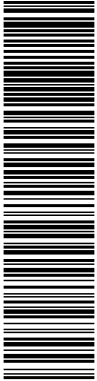


DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025_R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48:00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 1 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

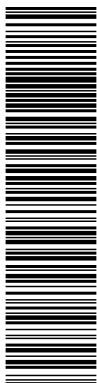
**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -
actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE"
AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6
28850-TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**



JUNIO 2025

5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO REY MATO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía; S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=AVATES-02863006), OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48:00	
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 2 de 58	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 470871686F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY/MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=IDCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006J, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

ÍNDICE:

Según las *Recomendaciones de documentación técnica mínima de los Instrumentos de Planeamiento en la Comunidad de Madrid*, de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid del 3 de abril de 2018:

BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

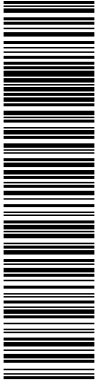
- Introducción.
- Objeto y entidad promotora.
- Delimitación del ámbito.
- Estructura de la propiedad.
- Topografía. Características físicas.
- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
- Antecedentes urbanísticos. Relación de hitos.
- Determinaciones del planeamiento vigente para el ámbito: PGOU y planes de sectorización, parcial y especial de adecuación de usos.
- Legislación esencial aplicable.
- ANEXO: Antecedentes urbanísticos.

VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN GEORREFERENCIADOS

-Referencia *ETRS89 UTM-30N (EPSG-25830)* y fuente:-

- 1.1. Situación en el Sector SUNP T-2 "Noreste". Estado año 2023. Escala 1/7.000 (Visor Urbanístico de la Comunidad de Madrid, verano 2023)
- 1.2. Situación Parcela. Escala 1/5.000 (Visor Urbanístico de la Comunidad de Madrid, verano 2023)
- 1.3. Emplazamiento. Escala 1/2.000 (Visor Urbanístico de la Comunidad de Madrid, verano 2023)
- 1.4. Ámbito. Escala 1/2.000 (original A-3 Cartografía del Catastro)
- 1.5. Estructura de la propiedad. Escala 1/4.000, (original A-4 Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien inmueble del Catastro)
- 1.6. Afecciones a la legislación sectorial. Escala 1/2.000 (Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la Parcela P.4.1. situada en la av. de Los Premios Nobel 6, de Torrejón de Ardoz, Madrid, aprobado el 26 de mayo de 2021)
- 1.7. Encuadre sobre el planeamiento municipal (diligenciado como copia fiel del vigente). Escala 1/7.000. Plano Original 1/2.000 (Plano de Zonificación de la Modificación 6ª -vigente- del Plan Parcial del Sector SUNP T-2 "Noreste", BOCM de 23 de julio de 2024)

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 3 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C83911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía; S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

BLOQUE II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental)

VOLUMEN 1.- INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

(Art. 50 a 52 LSCM y 77 Reglamento de Planeamiento)

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

- Objetivos, justificación, conveniencia y oportunidad de su redacción.
- Informe de los organismos afectados.
- Modelo de Ordenación propuesto en relación con la estructura viaria y los accesos, y las afecciones.
- Descripción de la Ordenación propuesta.
- Justificación expresa y suficiente, de su congruencia con la ordenación estructurante del PGOU y territorial
- Garantía de sostenibilidad de la propuesta

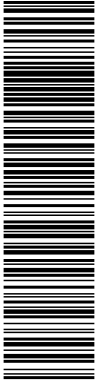
CAPÍTULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

- Estructura viaria.
- Infraestructuras básicas y servicios urbanos.
- Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal.
- Documentos afectados (detalle de todos los documentos, concretando el nº de las pág. y planos afectados).

CAPÍTULO 3.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

- Ficha de resumen ejecutivo.
- Justificación de la memoria abreviada.
- Base jurídica y rango del proyecto normativo.
- Breve descripción del contenido y tramitación.
- Oportunidad de la norma.
- Listado de normas modificados.
- Análisis de Impactos.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN ESPECIAL TORREJON JUN 2025 _R4 PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985, Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 4 de 58	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C83911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006J, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Disposiciones generales.
- Ordenanza de Zona 04 Modificada. Terciario comercial.

CAPÍTULO 2.- SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

- Estudio económico.
- Evaluación económica de las acciones previstas.
- Sostenibilidad económica.
- Plan de etapas.
- Conclusión.

VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN GEORREFERENCIADOS

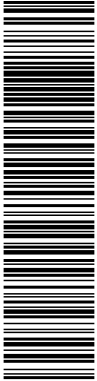
–Referencia *ETRS89 UTM-30N (EPSG-25830)* y fuente:-:

- O-1.Delimitación del ámbito. Escala 1/2.000 (Cartografía del Catastro)
- O-2.Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas. Escala 1/1.000 (Plano de Zonificación de la Modificación 5ª –vigente- del Plan Parcial del Sector SUNP T-2 "Noreste", BOCM de 16 de julio de 2020)
- O-3.Conexión con los servicios existentes. Acceso al ámbito y viarios. Escala 1/1.000 (*Plano de Ordenación P.01. Acceso al ámbito y viarios* –vigente-de la Modificación 4ª del Plan Parcial del Sector SUNP.T2 "Noreste", BOCM de 13 de noviembre de 2018)

VOLUMEN 4.- RESUMEN EJECUTIVO (art. 56 bis LSCM)

- Delimitación del ámbito en los que la ordenación proyectada altera la vigente.
- Plano de su situación y
- Alcance de la alteración.

ANEXO.- ESTUDIO PARA JUSTIFICACIÓN DE MODIFICACIÓN URBANÍSTICA E IMPLANTACIÓN DE GRAN SUPERFICIE COMERCIAL EN TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

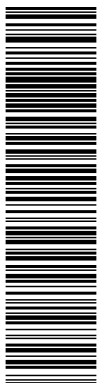


5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C83911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

ÍNDICE GENERAL

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	7
1. VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN	8
1.1 INTRODUCCIÓN	8
1.2 OBJETO y ENTIDAD PROMOTORA	8
1.3 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	8
1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	10
1.5 TOPOGRAFÍA. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	10
1.6 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	12
1.7 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. RELACIÓN DE HITOS	17
1.8 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE PARA EL ÁMBITO: PGOU Y PLANES DE SECTORIZACIÓN, PARCIAL Y ESPECIAL DE ADECUACIÓN DE USOS.20	
1.9 LEGISLACIÓN ESENCIAL APLICABLE	27
ANEXO: ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	32
2. VOLUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN GEORREFERENCIADOS (REFERENCIA ETRS89 UTM-30N (EPSG-25830) Y FUENTE).....	58
BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL	66
3. VOLUMEN 1. INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	67
BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA (ART. 50 A 52 LSCM Y 77 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO).....	68
4. VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN	69
CAPÍTULO 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN	69
4.1 OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN	69
4.1.1 Objetivos	69
4.1.2 Justificación	69
4.1.3 Conveniencia y Oportunidad de su redacción	74
4.2 INFORME DE LOS ORGANISMOS AFECTADOS	76
4.3 MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO EN RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA VIARIA Y LOS ACCESOS, Y LAS AFECCIONES	79
4.4 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	79
4.5 JUSTIFICACIÓN EXPRESA Y SUFICIENTE, DE SU CONGRUENCIA CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PGOU Y TERRITORIAL	81
4.6 GARANTÍA DE SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA	82



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

CAPÍTULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS 83

4.7	ESTRUCTURA VIARIA.....	83
4.8	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS	83
4.9	JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	83
4.10	DOCUMENTOS AFECTADOS	83
4.10.1	Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector Único de Desarrollo SUNP T-2 "Noreste" del Plan general de Torrejón de Ardoz (Madrid)	83
4.10.2	Modificación 4ª del Plan Parcial del Sector SUNP.T2 "Noreste" del PGOU.....	86

CAPÍTULO 3.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO 87

4.11	FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO	87
4.12	JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA ABREVIADA	88
4.13	BASE JURÍDICA Y RANGO DEL PROYECTO NORMATIVO	88
4.14	BREVE DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO Y TRAMITACIÓN	89
4.14.1	Contenido	89
4.14.2	Tramitación	90
4.15	OPORTUNIDAD DE LA NORMA.....	90
4.16	LISTADO DE NORMAS MODIFICADAS.....	93
4.17	ANÁLISIS DE IMPACTOS	93
4.17.1	Impacto presupuestario	93
4.17.2	Impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia	93
4.17.3	Impacto sobre la accesibilidad universal de personas con discapacidad	94
4.17.4	Otros impactos	94

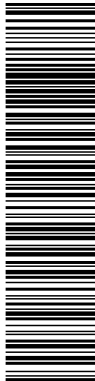
5. VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA103

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA103

5.1	DISPOSICIONES GENERALES	103
5.2	ORDENANZA DE ZONA 04 MODIFICADA. TERCARIO COMERCIAL.....	103

CAPÍTULO 3.- SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA108

5.3	ESTUDIO ECONÓMICO	108
5.3.1	Marco Legislativo	108
5.3.2	Contenido del Estudio Económico	109
5.4	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACCIONES PREVISTAS.....	110
5.5	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	111

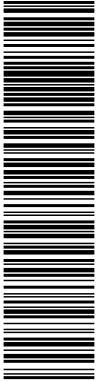


PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

5.5.1	Alcance y marco normativo	111
5.5.2	Variaciones en los ingresos y gastos municipales generadas por la propuesta del Plan Especial	111
5.6	PLAN DE ETAPAS	112
5.7	CONCLUSIÓN	112
6.	VOLUMEN 3. PLANOS DE ORDENACIÓN GEORREFERENCIADOS-REFERENCIA ETRS89 UTM-30N (EPSG-25830)-:	113
7.	VOLUMEN 4.- RESUMEN EJECUTIVO (ART. 56 BIS LSCM)	117
7.1	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE	117
7.2	PLANO DE SU SITUACIÓN	118
7.3	ALCANCE DE LA ALTERACIÓN	119
7.4	OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	119
	ANEXO: ESTUDIO PARA JUSTIFICACIÓN DE MODIFICACIÓN URBANÍSTICA E IMPLANTACIÓN DE UNA GRAN SUPERFICIE COMERCIAL EN TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)	121

5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985, Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 8 de 58	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

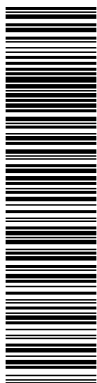


PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 9 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY/MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=IDCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía; S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

1. VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1 INTRODUCCIÓN

El 26 de mayo de 2021 el Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, acordó la aprobación definitiva del Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la Parcela 4.1 del Plan Parcial del Suelo Urbanizable No Programado –actual *No Sectorizado*-SUNP.T2 del Plan General de Ordenación Urbana –en adelante PGOU-, anulado por la Sentencia nº 379/2022 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, el 13 de mayo de 2022. Su objeto solo era ***cambiar los usos compatibles en la Parcela, de manera que se eliminara la excepción de la actividad alimentaria dentro del Terciario Comercial***, muy similar al de este Plan Especial que, sin embargo, pretende adaptar la realidad de la parcela a la situación actual en la que se requiere una mayor diversificación de usos comerciales.

La sentencia anula el Plan Especial por la *insuficiente justificación urbanística* en la *Memoria del Plan*.

1.2 OBJETO Y ENTIDAD PROMOTORA

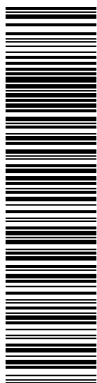
El objeto del documento es la redacción de nuevo del Plan Especial que modifique la ordenación pormenorizada de la parcela de la avenida de Los Premios Nobel 6, de Torrejón de Ardoz previamente establecida.

En la redacción del presente Plan Especial se han tenido muy presentes las consideraciones vertidas por la Sala en la sentencia referida en el epígrafe anterior, de modo que no se incurra de nuevo en la deficiente motivación achacada al documento anterior.

La entidad promotora es la propietaria de la parcela, la mercantil Allison Iberia, S.L.

1.3 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito del Plan Especial es solo la parcela situada en la avenida de Los Premios Nobel 6, de 28850-Torrejón de Ardoz, Madrid. Su cartografía, referencia, datos y foto aérea catastrales son:



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO REY MATO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q28630061, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2301104VK682050000QT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV LOS PREMIOS NOBEL 6 Suelo
28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

Parcela
Superficie gráfica: 48.535 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:

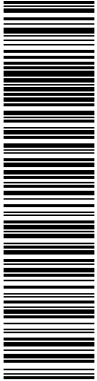


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 13 de Agosto de 2024

Superficie 48.535 m².

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48:00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 11 de 58	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía; S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID



Foto aérea del PNOA del verano de 2023.

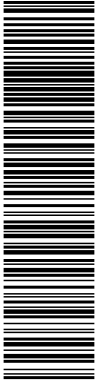
1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La parcela en Catastro es un único bien inmueble. La propietaria de la parcela desde el 30 de marzo de 2017 es la sociedad Allison Iberia, S.L. El número IDUFIR de la finca es el 2818000774841.

1.5 TOPOGRAFÍA. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

La actual parcela es sensiblemente llana. Procede de un suelo contaminado que por Resolución del 23 de setiembre de 2009 de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental quedó descontaminado.

Asciende desde su acceso por la rotonda al norte en la avenida de Los Premios Nobel, de 591 m a la cota topográfica 592 m sobre el nivel del mar, según el *Mapa interactivo de la página web Mapa topográfico de la Comunidad de Madrid*:



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO REY MATO, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=AVATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

Mapa interactivo

Haga clic en el mapa para ver la altitud.



Mapa interactivo

Haga clic en el mapa para ver la altitud.



Por el Oeste la manzana linda con el arroyo Ardoz –del Monte según la Confederación Hidrográfica del Tajo, CHT, y el Catastro, y Ambroz según otras–, que constituye su lado más bajo, 590 m:

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 13 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C838911CFCD4EC58D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO REY MATO, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

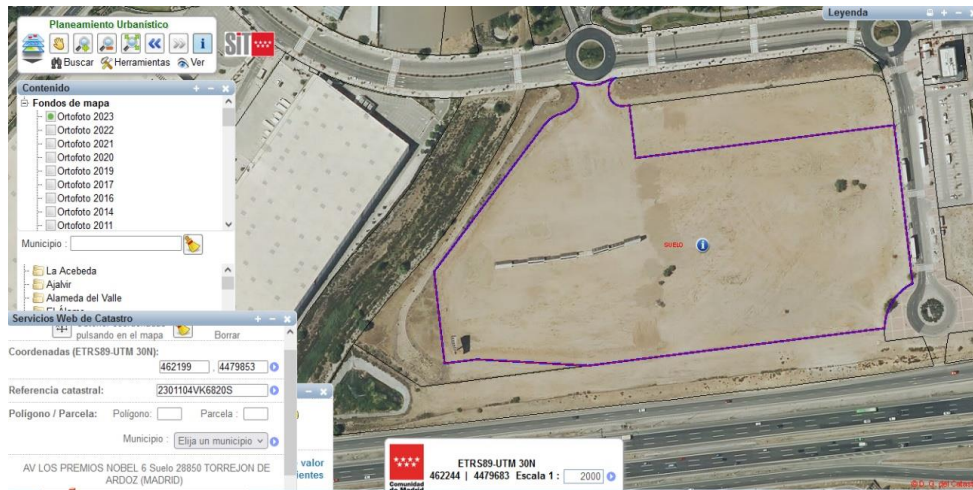
Mapa interactivo

Haga clic en el mapa para ver la altitud.

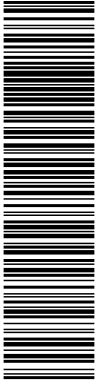


1.6 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En la foto aérea más reciente, verano de 2023, del Visor Urbanístico de la Comunidad de Madrid, no aparece ninguna edificación, ni se aprecian infraestructuras, solo la disposición de unos carteles publicitarios, que anuncian el Centro Comercial OASIZ:



DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48:00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 14 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



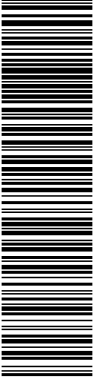
5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID



19/set/2024: PARCELA DESDE LA FRANJA VERDE COLINDANTE POR EL OESTE

En el resto de las parcelas lucrativas del Sector, la situación de su edificación, con los siguientes usos y actividades, por orden de cercanía y por la denominación de las Parcelas de la última Modificación del Plan Parcial publicada el 16 de julio de 2020:



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F6A4C838911CFCD4EC58D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía; S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=AVATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLANIPARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP 1-2 -NORESTE-, AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850, TORREJON DE ARDOZ, MADRID

Planamiento Urbanístico
Buscar Herramientas Ver

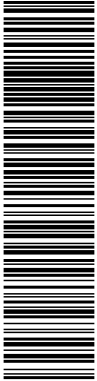
Servicios Web de Catastro
Obtener coordenadas pulsando en el mapa Borrar
Coordenadas (ETRS89_UTM 30N): 462199 4479853
Referencia catastral: 2301104VK6820S
Polígono / Parcela: Polígono: Parcela:
Municipio: Elija un municipio
AV LOS PREMIOS NOBEL 6 Suelo 28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Contenido
Fondos de mapa
Ortofoto 2023
Ortofoto 2022
Ortofoto 2021
Ortofoto 2020
Ortofoto 2019
Ortofoto 2017
Ortofoto 2016
Ortofoto 2014
Ortofoto 2011

Leyenda
Municipios
Limite

ETRS89_UTM 30N
462001 | 4479725 Escala 1 : 9000

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 18 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C83911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY/MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=IDCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

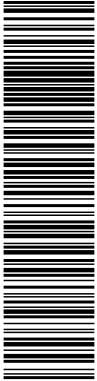
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

1.7 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. RELACIÓN DE HITOS

El **planeamiento que ordena la parcela** ha tenido **numerosas modificaciones desde** que en **1999** se aprobó la Revisión del PGOU, siendo **las de mayor incidencia** en la ordenación de la Parcela, **las siguientes**, que se ordenan cronológicamente por sus fechas de publicación en el BOCM:

- 1º.- 12 de julio de 1999: Acuerdo del Consejo de Gobierno del 6 de mayo, en el que se aprueba definitivamente la Revisión del PGOU.
- 2º.- 6 de diciembre de 2001: *Acuerdo del Consejo de Gobierno del 1 de marzo por el que se dan por cumplidas las condiciones suspensivas y se aprueban definitivamente los ámbitos aplazados y se aprueba el Texto Refundido del PGOU, siendo el contenido las Ordenanzas Generales,...y otros.*
- 3º.- 8 de mayo de 2003: *Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería del 15 de abril por el que se hace público el Acuerdo relativo a la subsanación de deficiencias de la Modificación Puntual del PGOU, referida a correcciones normativas y... otros como las Ordenanzas Generales.*
- 4º.- 4 de julio de 2007: aprobación definitiva del *Plan Parcial del Sector SUNP T-2, "Noreste"* del PGOU, por el Pleno del Ayuntamiento el **25 de mayo**.
- 5º.- 15 de octubre de 2007: Orden 1.202/2007, del 18 de mayo, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que dicta la **Resolución del 28 de mayo**, por la que se hace pública, la aprobación definitiva del *Plan de Sectorización del Sector SUNP T-2, "Noreste"*.
- 6º.- 5 de noviembre de 2007 aprobación definitiva del *Proyecto de Urbanización del Plan Parcial del Sector SUNP T-2, "Noreste"*.
- 7º.- 7 de octubre de 2008: *Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz*, aprobada por el Pleno el 24 de setiembre.
- 8º.- 24 de abril de 2009: *Modificación del Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz*, aprobada por el Pleno el 25 de marzo.
- 9º.- 14 de setiembre de 2009 aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Sector SUNP T-2, "Noreste".

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 19 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

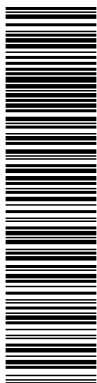


5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C838911CFD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía; S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006J, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

- 10º.- 29 de enero de 2011: *Modificación Puntual 1ª del Plan Parcial de Ordenación del Sector Único de Desarrollo del Sector SUNP T-2 "Noreste" de Suelo Urbanizable del PGOU* aprobada por el Pleno el 21 de diciembre de 2010.
- 11º.- 14 de marzo de 2011 recepción de las obras del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial del Sector SUNP T-2, "Noreste".
- 12º.- 9 de enero de 2012, *Modificación 2ª del Plan Especial de Adecuación de Usos en el municipio, y del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNP T-2 "Noreste" del PGOU -Texto Refundido-*, aprobadas por el Pleno el 30 de noviembre y el 27 de diciembre, ambos de 2011, respectivamente.
- 13º.- 10 de diciembre de 2012: *Modificación 3ª del Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz*, aprobada por el Pleno el 31 de octubre. Establece nueva redacción, **la vigente**, del **Uso Pormenorizado V.9.7. Estaciones de Servicio** que sigue limitando la localización de *estaciones de servicio*, que se mantienen permitidas en el Sector SUNP T-2. También nueva redacción de las *Categorías del Uso Terciario Comercial*.
- 14º.- 29 de mayo de 2013: *Modificación 4ª del Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz*, aprobada por el Pleno del 24 de abril.
- 15º.- 14 de octubre de 2013: *Modificación 5ª del Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz*, aprobada por el Pleno del 25 de setiembre.
- 16º.- 4 de marzo de 2014: Acuerdo del Pleno del 29 de enero de 2014 de la aprobación definitiva de la *3ª Modificación del Plan Parcial del Sector SUNP.T2 "Noreste" del PGOU*.
- 17º.- 9 de abril de 2015: *Acuerdo del 26 de marzo el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU relativa a la Red General de Equipamiento RG.EQ.AD del Sector T2*.
- 18º.- 27 de enero de 2016: Modificación 6ª del Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz, aprobada por el Pleno del 29 de diciembre de 2015. Consiste en eximir del cumplimiento de distancias a las actividades de bazar, tiendas de tipo todo a 100 y similares.
- 19º.- 13 de noviembre de 2018: *aprobación definitiva* por el Pleno el 31 de octubre, de la *Modificación 4ª del Plan Parcial del Sector SUNP.T2 "Noreste" del PGOU*, la 1ª después de la *Modificación Puntual* del PGOU.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 20 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C838911CFD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006J, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

20º.- 3 de julio de 2020: Anuncio y Texto Refundido de la Modificación 8ª del Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz. Entre otras, modifica la redacción de las categorías del Uso comercial.

21º.- 16 de julio de 2020: aprobación definitiva por el Pleno del 1 de julio, de la Modificación 5ª del Plan Parcial del Sector SUNP.T2 "Noreste" del PGOU.

22º.- 7 de junio de 2021: Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del 26 de mayo, de la aprobación definitiva del Plan Especial de Mejora de la Parcela 4.1 SUNP.T2, anulado por la Sentencia nº 379/2022 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, el 13 de mayo de 2022.

23º.- 14 de febrero de 2024: Anuncio y Texto Refundido de la Modificación 9ª –hasta ahora, la última- del Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz.

24º.- 23 de julio de 2024: aprobación definitiva por el Pleno del 18 de julio, de la *Modificación 6ª-por el momento última- del Plan Parcial del Sector SUNP.T2 "Noreste" del PGOU, para la Concreción... y Servicios de las Ordenanzas Particulares de las zonas ... 04. Como anexo I, publica las normas urbanísticas modificadas del Plan Parcial.*

25º.- 27 de noviembre de 2024: aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento del *Plan Especial de Condiciones de Implantación del uso compatible aparcamiento en parcela 3.3 y 3.4 del Plan Parcial del Sector SUNP.T2 "Noreste" del PGOU.*

26º.- 26 de febrero de 2025: aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento del *Plan Especial para la reasignación de las condiciones urbanísticas de las parcelas 2.6 y 2.7 del sector único de desarrollo SUNP T-2 "Noreste" del PGOU.*

27º.- 26 de febrero de 2025: aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento del *Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector Único de Desarrollo SUNP T-2 "Noreste" del PGOU.*

Los antecedentes urbanísticos completos se encuentran en el **ANEXO a esta Memoria**, en el que se hace un repaso pormenorizado de estas modificaciones, que permite verificar que, desde la programación original de este Sector, los objetivos perseguidos por el Planificador para él, han variado como consecuencia de la alteración de las condiciones socioeconómicas del municipio.

Como consecuencia, las necesidades concretas del suelo comercial del Sector han variado, desde su primera concepción como un uso complementario al industrial y

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 21 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía; S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=AVATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

relacionado con él, con una única parcela comercial ligada a dichas industrias (la actual 4.1); hasta el momento actual, en el que se ha más que doblado la superficie del Sector destinada a los usos terciarios comerciales, para permitir así su consolidación como eje comercial prioritario del Corredor del Henares, proceso que requiere para su culminación la eliminación de las restricciones impuestas en la parcela 4.1 como consecuencia de la íntima relación con el uso industrial productivo que iba a tener originalmente la parcela, y que la evolución del Sector ha dejado obsoleta.

1.8 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE PARA EL ÁMBITO: PGOU Y PLANES DE SECTORIZACIÓN, PARCIAL Y ESPECIAL DE ADECUACIÓN DE USOS

El PGOU –con su Texto Refundido y sus Modificaciones– clasifica el suelo de la parcela de *SUNP*, y establece la *NORMA URBANÍSTICA SUNP-T2*:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

Art. 39. NORMA URBANÍSTICA SUNP-T2 23 ABR. 1999

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

39.1. Definición

Regula el desarrollo de los sectores que pueden delimitarse en el Área 2 de SUNP (Nordeste).

39.2. Aprovechamiento tipo

0,440 m2/m2 de uso terciario industrial, aplicados al ámbito total del Área.

0,600 m2/m2 de uso industrial aplicados al ámbito de los sectores excluidos Sistemas Generales.

39.3. Uso Predominante

Productivo. Actividades económicas.

39.4. Usos Prohibidos

Residencial

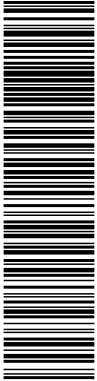
Comercial, excepto C.7 y C.8.

En el Centro de Servicios se admite el Comercial C.10.



22-3-99

27083 # 72 # 20250609 11:41:08



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO REY MATO, OU=AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ, C=ES el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

39.5. Cesiones

Las fijadas por el Reglamento de Planeamiento que tendrán el carácter de cesiones gratuitas excepto la comercial.

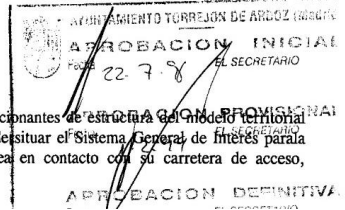
Sistemas Generales.- 427.014 m2 (de los que 200.000 m2 son Sistemas Generales de interés para la defensa).

Como gastos complementarios incluyen la ejecución de los Sistemas Generales, incluida la contribución a los gastos de depuración y vertido y la ejecución de las conexiones con las redes de infraestructuras exteriores

Junto con el planeamiento de desarrollo se incluirá un programa de "reducción de viajes" que permita desarrollar un modelo de movilidad basado en el transporte público.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN REGIONAL
23 ABR. 1999
DOCUMENTO INFORMADO
EL 23 de ABR. de 1999
39.5. Condiciones de diseño

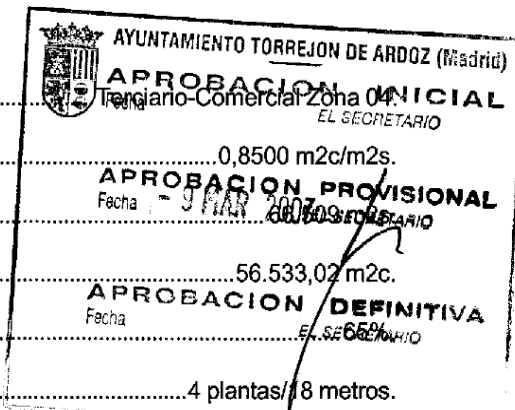
Se incluye, anexo, un esquema de condicionantes de estructura del Ordenamiento al SUNP que se limitan a la necesidad de situar el Sistema General de Interés para la Defensa a continuación de la base aérea en contacto con su carretera de acceso, situando una glorieta de acceso.



485

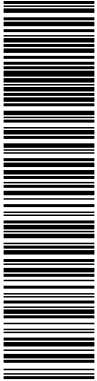
El Plan de Sectorización del Sector SUNP.T2 "Noreste" del PGOU establece su desarrollo por un Plan Parcial con las siguientes Determinaciones vinculantes de ordenación para la Zona 04:

Denominación:
Índice de edificabilidad neta: 0,8500 m2c/m2s.
Superficie neta de aplicación:
Superficie total edificable 56.533,02 m2c.
Índice de ocupación máxima:
Altura máxima s/ rasante: 4 plantas/ 8 metros.



Número de plantas bajo rasante: 1 planta.
(No computable como edificabilidad si se destina a aparcamiento o instalaciones).

Parcela mínima:INDIVISIBLE LA PREVISTA.



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 470871686F62A4C838911CFD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO REY MATO, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía; S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, O=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

Frente mínimo:

Coefficiente de homogeneización: 1,40.

Usos permitidos: TERCARIO COMERCIAL.
NO ALIMENTARIO Y RELACIONADO
CON LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES
Y DE ALMACENAMIENTO DEL SECTOR.
DOTACIONAL.
Y ALMACENAMIENTO.
OFICINAS ASOCIADO.

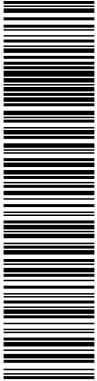
Para todas estas zonas:

- * El aparcamiento que demande la edificación, se procurará proyectarlo dentro de las parcelas privadas. Únicamente se permitirá disponer anejo al viario un 50% del contingente total que demande el sector, sin perjuicio de las determinaciones de la Ley del Suelo.
- * La superficie de parcela que resulte libre de edificación deberá necesariamente arbolarse en un 50% de su superficie pudiendo utilizarse la misma para aparcamiento en superficie en combinación con el arbolado según el marco de plantación que se utilice.

El Plan Parcial del Sector SUNP.T2 "Noreste" del PGOU, que lo desarrolla y ordena pormenorizadamente, establece en la Parcela P.4.1:

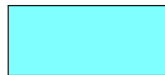
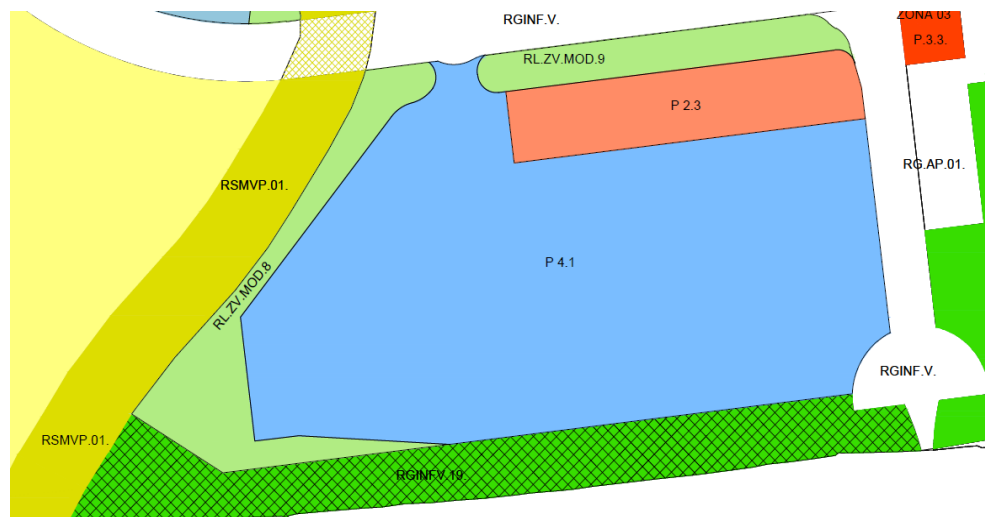


Plano de Zonificación vigente desde la Modificación 6ª del P. P, BOCM del 23 de julio de 2024



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 470871666F62A4C638911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=IDCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006J, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID



TERCIARIO/COMERCIAL ZONA 04.

Parcela 4.1.del Plano anterior

Superficie parcela P 4.1: 48.536'76 m².

Ordenanza Zona 04 Terciario comercial. La redacción vigente es la reciente redacción establecida en el *Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector Único de Desarrollo SUNP T-2 "Noreste" del PGOU* de 26 de febrero de 2025:

"ORDENANZA DE ZONA 04. TERCIARIO COMERCIAL.

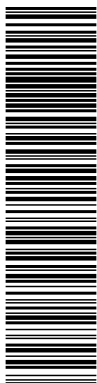
1. Definición.

Es la zona (sic) 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

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 25 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C83911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY/MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía; S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

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

5. Condiciones de volumen edificable:

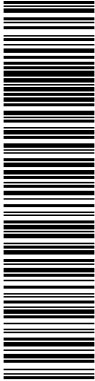
Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- 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.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 26 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=AVATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-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.*
- *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 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.*

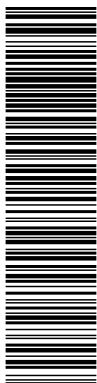
7. Condiciones de uso:

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.).

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 27 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

– *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:

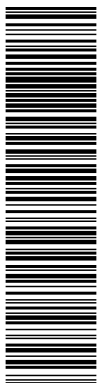
– *Se reservará como mínimo dentro de la parcela dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificadas. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.*

– *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 diáfanos de 2,50 metros de altura total.*

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 28 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

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 el **Plan Especial de Adecuación de Usos del municipio**, que, con sus **9 Modificaciones**, va **actualizando** las definiciones y características de los *Usos Globales y Pormenorizados* establecidos por el PGOU. Parte de ellos son los *Usos Principal o característico, Compatibles y Prohibidos*, de la Ordenanza **Zona 04. Terciario-comercial**.

1.9 LEGISLACIÓN ESENCIAL APLICABLE

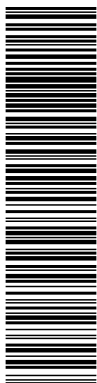
URBANÍSTICA

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante LSCM.
- Orden de 27 de setiembre de 2001. Instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y de Ocio.

SECTORIAL

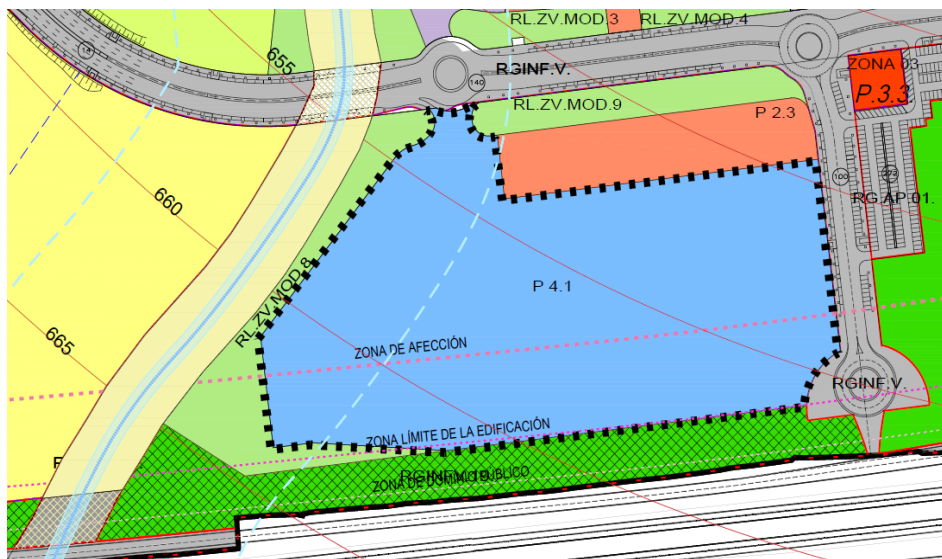
La ordenación de la parcela no se modifica respecto a las condiciones y limitaciones que ya hubieran establecido las determinaciones de carácter sectorial, si bien, en el presente apartado, y de acuerdo a las indicaciones del Informe Ambiental Estratégico al mismo (Expediente SIA 21/062; PCEA 10-UB2-0065.3/2021), y de acuerdo a los condicionantes ambientales reflejados en el informe emitido a la Modificación nº 4 del Plan Parcial del Sector SNUP-T2 del PGOU de Torrejón de Ardoz (Expediente SIA18/008; PCEA 10-UB-0008.2/2018) se recogen a continuación para su constancia expresa, las siguientes:

5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006J, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=IDCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID



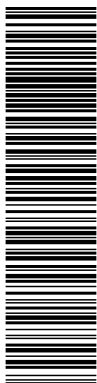
Aguas: Afección a la Zona de Policía -definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce- del arroyo Ardoz, por el que toda actuación deberá tener la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Por otro lado, se tendrán en cuenta las siguientes recomendaciones adicionales, medidas encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico:

- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustible y redes de distribución de los mismo, ya sean enterrados o aéreos deberán ir debidamente sellados y estancos par evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 30 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C83911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía; S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

Aeronáuticas: Por su proximidad a la Base Aérea de Torrejón y al Aeropuerto Madrid/Barajas:

- Real Decreto 1.080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero. BOE de 8 de julio de 2009.
- Real Decreto 120/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, Madrid, BOE de 24 de abril de 2019.
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2.591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. La Autoridad Nacional de Supervisión Civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus propias competencias, podrán prohibir, limitar o condicionar actividades.

Este Plan Especial de Mejora no modifica los aspectos de parámetros urbanísticos básicos entre los que se incluye la volumetría de las edificaciones, considerados en el Estudio de Servidumbres Aeronáuticas y Seguridad Aérea y, de acuerdo con este, en los documentos de ordenación previos.

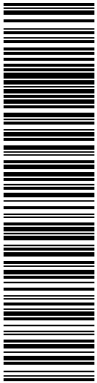
Carreteras: por la Zona de Afección de la autovía A-2:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Vías Pecuarias: por la presencia, al oeste de la parcela, de la vía pecuaria denominada Cordel de Ardoz o del Taray:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 31 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Orden 960/1997, de 1 de abril, de la Consejería de Economía y Empleo, por la que se aprueba la Modificación de la Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Torrejón de Ardoz

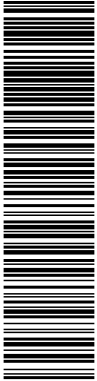
Acústicas: por el nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves procedentes de las maniobras de aeronaves que operan en el Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas:

- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica, Ruidos y Vibraciones (BOCM núm. 129, de 2 de junio 2014, modificada por última vez el 26 de febrero de 2025 -BOCM núm. 60, de 12 de marzo de 2025).

Este Plan Especial de Mejora no modifica las condiciones de partida que fueron condiciones específicas para la elaboración de los distintos Estudios Acústicos que acompañaron los documentos de planeamiento, y que analizaron y resolvieron estas cuestiones. En este sentido, si bien este Plan Especial no modifica las condiciones de partida de estos estudios, se integran las medidas correctoras propuestas en la Modificación nº 4 del Plan Parcial del Sector SUNP T-2 del PGOU (Expediente SIA 18/008; PCEA 10-UB2-00008.2/2018) destacando para el ámbito de la parcela 4.1:

- La ejecución de una pantalla acústica frente a la carretera A-2 consistente en un montículo de tierra de H=4m permite que los valores al ambiente exterior estén dentro de los valores admisibles para que la zona pueda calificarse como Tipo III según la Ordenanza Municipal de protección contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.
- A la vista de la revisión del mapa estratégico de ruido de la autovía A-2 en 2012, si bien los niveles siguen siendo admisibles para la ordenación propuesta, deberán tenerse en consideración ciertas precauciones respecto a la parcela 4.1, tales como plantear los accesos a la edificación y áreas estanciales contiguas junto al viario principal de la ordenación, Avenida de los Premios Nobel, con la intención de que las distintas edificaciones, al actuar

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 32 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006J, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

como pantalla acústica, permitieran incluso índice menores respecto de ruido de aquellos que se consideran mínimos admisibles en este espacio.

- Se establecen también condiciones de limitación de ruido en el interior de los edificios, tendiendo las fachadas exteriores que asegurar un índice de recepción al interior menor a 30 dBA.

Tráfico/Movilidad y Transporte: según las conclusiones del Estudio de Tráfico de la Modificación n.º 4 del Plan Parcial del SUNP T-2 del PGOU de Torrejón de Ardoz, existen dos puntos críticos en la red viaria que afectan a esta parcela:

- Las rotondas G1, R1, R2 que se encuentran en el Vial 4, eje dorsal del Plan Parcial, dispondrán todas una amplia reserva de capacidad - superior al 38% - con los tráficos globales considerados en la hora punta;
- Asimismo, las rotondas G2 y R3 que forman el nudo de la salida 23 de la A-2 tendrán una reserva de capacidad del 25% y del 42% respectivamente.

La conclusión esencial del Estudio de tráfico es que el sistema viario del sector SUNP.T2 "Noreste" del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz, y los accesos al Plan Parcial desde la Autopista A-2 y por los ejes que enlazan con el núcleo urbano del municipio, dispondrán de capacidad suficiente para el tráfico que se podría generar en el supuesto de que todas las actividades en todas las parcelas se hayan desarrollado.

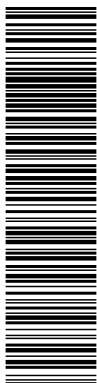
DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025_R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48:00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 33 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

ANEXO: ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.



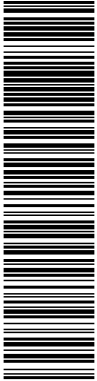
PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL
SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE"
DEL PGOU, AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6,
28850- TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

MEMORIA DE INFORMACIÓN



ANEXO ANTECEDENTES URBANÍSTICOS MAYO 2025



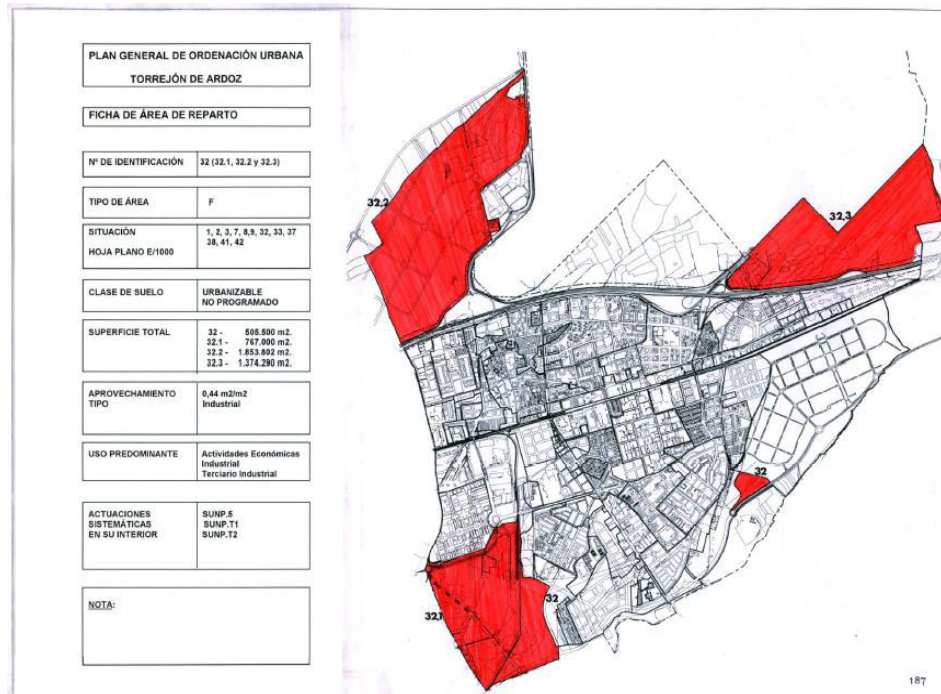
5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

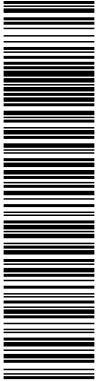
ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El planeamiento que ordena la parcela ha tenido numerosas modificaciones desde que en 1999 se aprobó la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Torrejón de Ardoz de Madrid, en adelante PGOU. Se señalan las de mayor incidencia, que se ordenan cronológicamente por sus fechas de publicación en el BOCM:

- 1ª 12 de julio de 1999: Acuerdo del Consejo de Gobierno del 6 de mayo, en el que se aprueba definitivamente la Revisión del PGOU. Los terrenos de la futura parcela son clasificados como Suelo Urbanizable No Programado, SUNP, en el Sector T2, con **Uso Global Productivo Propuesto: Actividades Económicas, Industrial y Terciario Industrial, prohibiendo los Usos de Residencial y de Comercial, salvo el Mayorista y el de Industria escaparate**. Establece como condición que el Sector para su desarrollo urbanístico deberá someterse a Evaluación de Impacto Ambiental. Se incluye en el *Área de Reparto 32.3*, lindando al sur con un Sistema General en Suelo Urbano de la Red Viaria, la autovía A-2:



DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 36 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C83911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

"Art. 39. NORMA URBANÍSTICA SUNP-T2

39.1. Definición

Regula el desarrollo de los sectores que pueden delimitarse en el Área 2 de SUNP (Nordeste).

39.2. Aprovechamiento tipo

*0,44 m²/m² de uso terciario industrial, aplicados al ámbito total del Área.
0,60 m²/m² de uso industrial aplicados al ámbito de los sectores excluidos
Sistemas Generales.*

39.3. Uso Predominante

Productivo. Actividades económicas.

39.4. Usos Prohibidos

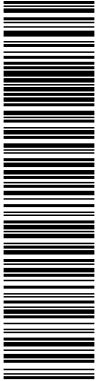
Residencial

Comercial, excepto C.7 y C.8.

En el Centro de Servicios se admite el Comercial C.1".

Comentario: Este Uso Predominante o Global para el Sector lo define el PGOU "como el correspondiente a los espacios, e instalaciones destinadas al conjunto de actividades que se ejecuten para el almacenamiento, obtención, transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, montaje, envasado, transporte y distribución." Lo pormenoriza en:

- Almacenes*
- Industrial (incluye los talleres de vehículos en 1ª y 2ª categoría) y*
- Terciario Industrial (que se desarrollan en espacios similares a los de Oficina).*



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C83911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO REY MATO, SERIALNUMBER=IDCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

Se proporciona la aclaración respecto de las Categorías del Comercial establecidas en el PGOU, que son:

Terciario	Comercial	
		C-1. Comercio minorista y superservicio
		C-2. Supermercados
		C-3. Grandes almacenes
		C-4. Hipermercados
		C-5. Galerías comerciales
		C-6. Centros comerciales
		C-7. Comercio mayorista
		C-8. Comercio / Industria escaparate

El PGOU establece un Sector con Uso Predominante Productivo de Actividades económicas en que se *prohíbe* el *Uso Residencial* y **se limita el Comercial**.

Las *Estaciones de Servicio* son un *uso pormenorizado* del *Uso Global Red Viaria y de Comunicaciones*. Al no estar *Prohibido*, está *Permitido* y es un posible *Uso Compatible*. En su Ordenanza la V.9.7, se indican las condiciones de *los talleres de automóviles anexos, que no podrán tener una superficie superior a 200 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m².*

Continúa la Ordenanza:

“39.5. Cesiones

Las fijadas por el Reglamento de Planeamiento que tendrán el carácter de cesiones gratuitas excepto la comercial.

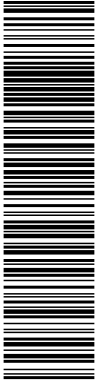
Sistemas Generales.- 427.014 m² (de los que 200.000 m² son Sistemas Generales de interés para la defensa).

Como gastos complementarios incluyen la ejecución de los Sistemas Generales, incluida la contribución a los gastos de depuración y vertido y la ejecución de las conexiones con las redes de infraestructuras exteriores.

39.6. Condiciones de diseño

Se incluye, anexo, un esquema de condicionantes de estructura del modelo territorial al SUNP que se limitan a la necesidad de situar el Sistema General de Interés para la Defensa a continuación de la base aérea en contacto con su carretera de acceso, situando una glorieta de acceso.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 38 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

39.7. Otras condiciones

Su desarrollo urbanístico deberá someterse a evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

Junto con el planeamiento de desarrollo se incluirá un programa "reducción de viajes" que permita desarrollar un modelo de movilidad basado en el transporte público.

Deberá respetarse la línea de edificación en las Carreteras conforme a lo dispuesto en las Leyes de Carreteras Estatal y Autonómica y sus Reglamentos".

5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

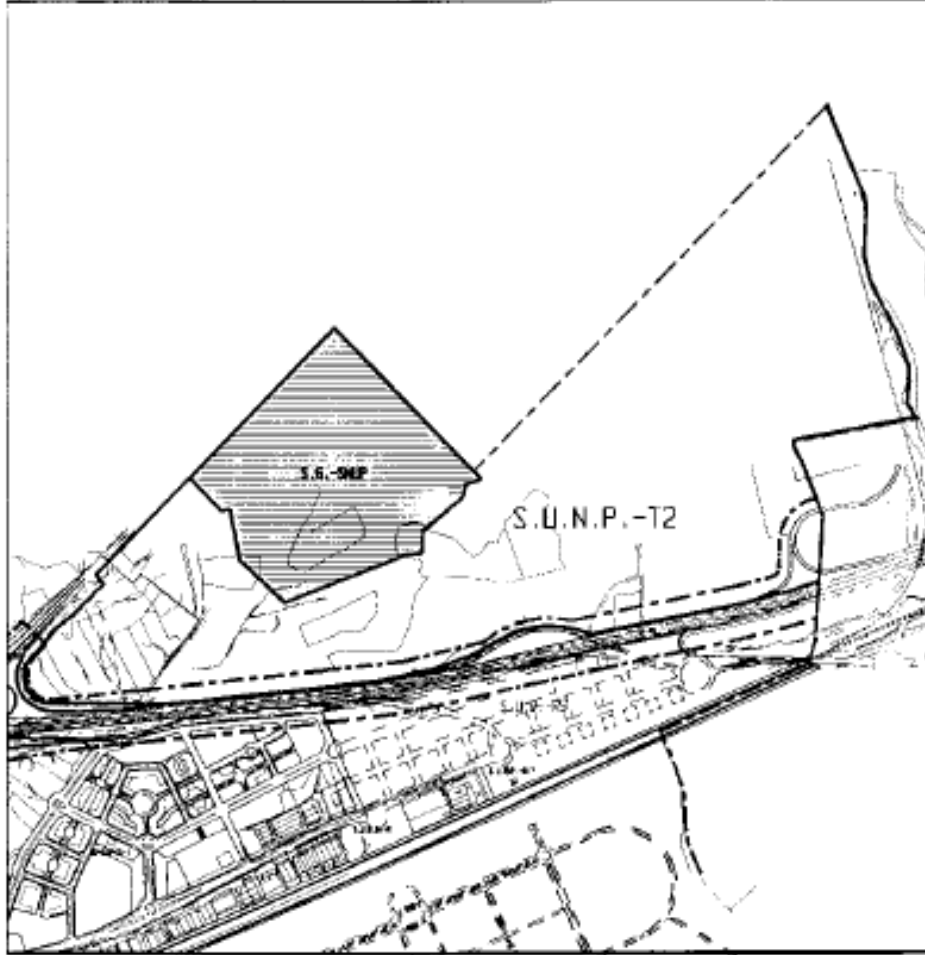


5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 1656F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=IDCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía; S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006J, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

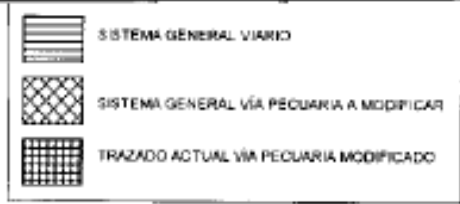
PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

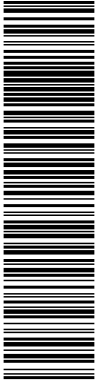
NORESTE **S.U.N.P.-T2**

CONDICIONES ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-T2.
NOMBRE: NORESTE.
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 1.174.290 m2.
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 200.000 m2.
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: 227.015 m2.
SUPERFICIE DEL SECTOR: 1.601.305 m2.
LOCALIZACIÓN: AL NORESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL.



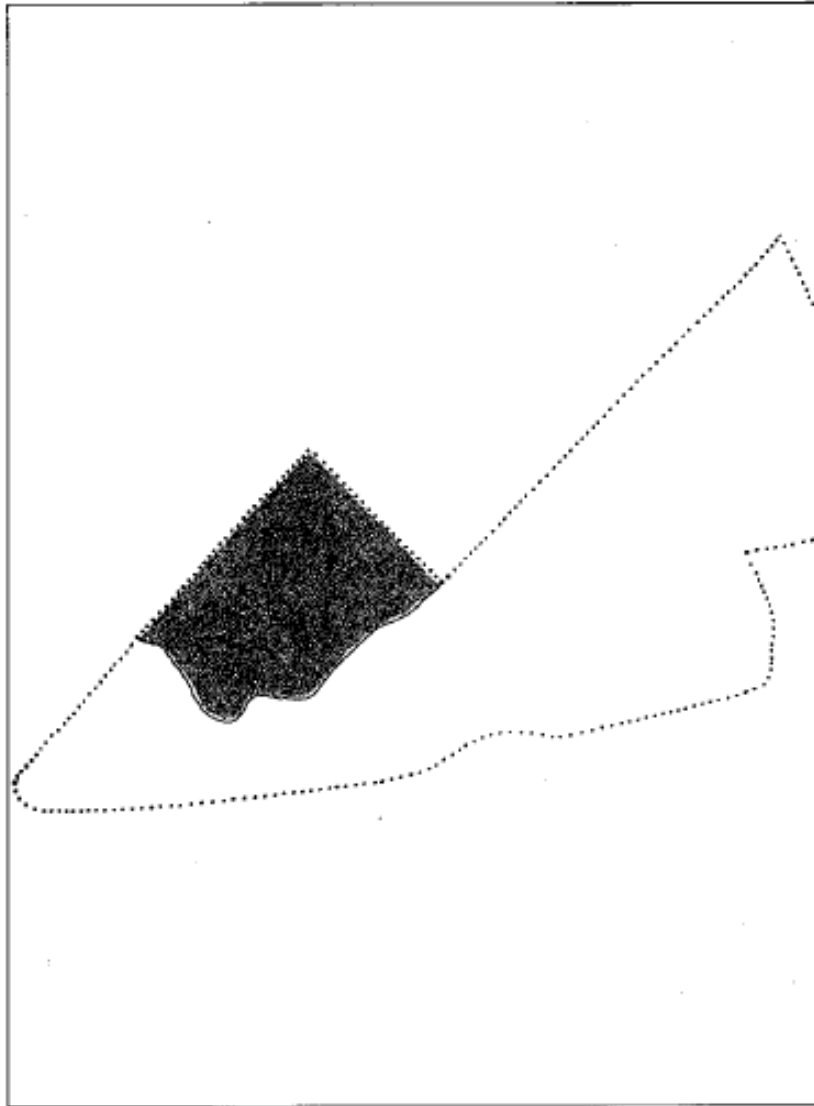
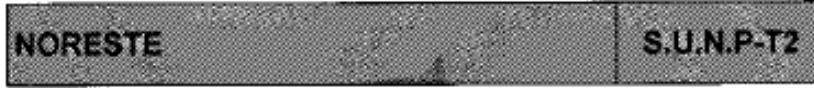
PLANO DE SITUACIÓN





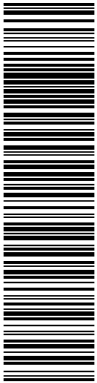
5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006J, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 41 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

2ª 6 de diciembre de 2001: *Acuerdo del Consejo de Gobierno del 1 de marzo por el que se dan por cumplidas las condiciones suspensivas y se aprueban definitivamente los ámbitos aplazados y se aprueba el Texto Refundido del PGOU, siendo el contenido las Ordenanzas Generales,...y otros.*

3ª 8 de mayo de 2003: *Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería del 15 de abril por el que se hace público el Acuerdo relativo a la subsanación de deficiencias de la Modificación Puntual del PGOU, referida a correcciones normativas y... otros como las Ordenanzas Generales.*

4ª 4 de julio de 2007: aprobación definitiva del *Plan Parcial del Sector SUNP T-2, "Noreste"* del PGOU, por el Pleno del Ayuntamiento el **25 de mayo**. La parcela se califica dentro de *la Ordenanza de zona 04, terciario comercial, la única del Sector:*

Art. 38. Ordenanza de zona 04, terciario comercial.—1. Definición.—Es la zona que 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 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:

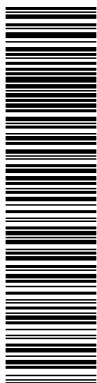
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 0,8500 m²c/m²s.
- Altura máxima de la edificación: 18 metros.
- Número máximo de plantas: cuatro plantas (baja más tres).

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.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 42 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C83911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=IDCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

- Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): se fija un retranqueo mínimo de un tercio de la altura con un mínimo de 5 metros.
- Retranqueos a linderos laterales: se fija un retranqueo mínimo de un tercio de la altura de la fachada lateral y, como mínimo, 5 metros.
- Retranqueos a linderos traseros: se fija un retranqueo mínimo de 5 metros.
- Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta: 65 por 100.
La ocupación bajo rasante podrá extenderse hasta el 100 por 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 por 100 de la altura del más alto.
 - Con huecos frente a paramento ciego: 60 por 100 de la altura del más alto.
 - Con paramentos ciegos enfrentados: 50 por 100 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).

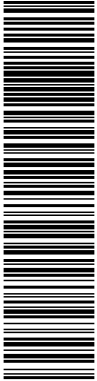
En la Ordenación Pormenorizada, añade al *Uso Principal o Característico* de la Parcela, otras dos de las *Categorías del Comercial*, que el PGOU prohíbe, la 1. *Minorista y superservicio* y la 6. *Centros Comerciales*.

Además, establece los Usos Compatibles, prohibiendo el resto.

- Compatibles:
 - Oficinas.
 - Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada.
 - 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 metros cuadrados construidos.
- Prohibidos:
 - Resto de usos.

Quedan prohibidas, por tanto, las *Estaciones de Servicio*, uso pormenorizado del *Uso Global Red Viaria y de Comunicaciones*.

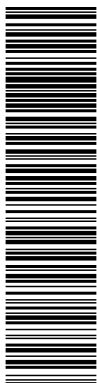
DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 43 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=IDCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

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 construida o fracción.
 - Los locales destinados a restauración tendrán dos cabinas de aseo por cada 200 metros cuadrados 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.
 - 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.
 - Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie.



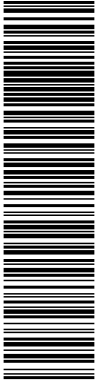
5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 1656F62A4C638911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía; S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=AVATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

5ª 15 de octubre de 2007: Orden 1.202/2007, del 18 de mayo, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que dicta la **Resolución del 28 de mayo**, por la que se hace pública, la aprobación definitiva del Plan de Sectorización del Sector SUNP T-2, "Noreste". La parcela queda incluida en la Manzana P.4.1. de la Zona 04, la **única** con Uso *Terciario Comercial*.



Establece las siguientes Determinaciones vinculantes de ordenación para la **Zona 04**:



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C838911CFD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía; S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

Denominación: Termino-Comercial Zona 04.

Índice de edificabilidad neta: 0,8500 m2c/m2s.

Superficie neta de aplicación: 56.533,02 m2c.

Superficie total edificable 56.533,02 m2c.

Índice de ocupación máxima: 1,40.

Altura máxima s/ rasante: 4 plantas/8 metros.

Número de plantas bajo rasante: 1 planta.



(No computable como edificabilidad si se destina a aparcamiento o instalaciones).

Parcela mínima: INDIVISIBLE LA PREVISTA.

Frente mínimo:

Coefficiente de homogeneización: 1,40.

Usos permitidos: TERCARIO COMERCIAL.
NO ALIMENTARIO Y RELACIONADO
CON LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES
Y DE ALMACENAMIENTO DEL SECTOR.
DOTACIONAL.
Y ALMACENAMIENTO.
OFICINAS ASOCIADO.

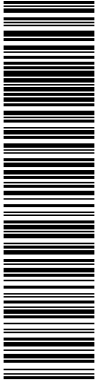
Especifica que el *Comercial, no alimentario*, esté relacionado con las actividades industriales y de Almacenamiento del Sector.

Para todas estas zonas:

- * El aparcamiento que demande la edificación, se procurará proyectarlo dentro de las parcelas privadas. Únicamente se permitirá disponer anejo al viario un 50% del contingente total que demande el sector, sin perjuicio de las determinaciones de la Ley del Suelo.
- * La superficie de parcela que resulte libre de edificación deberá necesariamente arbolarse en un 50% de su superficie pudiendo utilizarse la misma para aparcamiento en superficie en combinación con el arbolado según el marco de plantación que se utilice.

La excepción del **NO ALIMENTARIO** no se justifica en el Plan.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 46 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=IDCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía; S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

6ª 5 de noviembre de 2007 aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial del Sector SUNP T-2, "Noreste".

7ª 7 de octubre de 2008: *Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz*, aprobada por el Pleno el 24 de setiembre. **Es objeto del documento la adecuación y limitación de determinados usos en el conjunto de los Suelos Urbanos del municipio a las necesidades actuales.** Incluye nuevas redacciones de las Ordenanzas V.9.7. -introduce la limitación en la localización de *estaciones de servicio* que quedan permitidas en el Sector SUNP T-2-, V.11.3.1.2. y V.11.3.4.2.

8ª 24 de abril de 2009: *Modificación del Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz*, aprobada por el Pleno el 25 de marzo. Establece nuevas redacciones de las *Ordenanzas y Categorías del Uso Terciario Comercial*, V.9.7, V.11.3.1.2. y V.11.3.4.2.

9ª 14 de setiembre de 2009 aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Sector SUNP T-2, "Noreste".

10ª 29 de enero de 2011: *Modificación Puntual 1ª del Plan Parcial de Ordenación del Sector Único de Desarrollo del Sector SUNP T-2 "Noreste" de Suelo Urbanizable del PGOU* aprobada por el Pleno el 21 de diciembre de 2010. La Modificación afecta a la parcela en la nueva redacción de la Ordenanza, que entre otras cuestiones **amplia los Usos Compatibles**:

Los artículos que se modifican son los siguientes:

... — Artículo 38. Ordenanza de Zona 04. Terciario Comercial, en su apartado 5 Condiciones de volumen edificable en lo relativo a cómputo y no cómputo de determinados espacios y/o superficies construidas y en su apartado 7. Condiciones de uso, en lo relativo a Usos Compatibles.

... Artículo 38. Ordenanza de Zona 04. Terciario comercial.

5. Condiciones de volumen edificable.

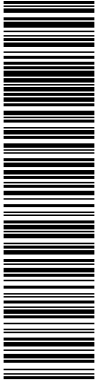
Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante: 0,8500 m²c/m²s.
- Altura máxima de la edificación: 18 metros.
- Número máximo de plantas: 4 plantas (baja más tres).

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

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 47 de 58	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=IDCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

No computarán para determinar la edificabilidad máxima permitida, los espacios complementarios. Se definen como espacios complementarios las superficies construidas que cumplan funciones de paso, estancia o servicio para el público, tales como: accesos, pasillos (de evacuación, circulación...), galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, porches exteriores, espacios de escaparate y exposición ascensores, y aseos públicos. Estos espacios servirán de complemento, con el carácter y vinculación de zonas comunes, a los diversos locales privados del Centro, estando generalmente separados y diferenciados de estos por cerramientos de diversos materiales y tipología. La superficie construida de los mismos no podrá superar el máximo del 40 por 100 de la edificabilidad máxima permitida, contabilizándose dentro de tal porcentaje las superficies que se sitúen tanto bajo como sobre rasante y entreplantas. 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.

En cualquier caso, a los efectos de la edificabilidad máxima permitida computarán:

- Computarán las superficies construidas que estén sobre y bajo rasante y en entreplantas, que se destinen a actividades lucrativas, comerciales y/o de ocio.
- No computarán las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destinen a almacenes y/o aparcamiento público.

7. Condiciones de uso

(...)

- Compatibles: Oficinas.

Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada.

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 metros cuadrados 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.

11^a 14 de marzo de 2011 recepción de las obras del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial del Sector SUNP T-2, "Noreste".

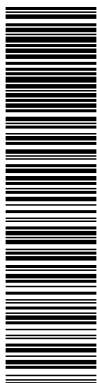
12^a 9 de enero de 2012: *Modificación 2^a del Plan Especial de Adecuación de Usos en el municipio y del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNP T-2 "Noreste" del PGOU -Texto Refundido-*, aprobadas por el Pleno el 30 de noviembre y el 27 de diciembre, ambos de 2011, respectivamente. No modifica la Zonificación de la Parcela, aunque si sus *alineaciones oficiales en el eje viario principal* con el siguiente:

DESGLOSE DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Zona	Grado	Parcela	Sup. suelo (m ²)	Parcela mínima (m ²)	Índice edifica. (m ² c/m ² s)	Í. Ocupación (%)	Nº máximo plantas (+)	Ocupación máx. (m ²)	Superficie máx. edif. m ² c	Coef. Homogen.	Aprovech. urb. Uas.
4		P.4.1.	66.259,92	4.000,00	0,85320086	65,2448%	4	43.231,14	56.533,02	1,40	79.146,23

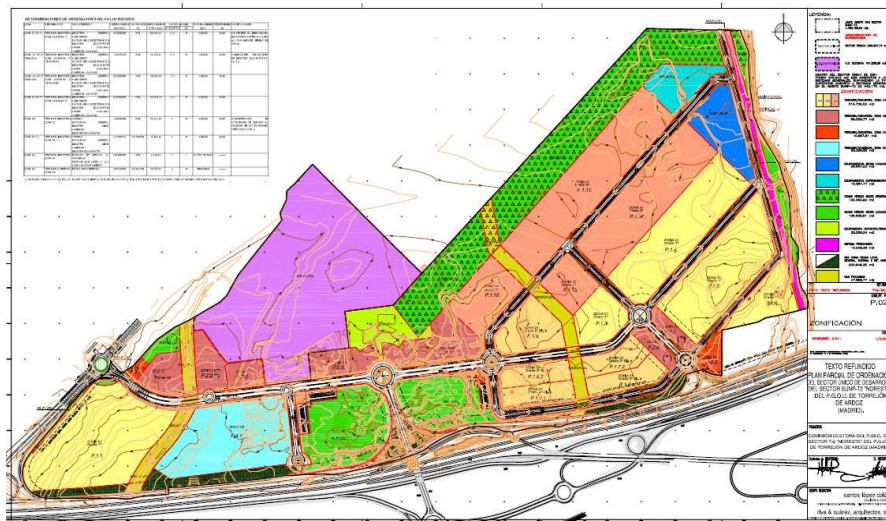
Afecta a su Ordenanza, con nueva redacción de las *Categorías Comerciales* incluidas en su *Uso Principal o Característico*, C1, C6, C7 y C8.

Además, establece el *Procedimiento para el desarrollo de estas actividades* y un *Cuadro Resumen de Adecuación de Usos*, que afecta a la Parcela.



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 1656F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO REY MATO, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID



La Ordenanza se altera en la edificabilidad y la Ocupación, lo que se recoge en el BOCM:

Art. 38. Ordenanza de Zona 04. Terciario Comercial.—Las nuevas determinaciones se concretan en las siguientes modificaciones (en letra cursiva), correspondiente al artículo 38 de las ordenanzas del Plan Parcial (se han omitido las partes que no se alteran).

(...)

5. Condiciones de volumen edificable: las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable:

— Edificabilidad máxima sobre rasante: *0,85320086 m²/m²s.*

...

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

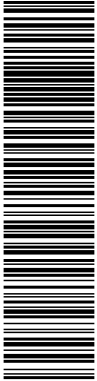
...

— Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta: *65,24478 por 100.*

13^a 10 de diciembre de 2012: *Modificación 3^a del Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz*, aprobada por el Pleno el 31 de octubre. Establece nueva redacción, la vigente, del **Uso Pormenorizado V.9.7. Estaciones de Servicio** que sigue limitando la localización de *estaciones de servicio*, que se mantienen permitidas en el Sector SUNP T-2. También de las *Categorías del Uso Terciario Comercial*.

14^a 29 de mayo de 2013: *Modificación 4^a del Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz*, aprobada por el Pleno del 24 de abril. Se modifican 2 cuestiones:

- *Se eliminan las distancias mínimas a cumplir en una serie de usos de Restauración y tiendas de alimentación de tamaños pequeño y medio.*



PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

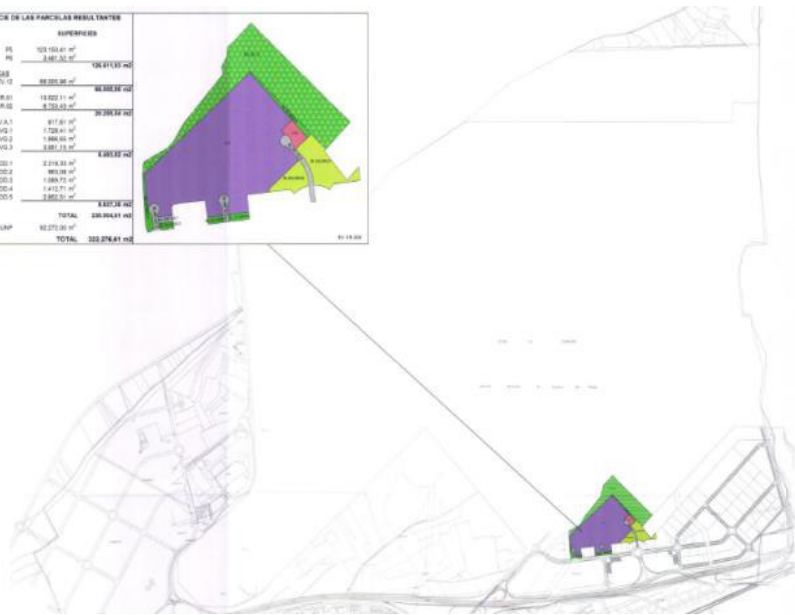
- Y se aclara y redefine la categoría C8 del Uso comercial:

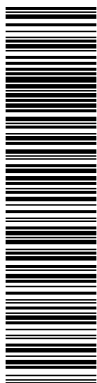
15ª 14 de octubre de 2013: *Modificación 5ª del Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz*, aprobada por el Pleno del 25 de setiembre. Consiste en la exclusión de esta normativa de las estaciones de servicio.

16ª 4 de marzo de 2014: Acuerdo del Pleno del 29 de enero de 2014 de la aprobación definitiva de la *3ª Modificación del Plan Parcial del Sector SUNP.T2 "Noreste" del PGOU*, que exclusivamente suprime el siguiente párrafo: *Torrejón de Ardoz*, que supone la supresión del último párrafo de la página 30 del texto refundido del Plan Parcial (apartado 1.6.3.5): "la superficie de la parcela que resulte libre de edificación deberá necesariamente arbolarse en un 50 por 100 de su superficie, pudiendo utilizarse la misma para aparcamiento en superficie en combinación con el arbolado según el marco de plantación que se utilice".

17ª 9 de abril de 2015: *Acuerdo del 26 de marzo el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU relativa a la Red General de Equipamiento RG.EQ.AD del Sector T2*. Modifica el Uso de la gran parcela del *Sistema General de Defensa*, de 197.228'27 m², a varios usos, el mayor en las *Parcelas 5 y 6*, como **Terciario Comercial** en *Zona 08 Grado 1º*, con 126.611'93 m². No altera la **P.4.1**, que deja de ser la exclusiva con **Uso Terciario Comercial**, pero si mantiene la singularidad de la prohibición de la actividad **alimentaria**. Tampoco esta vez se justifica en el documento.

SUPERFICIE DE LAS PARCELAS RESULTANTES	
USO/USOS	SUPERFICIE
RS	126.611,93 m ²
RS	2.887,32 m ²
	129.499,25 m²
RESERVA PARCELA 5	10.000,00 m ²
RS.ZV.1	10.000,00 m ²
RS.ZV.2	10.000,00 m ²
RS.ZV.3	10.000,00 m ²
RS.ZV.4	10.000,00 m ²
RS.ZV.5	10.000,00 m ²
RS.ZV.6	10.000,00 m ²
RS.ZV.7	10.000,00 m ²
RS.ZV.8	10.000,00 m ²
RS.ZV.9	10.000,00 m ²
RS.ZV.10	10.000,00 m ²
RS.ZV.11	10.000,00 m ²
RS.ZV.12	10.000,00 m ²
RS.ZV.13	10.000,00 m ²
RS.ZV.14	10.000,00 m ²
RS.ZV.15	10.000,00 m ²
RS.ZV.16	10.000,00 m ²
RS.ZV.17	10.000,00 m ²
RS.ZV.18	10.000,00 m ²
RS.ZV.19	10.000,00 m ²
RS.ZV.20	10.000,00 m ²
RS.ZV.21	10.000,00 m ²
RS.ZV.22	10.000,00 m ²
RS.ZV.23	10.000,00 m ²
RS.ZV.24	10.000,00 m ²
RS.ZV.25	10.000,00 m ²
RS.ZV.26	10.000,00 m ²
RS.ZV.27	10.000,00 m ²
RS.ZV.28	10.000,00 m ²
RS.ZV.29	10.000,00 m ²
RS.ZV.30	10.000,00 m ²
RS.ZV.31	10.000,00 m ²
RS.ZV.32	10.000,00 m ²
RS.ZV.33	10.000,00 m ²
RS.ZV.34	10.000,00 m ²
RS.ZV.35	10.000,00 m ²
RS.ZV.36	10.000,00 m ²
RS.ZV.37	10.000,00 m ²
RS.ZV.38	10.000,00 m ²
RS.ZV.39	10.000,00 m ²
RS.ZV.40	10.000,00 m ²
RS.ZV.41	10.000,00 m ²
RS.ZV.42	10.000,00 m ²
RS.ZV.43	10.000,00 m ²
RS.ZV.44	10.000,00 m ²
RS.ZV.45	10.000,00 m ²
RS.ZV.46	10.000,00 m ²
RS.ZV.47	10.000,00 m ²
RS.ZV.48	10.000,00 m ²
RS.ZV.49	10.000,00 m ²
RS.ZV.50	10.000,00 m ²
RS.ZV.51	10.000,00 m ²
RS.ZV.52	10.000,00 m ²
RS.ZV.53	10.000,00 m ²
RS.ZV.54	10.000,00 m ²
RS.ZV.55	10.000,00 m ²
RS.ZV.56	10.000,00 m ²
RS.ZV.57	10.000,00 m ²
RS.ZV.58	10.000,00 m ²
RS.ZV.59	10.000,00 m ²
RS.ZV.60	10.000,00 m ²
RS.ZV.61	10.000,00 m ²
RS.ZV.62	10.000,00 m ²
RS.ZV.63	10.000,00 m ²
RS.ZV.64	10.000,00 m ²
RS.ZV.65	10.000,00 m ²
RS.ZV.66	10.000,00 m ²
RS.ZV.67	10.000,00 m ²
RS.ZV.68	10.000,00 m ²
RS.ZV.69	10.000,00 m ²
RS.ZV.70	10.000,00 m ²
RS.ZV.71	10.000,00 m ²
RS.ZV.72	10.000,00 m ²
RS.ZV.73	10.000,00 m ²
RS.ZV.74	10.000,00 m ²
RS.ZV.75	10.000,00 m ²
RS.ZV.76	10.000,00 m ²
RS.ZV.77	10.000,00 m ²
RS.ZV.78	10.000,00 m ²
RS.ZV.79	10.000,00 m ²
RS.ZV.80	10.000,00 m ²
RS.ZV.81	10.000,00 m ²
RS.ZV.82	10.000,00 m ²
RS.ZV.83	10.000,00 m ²
RS.ZV.84	10.000,00 m ²
RS.ZV.85	10.000,00 m ²
RS.ZV.86	10.000,00 m ²
RS.ZV.87	10.000,00 m ²
RS.ZV.88	10.000,00 m ²
RS.ZV.89	10.000,00 m ²
RS.ZV.90	10.000,00 m ²
RS.ZV.91	10.000,00 m ²
RS.ZV.92	10.000,00 m ²
RS.ZV.93	10.000,00 m ²
RS.ZV.94	10.000,00 m ²
RS.ZV.95	10.000,00 m ²
RS.ZV.96	10.000,00 m ²
RS.ZV.97	10.000,00 m ²
RS.ZV.98	10.000,00 m ²
RS.ZV.99	10.000,00 m ²
RS.ZV.100	10.000,00 m ²
TOTAL	129.499,25 m ²





5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 1656F62A4C838911CFD44EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía; S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

La Zonificación del Sector pasa a ser:



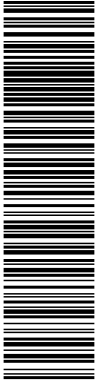
Crea la nueva Ordenanza Zona 08 Terciario Comercial-Hotelero, cuyas Condiciones de uso son:

Ordenanza de Zona 08. Terciario comercial-hotelero

- ... 2. Grados: se establecen dos grados:
 - Grado 1.º: comercial.
- ... 7. Condiciones de uso: con referencia a los usos definidos en el Plan General serán los siguientes:
 - Grado 1.º:
 - Uso principal o característico:
 - Terciario comercial (códigos de Plan General C1, C2, C3, C5, C6, C7 y C8).

Solo queda por admitir en el Sector, la Categoría 4. Hipermercados.

- Usos compatibles:
 - Oficinas.
 - Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada.
 - 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, etcétera) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.
 - Establecimientos públicos recreativos y de 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.



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 1656F62A4C638911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO REY MATO, OU=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

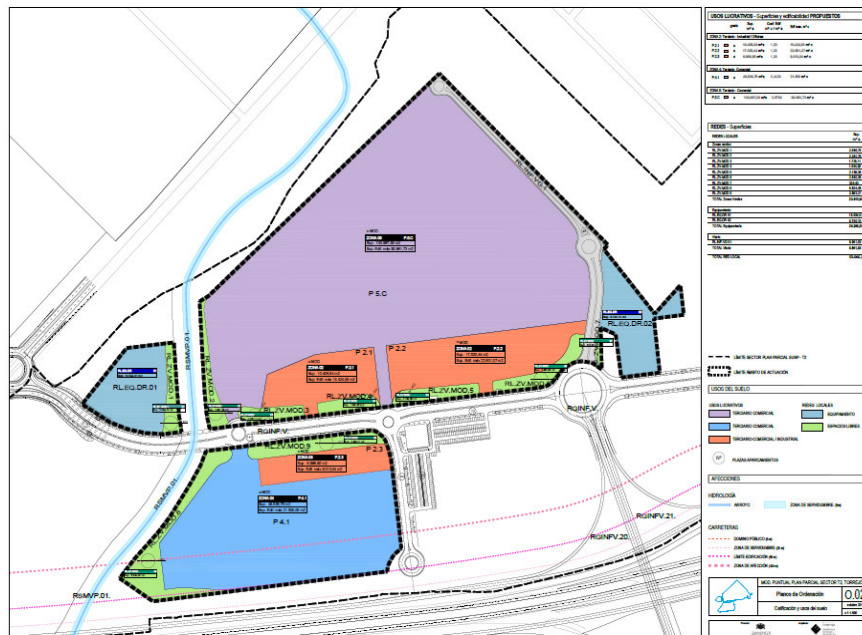
PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

Introduce en el Sector la actividad del Alimentario en el Uso Comercial.

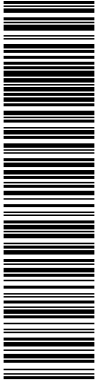
18ª 27 de enero de 2016: Modificación 6ª del Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz, aprobada por el Pleno del 29 de diciembre de 2015. Consiste en eximir del cumplimiento de distancias a las actividades de bazar, tiendas de tipo todo a 100 y similares.

19ª 13 de noviembre de 2018: aprobación definitiva por el Pleno el 31 de octubre, de la Modificación 4ª del Plan Parcial del Sector SUNP.T2 "Noreste" del PGOU, la 1ª después de la Modificación Puntual del PGOU. Las variaciones que afectan a las parcelas de Terciario Comercial son:

Se delimitan geoméricamente, entre otras, las Parcelas P.4.1, 5 y 6. El Plano de Ordenación de la Zonificación, queda:



- d) Modificación de la dimensión y edificabilidad de la parcela P4.1, reduciendo esta de 66.259,92 a 48.536,76 m² de superficie, y pasando de una edificabilidad de 56.533,02 a 21.500 m².
- e) Modificación de la dimensión de las parcelas P.5 y P.6, de superficie 123.150,41 y 3.461,52 m² y edificabilidad de 51.285,52 y 4.643,19 m², respectivamente, para configurar una única parcela de 133.967,39 m², y edificabilidad de 90.961,73 m².



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO REY MATO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=AVATES-Q2863006), OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

En resumen, se disminuye la Parcela 4.1 y su edificabilidad, y se unifican las Parcelas 5 y 6 en la 5.C, con mayor superficie y edificabilidad.

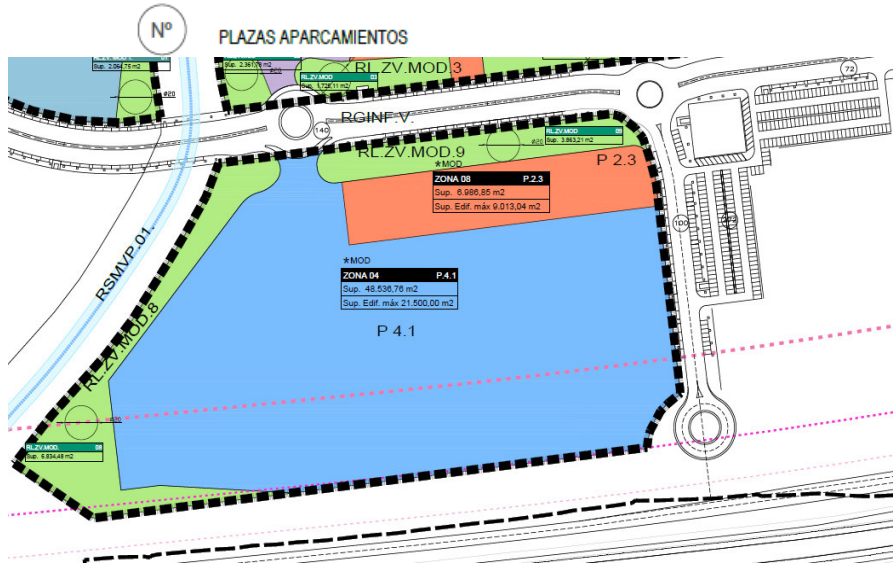
USOS DEL SUELO

USOS LUCRATIVOS

- Terciario Comercial
- Terciario Comercial
- Terciario-Comercial / Industrial

REDES LOCALES

- EQUIPAMIENTO
- ESPACIOS LIBRES



Superficie parcela P 4.1: 48.536'76 m²

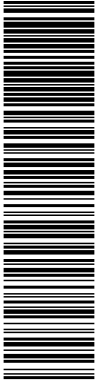
El uso de la Ordenanza del Terciario Comercial queda:

A continuación se recogen las normas urbanísticas de este documento, y entre ellas las distintas ordenanzas que regulan las parcelas destinadas a albergar usos lucrativos afectados por esta Modificación Puntual, con los aspectos que se modifican. No se incluyen en estas normas las ordenanzas de los usos lucrativos y no lucrativos sobre los que no se produce modificación alguna:

- Zona 04. Terciario comercial, dada la nueva conformación de ésta, se elimina el índice de edificabilidad inicial sustituyéndose por la edificabilidad máxima sobre parcela.

Art. 8. Ordenanza de zona 04. Terciario Comercial.—1. Definición: 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.



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY/MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

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.

Se mantiene la Definición pero **no responde a la Zonificación resultante de las últimas modificaciones del Plan General y el Plan Parcial, ya que ya NO es la concentración principal del Uso Comercial..., al servicio del Sector,....**. Los datos ahora son:

PARCELA	SUPERFICIE	%	EDIFICABILIDAD	%
4.1	48.536'76 m ²	26'59	21.500'00 m ²	19'12
5.C	133.967'39 m ²	73'41	90.961'73 m ²	80'88
Total	182.504'15 m ²	100'00	112.461'73 m ²	100'00

5. Condiciones de volumen edificable: las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

— Edificabilidad máxima sobre rasante: 21.500 m²c.

...

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).

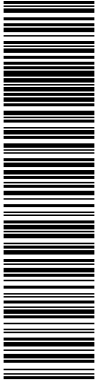
— Compatibles:

- Oficinas.
- Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada.
- 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.

20^a 3 de julio de 2020: Anuncio y Texto Refundido de la Modificación 8^a del Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz. Entre otras, modifica la redacción de las categorías del Uso comercial.

21^a 16 de julio de 2020: aprobación definitiva por el Pleno del 1 de julio, de la Modificación 5^a del Plan Parcial del Sector SUNP.T2 "Noreste" del PGOU. No afecta a la parcela objeto de este Plan Especial.

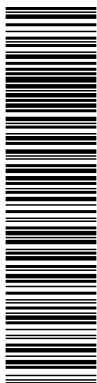


5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 16B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacia; S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

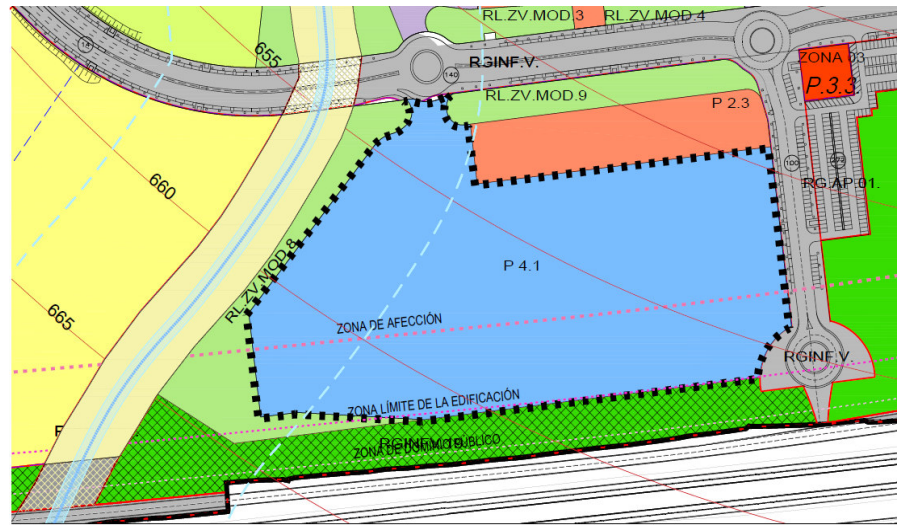


22ª 7 de junio de 2021: Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del 26 de mayo, de la aprobación definitiva del Plan Especial de Mejora de la Parcela 4.1 SUNP.T2, anulado por la Sentencia nº 379/2022 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, el 13 de mayo de 2022. Su objeto solo era cambiar los usos compatibles, el mismo que el de este Plan Especial.



5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 470871686f62a4c838911cfcd4ec59d64a1ccbb7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=IDCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=204/5/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID



El apartado 7, Condiciones de uso, del artículo 8, ordenanza de Zona 04. Terciario comercial, queda redactado de la siguiente manera:

- Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:
- Principal o característico: Terciario Comercial (Códigos del Plan General C1, C2, C3, C5, C6, C7 y C8).

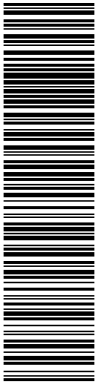
Mantiene fuera del Sector la Categoría 4 del Uso Comercial, Hipermercados.

23^a 14 de febrero de 2024: Anuncio y Texto Refundido de la Modificación 9^a –hasta ahora, la última- del Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz. Mantiene los planos contenidos en el Texto Refundido de la Modificación 8^a por considerar que no existen modificaciones sustanciales. Saca del ámbito de aplicación del Plan las actividades de la categoría HO-1 y modifica las de la categoría HO-2. Introduce nueva redacción del **Uso Pormenorizado, el vigente, V.11.3.1.2. Clasificación categorías del Uso Comercial:**

V.11.3.1.2. Clasificación

Se distinguen las siguientes categorías:

- C.1. Comercio Minorista y superservicio.- Con superficie de venta no superior a 450 m2. En las actividades incluidas en esta categoría definidas como locutorios, ciber-locutorios y asimilables, para cambios de titularidad o nuevas actividades deberá cumplir una distancia mínima de radio 500 m. medidos sobre plano al punto medio de fachada del local.
- C.2. Supermercados.- Con superficie de venta comprendida entre los 450m2 y los 2.500m2.
- C.3. Grandes Almacenes.- Comercios insertados en la trama urbana con superficie de venta superior a 2.500 m2, Comercios no alimentarios de superficie superior a 2.500 m2. Para cambios de titularidad pasados 6 meses sin funcionamiento de los grandes almacenes y para nuevas actividades deberá cumplir una distancia mínima de radio 1000 m. medidos sobre plano al punto medio de la fachada principal del local. No será de aplicación en los centros comerciales en edificios exclusivos.
- C.4. Hipermercados.- Establecimientos comerciales de carácter periurbano en parcelas con grandes superficies de aparcamientos generalmente de 1 planta de altura. Superficie mayor de 800 m2.



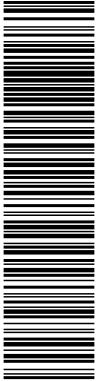
5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 47087 1656F62A4C838911CFD44EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO REY MATO, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=AVATES-Q2863006), OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

- C.5. Galerías Comerciales y Mercados de Abastos.- Conjuntos de tiendas predominantemente de alimentación situadas en un mismo edificio.
- C.6. Centros Comerciales.- Conjunto de tiendas planificadas como totalidad y que pueden contener grandes superficies.
- C.7. Comercio Mayorista.- Comercio que vende al por mayor incluyéndose Mercado Central, Mercado de Origen, Centrales de Distribución... etc.
- C.8. Comercio ligado a almacenaje-industria escaparate.- Comercio que vende al por menor o mayor productos de equipamiento del hogar, vehículos y materiales de construcción, ferretería y similares, en espacios habilitados junto al almacén de distribución de mercancías. Se entenderán incluidas en la presente categoría igualmente la venta de otros productos del sector comercial no alimenticios siempre que estos no superen el 10% de la superficie total.

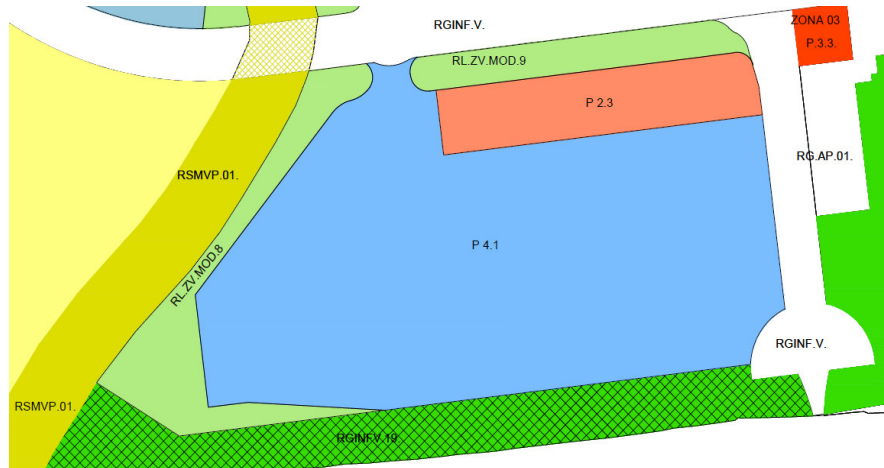
24^a 23 de julio de 2024: aprobación definitiva por el Pleno del 18 de julio, de la *Modificación 6^a* -por el momento última- del *Plan Parcial del Sector SUNP.T2 "Noreste" del PGOU, para la Concreción... y Servicios de las Ordenanzas Particulares de las zonas... 04. Como anexo I, publica las normas urbanísticas modificadas del Plan Parcial.* Incluye también el Plano de Zonificación, pero no introduce cambios respecto al de la 5^a:





5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C83911CFD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=IDCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q28630061, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID



TERCIARIO/COMERCIAL ZONA 04.

25º.- 27 de noviembre de 2024: aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento del *Plan Especial de Condiciones de Implantación del uso compatible aparcamiento en parcela 3.3 y 3.4 del Plan Parcial del Sector SUNPT2 "Noreste" del PGOU.*

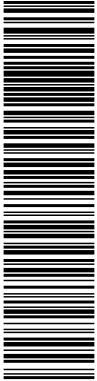
El objeto del Plan Especial es establecer las condiciones que hagan posible la implantación del uso aparcamiento, admitido como uso compatible sin necesidad de materialización simultánea del uso principal – restauración - establecido por la ordenanza del Plan Parcial.

26º.- 26 de febrero de 2025: aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento del *Plan Especial para la reasignación de las condiciones urbanísticas de las parcelas 2.6 y 2.7 del sector único de desarrollo SUNP T-2 "Noreste" del PGOU.*

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

27º.- 26 de febrero de 2025: aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento del *Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector Único de Desarrollo SUNP T-2 "Noreste" del PGOU.*

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:01 Página 58 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

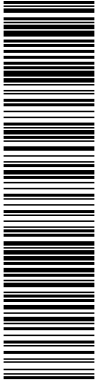


PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

El documento refunde las sucesivas modificaciones operadas en el Plan Parcial y subsana algunas erratas materiales cometidas en precedentes refundiciones operadas en las modificaciones puntuales 5ª y 6ª.

5162948 5ZC8A-KQMA1-ZNWN7 4708716B6F62A4C838911CFCD4EC59D64A1CCBB7 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO REY MATO, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:41:08.

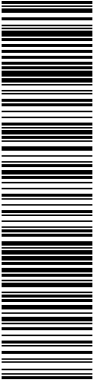
DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: AD31Q-UNGDD-GXVCH Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:05 Página 1 de 10	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

2. VOLUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN GEORREFERENCIADOS (REFERENCIA ETRS89 UTM-30N (EPSG-25830) Y FUENTE)

- I.1. Situación Sector SUNP T-2 "Noreste". Estado año 2023. Escala 1/7.000 (Visor Urbanístico de la Comunidad de Madrid, verano 2023)
- I.2. Situación Parcela. Escala 1/5.000 (Visor Urbanístico de la Comunidad de Madrid, verano 2023)
- I.3. Emplazamiento. Escala 1/2.000 (Visor Urbanístico de la Comunidad de Madrid, verano 2023)
- I.4. Ámbito. Escala 1/2.000 (original A-3 Cartografía del Catastro)
- I.5. Estructura de la propiedad. Escala 1/4.000, (original A-4 Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien inmueble del Catastro)
- I.6. Afecciones a la legislación sectorial. Escala 1/2.000 (Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la Parcela P.4.1. situada en la av. de los Premios Nobel 6, de Torrejón de Ardoz, Madrid, aprobado el 26 de mayo de 2021)
- I.7. Encuadre sobre el planeamiento municipal (diligenciado como copia fiel del vigente). Escala 1/7.000. Plano Original 1/2.000 (Plano de Zonificación del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector SUNP T-2 "Noreste", BOCM de 23 de julio de 2024)



09/09/2025 11:43:04
El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.gob.es/verificafirma>.
Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO REY MATO, OU=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=AVATES-Q28630061, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) eI

Legenda

- Ámbito
- Limite del sector SUNP-12
- NORESTE
- Limite municipal

Servicios Web de Catastro

Obtener coordenadas pulsando en el mapa

Coordenadas (ETRS89-UTM 30N): 462199 : 4479653

Referencia catastral: 2301104VK6820S

Polígono / Parcela: Polígono: Parcela:

Municipio:

AV LOS PREMIOS NOBEL 6 Suelo 28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Título
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN POR RENOVACIÓN DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR URBANIZABLE EN LOS PREMIOS NOBEL 6, SITUADA EN LA AVENIDA DE ARDOZ (MADRID)

Título del mapa
Situación Sector SUNP 1-2 'Noreste'
Fuente: Visor Urbanístico de la Comunidad de Madrid, verano 2023

Escala
1:7.000

Fecha
Octubre 2024

Mapa número
Hoja 1



Título
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN POR MENORAZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO DESTINADO A SECTORIZADO),
SINP 12, NOROESTE, SITUADA EN LA AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJON DE
ARDOZ (MADRID)

Título del mapa
Situación Parcela
Fuente
Visor Urbanístico de la Comunidad de Madrid, Verano 2023

Escala
1:5.000
0 25 50 100 Metros

Fecha
Octubre 2024

Mapa número
Hoja
2



Services Web de Catastro

Obtener coordenadas pulsando en el mapa Borrar

Coordenadas (ETRS89-UTM 30N): 462199 4479853

Referencia catastral: 2301104VK6820S

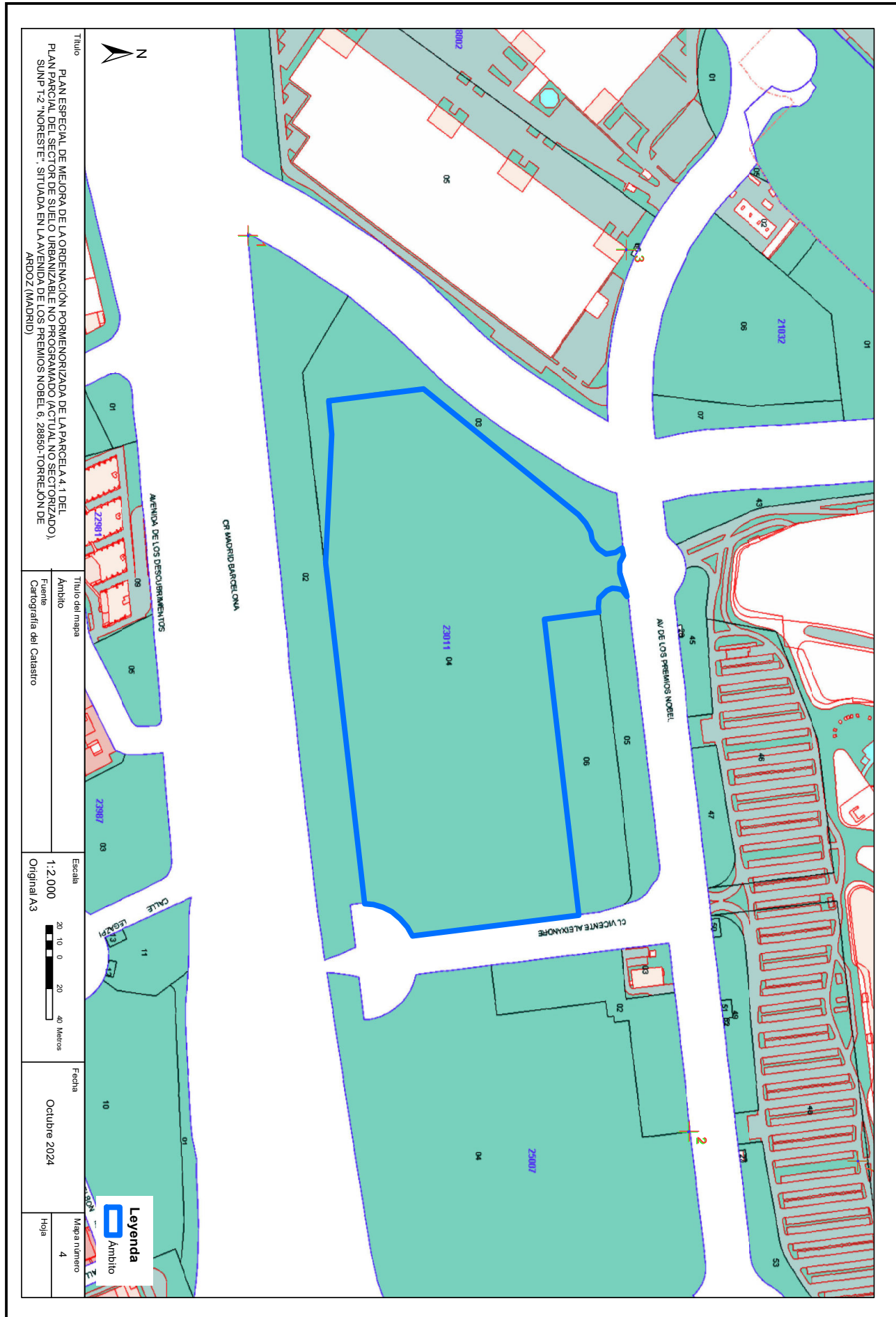
Polígono / Parcela: Polígono: Parcela:

Municipio: Elija un municipio

AV LOS PREMIOS NOBEL 6 Suelo 28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



5162950 AD31Q-UNGDD-GXVCH 2882F888A3BF9A1B5F8698C0E3DC2EBF132579776 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@gmail.com, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=204/5/4/282076/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=AVATES-028630061, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) eI 09/06/2025 11:43:04.

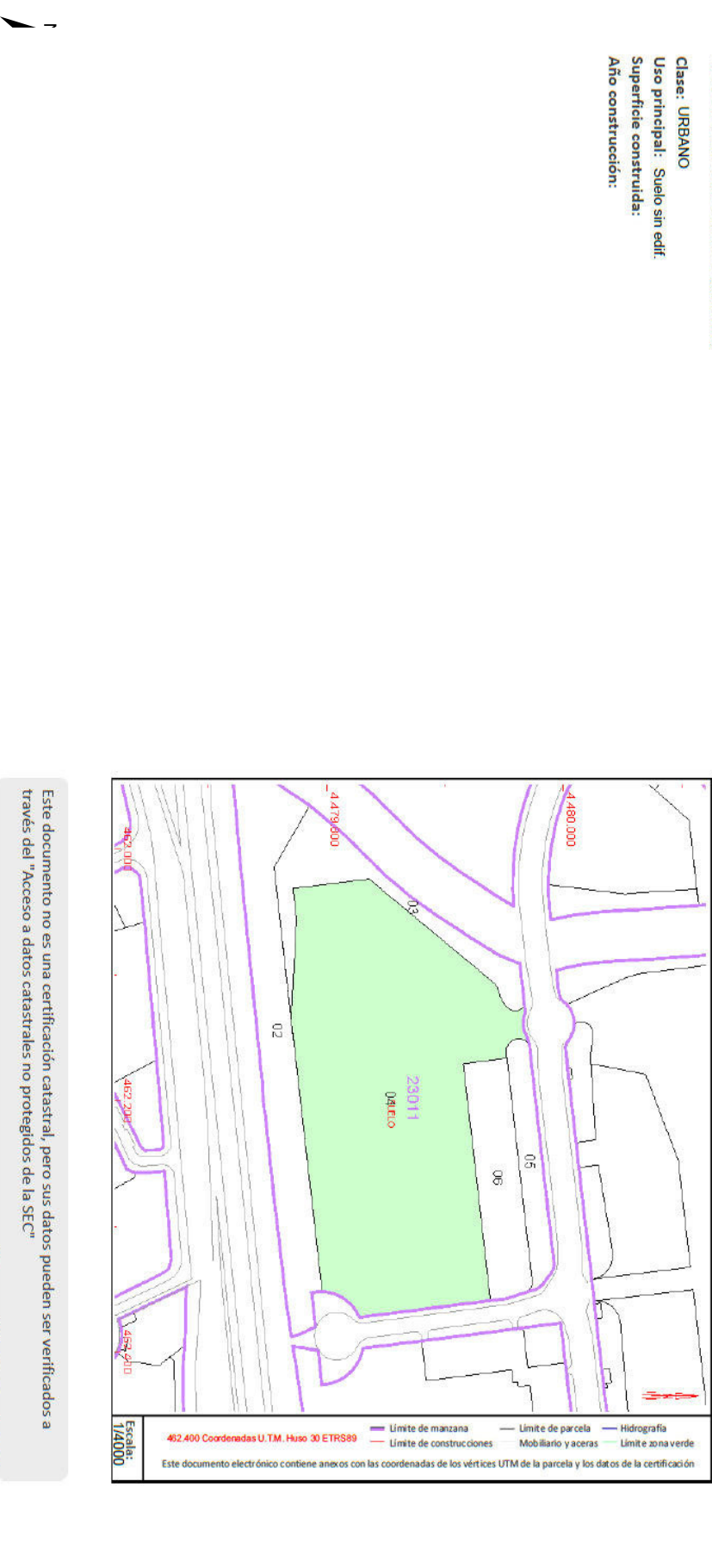




PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN POR MENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE EN ORDENACIÓN ACTUAL NO SECTORIZADO S/Nº 12 NOROESTE, SITUADA EN LA AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

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

Título	PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN POR MENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE EN ORDENACIÓN ACTUAL NO SECTORIZADO S/Nº 12 NOROESTE, SITUADA EN LA AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)
Título del mapa	Estructura de la propiedad
Fuente	Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien inmueble del Catastro
Escala	1:4.000 en el Original A4
Fecha	Octubre 2024
Mapa número	5
Hoja	



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICERESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

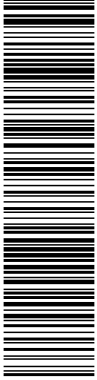
Localización: AV LOS PREMIOS NOBEL 6 Suelo 28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

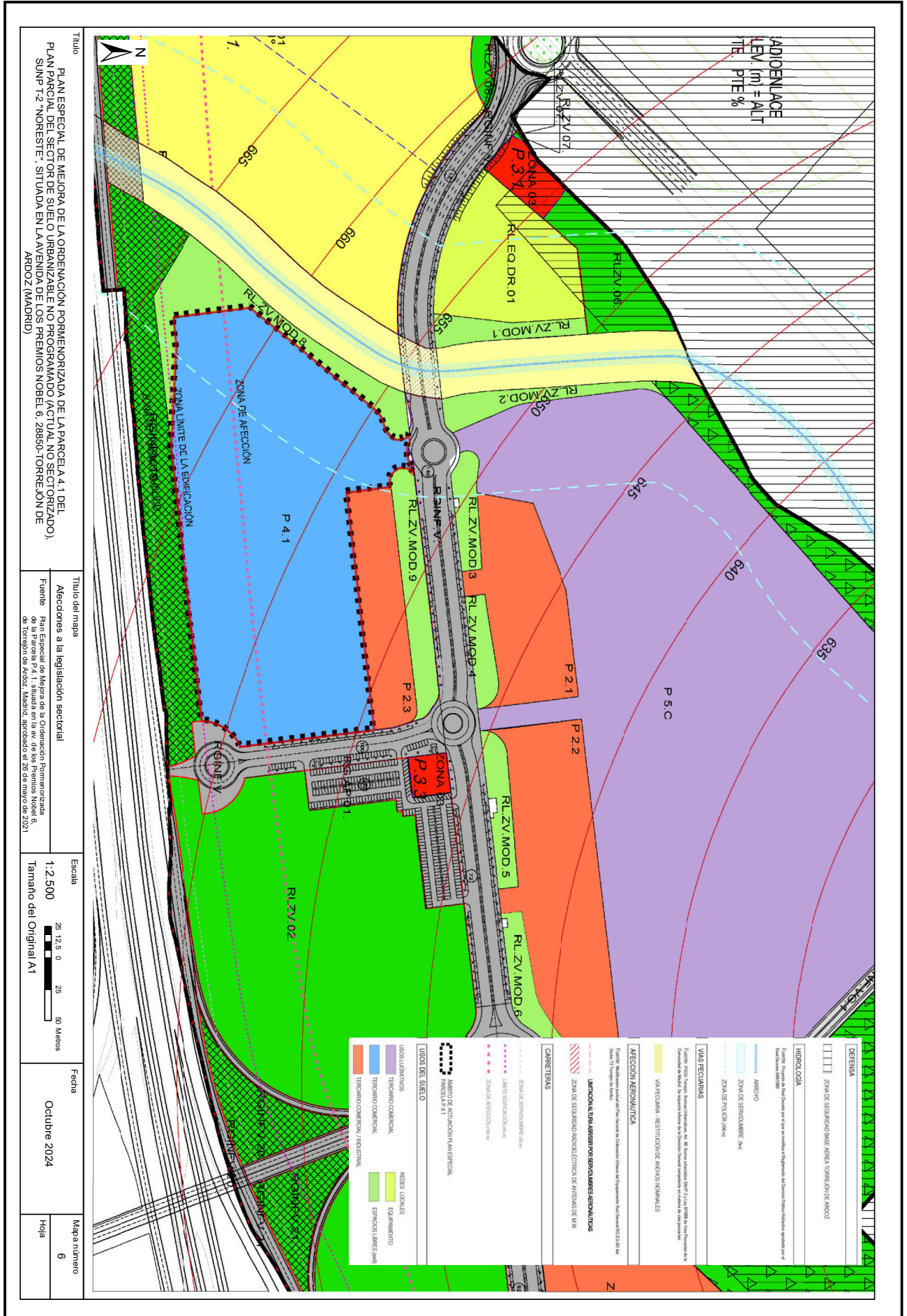
Superficie gráfica: 48.535 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 2301104VK6820S00000T



09/06/2025 11:43:04

El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-032084033W, E=MARCOAREY.M@MAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=204/AS/282079/39294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA, G=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=AVATES-02863006), OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) e)



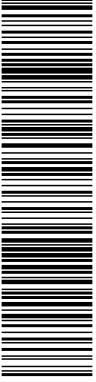
Título
 PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACION POR RENOVACION DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DE SECCION DE SUELO URBANIZABLE POR RENOVACION DEL SECTORIZADO SUMP 12 NOROCCIDENTE, SITUADA EN LA AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Título del mapa
 Afectaciones a la legislación sectorial
 Fuente: Plan Especial de Mejora de la Ordenación Por Renovación de la Parcela P4.1, situada en la av. de los Premios Nobel 6, de Torrejón de Ardoz, Madrid, aprobado el 26 de mayo de 2021

Escala
 1:2.500
 25 12,5 0 25 50 Metros

Fecha
 Octubre 2024

Mapa número
 Hoja 6



5162950 AD31Q-UNGDD-GXVCH 2882F888A3BF9A1B5F8698C0E3DC2EBF13257976 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=AVATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:04.

Título
 PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (ACTUAL NO SECTORIZADO) SUP-1-2 NOROESTE, SITUADA EN LA AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Título del mapa Encuadrado sobre el planeamiento municipal (allegado como copia fiel del vigente)
 Fuente Plano de zonificación del Sector Parcial del Sector SUP-1-2 "Noroeste", SOCM de 16 de Julio de 2020

Escala 1:7.000
 Escala plano original 1:2.000

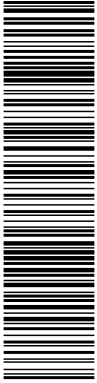
Fecha
 Octubre 2024

Mapa número
 Hoja 7



- SUNP-T-2 CASABLANCA**
- | | | | |
|--|---|--|----------------------------------|
| | TERCIARIO INDUSTRIAL ZONA 01 | | USOS LUCRATIVOS |
| | TERCIARIO INDUSTRIAL ZONA 02 | | TERCIARIO COMERCIAL |
| | TERCIARIO INDUSTRIAL ZONA 03 | | TERCIARIO COMERCIAL |
| | TERCIARIO INDUSTRIAL ZONA 04 | | TERCIARIO COMERCIAL / INDUSTRIAL |
| | TERCIARIO COMERCIAL | | REDES LOCALES |
| | TERCIARIO COMERCIAL HOTELERO | | EQUIPAMIENTO |
| | EQUIPAMIENTO REDES LOCALES | | ESPACIOS LIBRES |
| | EQUIPAMIENTO SUPRAMUNICIPALES | | Ámbito |
| | ZONAS VERDES REDES GENERALES | | |
| | ZONAS VERDES REDES LOCALES | | |
| | EQUIPAMIENTO DEPORTIVO/RECREATIVO | | |
| | SISTEMA FERROVIARIO | | |
| | RED VIARIA REDES LOCAL GENERAL SUPRAMUNICIPALES | | |
| | VAN RECUBRIMIENTOS | | |

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: AD31Q-UNGDD-GXVCH Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:05 Página 9 de 10	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

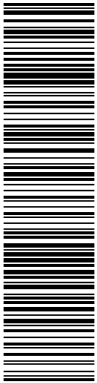


PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

5162950 AD31Q-UNGDD-GXVCH_2882F888A3BF9A1B5F8699C0E3DC2EBF13257976 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:04.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: AD31Q-UNGDD-GXVCH Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:05 Página 10 de 10	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162950 AD31Q-UNGDD-GXVCH_2882F888A3BF9A1B5F8699C0E3DC2EBF13257976 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOANTONIO.REY@AYTO.TORREJON.MD, OU=AYTO TORREJON DE ARDOZ, C=ES el 09/06/2025 11:43:04.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

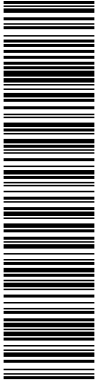
3. VOLUMEN 1. INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Esta actuación se encuentra excluida de la obligación de sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental, de acuerdo con las determinaciones establecidas en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid. Esta norma alteró el contenido del párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, estableciendo que:

“Quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística”.

La presente modificación se engloba en el limitado alcance, circunscrito a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por el PGOU, al que se refiere esta disposición transitoria.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 1 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

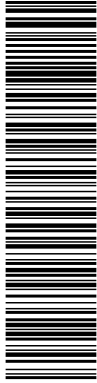


PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA (Art. 50 a 52 LSCM y 77 Reglamento de Planeamiento)

5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBDE573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. 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> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=LLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacia, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 2 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30/06/2025 F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

4. VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

4.1 OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN

4.1.1 Objetivos

Modificar la Ordenanza de la Zona 04. Terciario-Comercial del PP del S SUNP-T2, para:

- adaptar su definición a la realidad del Sector;
- eliminar en el Uso Principal o Característico Terciario-Comercial de la Parcela, la prohibición de las actividades del Alimentario;
- aumentar las Categorías comerciales en el Uso Principal o Característico Terciario-Comercial de la Parcela;
- especificar que resulta de aplicación a la parcela la Ordenanza para la instalación de Unidades de Suministro en Torrejón de Ardoz (BOCM núm. 116, de 17 de mayo de 2016, modificada por última vez por acuerdo plenario de 27 de abril de 2022 –BOCM núm. 104, de 3 de mayo de 2022); y
- reflejar dentro de los Usos Compatibles otros usos terciarios complementarios con la actividad comercial a desarrollar en la parcela.

4.1.2 Justificación

1. La función de este Plan Especial es, de las posibles señaladas en el *Artículo 50*.

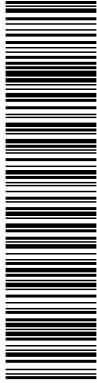
Funciones de los planes especiales de la LSCM, la del apartado b, del punto 1:

b) Modificar la ordenación establecida en el Suelo Urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana—en adelante TRLSRU—.

...

3. Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 3 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30/06/2025 F043F3F62BEEC2BDBDE573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCE5-03208433W, E=MARCOAREY.M@MAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=ATES-Q2863006), OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

Modifica puntualmente la ordenación pormenorizada previamente establecida por otras figuras de planeamiento urbanístico -el Plan de Sectorización y el Plan Parcial- cambiando la definición de la Ordenanza de la Zona 04. Terciario Comercial diversificando las categorías comerciales permitidas y eliminando la limitación del alimentario dentro del Uso Comercial, siendo congruente con la ordenación estructurante del PGOU, que no ha establecido una limitación específica para el uso alimentario en las parcelas con uso comercial terciario.

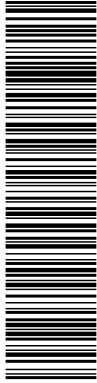
La propia sentencia anulatoria del anterior Plan Especial así lo estima:

Como ya se avanzó anteriormente la alteración formulada en el Plan Especial no afecta al uso sino al alcance de la actividad dentro de un concreto uso permitido por el Plan General y que desarrolla el Plan Parcial fijando, en una de sus Modificaciones, una concreta limitación por lo que no se aprecia la infracción de dichos preceptos al no existir alteración de dicho uso. En todo caso, se debe recordar que el artículo 35.1º de la LSCM solo reconoce como determinación estructurante el señalamiento de los usos globales, estableciendo expresamente, en su párrafo 2º, apartado d), que son determinaciones pormenorizadas "El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas". En suma, el motivo se desestimará.

2. La coherencia se observa en que la propia Modificación Puntual del PGOU del *Equipamiento Red General Defensa* aprobada en abril de 2015 al no ser posible la previsión original del momento de su elaboración -1999-, introduce el *Uso Terciario Comercial* en todas sus Categorías en las *Parcelas 5 y 6, del Sector*, sin establecer limitación a actividad alguna.
3. A pesar de la última Modificación del PGOU en abril de 2015, en que se cambió la gran *Red General de Equipamiento para la Defensa por Uso Terciario Comercial-Hotelero*, las Modificaciones posteriores del Plan Parcial de noviembre de 2018 y julio de 2020 y 2024, mantienen la *Definición* de la:

Art. 8. Ordenanza de zona 04. Terciario Comercial.—1. Definición: 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.

No responde a la Zonificación resultante de las últimas modificaciones del Plan General y del Plan Parcial, ya que ya NO es la *concentración principal del Uso*



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía; S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

Comercial, ..., al servicio del Sector, ..., que ha pasado a ser la parcela 5.C. Los datos ahora son:

PARCELA	SUPERFICIE	%	EDIFICABILIDAD	%
4.1	48.536'76 m ²	26'59	21.500'00 m ²	19'12
5.C	133.967'39 m ²	73'41	90.961'73 m ²	80'88
Total	182.504'15 m²	100'00	112.461'73 m²	100'00

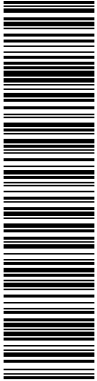
Por tanto, la Modificación-corrección es necesaria, obligatoria si se quiere garantizar la coherencia del Plan Parcial y su correcta relación con el modelo territorial definido en el PGOU.

4. El PGOU **no prohíbe** en el Sector *SUNP T-2*, la *Categoría* del **Uso Comercial** de la actividad **Alimentaria**.
5. Como indicó el Ayuntamiento en la anterior aprobación, "*justifica adecuada y suficientemente su coherencia con la ordenación estructurante del PGOU, a la que no afecta, pues el Plan Especial se limita a modificar el régimen normativo de los usos pormenorizados, cuestión que el artículo 35.4.d) de la LSCM incluye expresamente entre las determinaciones pormenorizadas, diferentes a las estructurantes del PGOU*".
6. Como también indicó el Ayuntamiento en la anterior aprobación, "*es adecuar a las necesidades de la población, una mayor regularidad del comercio, a una mayor competencia, y con unos usos, el alimentario y asociados, entre los que cabría, por ejemplo, el de unidades de suministro de combustible y de coches eléctricos e híbridos, que son el centro de impulso en el Sector, y además atienden a la realidad social del momento en que las normas se aplican*".

Así al igual que la Modificación del PGOU de 2015, suprime el gran *Equipamiento de la Red General de Defensa*, **por no cumplirse la previsión con la que se reservó en 1999**, la Parcela 4.1 no ha conseguido desde su origen "*ser el Comercial, al servicio del Sector, que sirva como escaparate para el conjunto de productos que se realizarán o distribuirán en el marco del Sector*" que indica la Ordenanza creada por el primer Plan Parcial en 2007.

A octubre de 2024, el Sector se encuentra a un 80% de ocupación y el *conjunto de productos que se realizan*, no puede mostrarse tal como se planificó. Por tanto, está

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 5 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

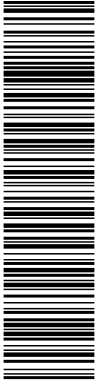
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

clara la necesidad de eliminar las últimas restricciones existentes sobre la parcela para consolidar el suelo comercial del Sector.

7. Como viene realizando el Ayuntamiento desde 2009 con la aprobación del Plan Especial de Adecuación de los Usos en todo el municipio y sus Modificaciones-Actualizaciones, ***Es objeto del documento la adecuación de determinados usos en la Parcela a las necesidades actuales.***
8. También es objeto de este documento la especificación, a ser reflejada en su Ordenanza específica, de la compatibilidad del uso de Unidad de Suministro, que ha sido expresamente admitido en la parcela 4.1 de este Sector a través de la Ordenanza para la instalación de unidades de suministro en Torrejón de Ardoz (BOCM núm. 116, de 17 de mayo de 2016, modificada por última vez por acuerdo plenario de 27 de abril de 2022 –BOCM núm. 104, de 3 de mayo de 2022–). Y la especificación de otros usos compatibles con los comerciales, de prestación de servicios o terciario-industriales que resultan complementarios tanto al de un uso comercial como al de unidad de servicio expresamente permitida por su Ordenanza específica en la parcela.
9. Se aportan *Estudios Detallados de la necesidad de incluir la actividad alimentaria en relación con la actividad económica del Sector, como del municipio, que verifica que no se altera el desarrollo económico previsto en el PGOU (pág.28 Sentencia).*

En este sentido, se han analizado las ventajas comparativas de la diversificación de usos propuesta a través del "*Estudio para justificación de modificación urbanística e implantación de una gran superficie comercial en Torrejón de Ardoz (Madrid)*" elaborado por la consultoría especializada "CREED España" e incluido como **ANEXO al Capítulo III de este documento**. El Estudio ha determinado que, para garantizar la coherencia con el Plan General y permitir el desarrollo urbanístico completo del Sector, se debe revertir la exclusión del uso alimentario, puesto que ello "*sigue siendo un desafío estratégico para maximizar el potencial comercial de la parcela en el contexto del desarrollo del Sector SUNP-T2*"; así como la ampliación de categorías permitidas a todas las comerciales, siendo la categoría C4 (Hipermercado), de entre las típicas con uso alimentario, la más acorde con las características de la parcela, pero en todo caso no la única con potencial dinamizador de la misma.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 6 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



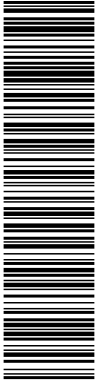
5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30/0025F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

Por ello, la eliminación de la restricción injustificada y la ampliación de categorías permitidas supone un beneficio neto para el conjunto del Sector y del municipio, en términos sociales, económicos y urbanísticos, con los siguientes beneficios directos:

- Mayor empleabilidad: La posibilidad de desarrollo que ofrecen las categorías comerciales antes excluidas supone un aumento de la oferta de empleo, siendo la categoría C4 el modelo que muestra el mayor potencial para generar empleo directo e indirecto, con una estimación de 270 empleos directos y 167 indirectos en fase de operación. Este tipo de establecimientos debe poder incluir el uso alimentario entre sus actividades.
- Mayor cohesión social: El empleo que se genera aporta más oportunidades para mujeres y jóvenes, como recoge el Estudio:
"Dado que el comercio al por menor cuenta con un alto porcentaje de empleo femenino en Torrejón de Ardoz (75,4% de los desempleados en este sector son mujeres), es previsible que una parte significativa de los 270 puestos directos que se crearán sean ocupados por mujeres, ayudando a reducir la brecha de género en el empleo. Asimismo, considerando que un porcentaje relevante de las contrataciones en este sector recae en personas jóvenes menores de 34 años, el hipermercado también se posiciona como una vía de acceso al mercado laboral para los jóvenes, promoviendo su inclusión en la actividad económica de la región y mejorando su desarrollo profesional".
- Dinamización económica: Se posiciona como un motor clave para impulsar la economía local, con un impacto positivo en múltiples sectores.
- Estabilización del comercio minorista: Contribuye a equilibrar la oferta y fomentar un entorno competitivo saludable.
- Control de precios: Su presencia ejercería una presión a la baja sobre los precios, beneficiando directamente a los consumidores, con un ahorro total para la población *"de entre 388.541 € (reducción del -0,15%) y 647.569 € (reducción del -0,25%)".*
- Impulso a servicios anexos: *"se puede prever que, en Torrejón de Ardoz, la apertura de un nuevo operador de hipermercado podría estimular la creación de nuevos negocios en sectores complementarios, como restaurantes, tiendas de productos para el hogar o servicios de cuidado personal.*
[...] En términos de impacto social, los resultados globales indican que la apertura del hipermercado tiene el potencial de generar un cambio positivo significativo en la zona. Por un lado, la alta valoración de aspectos como la variedad y calidad de productos, junto con la percepción de que el proyecto contribuirá a dinamizar la

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 7 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 300025F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@MAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006J, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

oferta comercial, apunta a que los residentes ven en esta iniciativa una oportunidad para mejorar su experiencia de compra y diversificar sus opciones”.

Con ello, se mejoraría objetivamente la situación de la parcela y del conjunto del Sector, como se refleja en el Estudio justificativo aportado como **ANEXO** a este Bloque, que, analizando la posible diversificación de usos en la parcela, ha determinado:

“Este ajuste permitiría atraer operadores de gran formato comercial con un enfoque en productos alimentarios y de consumo masivo, favoreciendo la diversificación de la oferta y fomentando una mayor competencia en el mercado local. Además, se plantea como una oportunidad para equilibrar la estructura comercial del sector, que actualmente carece de un atractivo significativo en términos de gran distribución alimentaria”.

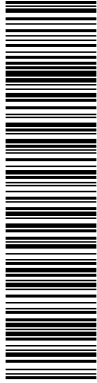
4.1.3 Conveniencia y Oportunidad de su redacción

Como se indica en la Justificación de la Conveniencia y Oportunidad de la redacción del Plan Parcial de Ordenación del Texto Refundido de 2011:

*“...se basa en la propia Conveniencia y Oportunidad de desarrollo del Sector previsto en el planeamiento municipal y en el Plan de Sectorización,....
...la ejecución está proyectada para su ejecución inmediata,...”*

La Urbanización del Sector terminó el 14 de marzo de 2011. A octubre de 2024, 13 años y medio después, la superficie lucrativa del Sector está consolidada en un 81'5 %. La Parcela 4.1. es el único suelo Terciario-Comercial vacante de edificación existente en el Sector. Es conveniente facilitar su desarrollo, completando la demanda del resto del Sector ampliando los *usos característicos y compatibles*, y permitiendo que la parcela cumpla la función que tiene destinada según el propio Plan Parcial, pero adaptada a la realidad actual del sector. Para ello, se ha de partir de la consideración de que, pese a mantenerse este objetivo, de ser un escaparate comercial del Sector, la naturaleza del conjunto del *SUNP T-2* ha variado sustancialmente desde su concepción original como un sector industrial dedicado a actividades productivas, del cual la parcela 4.1 debía ser la única con uso comercial y necesariamente ligado a dichas industrias. Con lo que la limitación del uso alimentario y algunas de las categorías comerciales podía cobrar cierto sentido, a fin de que los comercios genéricos, sin relación con las industrias, se ubicaran en otras zonas del municipio, para permitir que esta parcela funcionase como verdadero

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 8 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30/0025F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

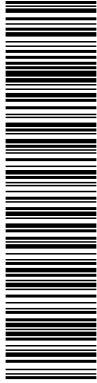
escaparate de los productos del Sector. Este análisis parte del Estudio de mercado incluido como **ANEXO al presente Bloque**, que ha relatado que la original orientación del Sector hacia actividades económicas, industriales y almacenamiento *"respondía a la estrategia urbanística de impulsar un polo industrial y logístico junto a la autovía A-2, priorizando el desarrollo productivo sobre otros usos"*. En este contexto, el Plan Parcial del Sector SUNP-T2, a pesar de introducir usos comerciales, con la limitación del uso alimentario *"buscaba mantener una coherencia con la vocación productiva del sector, al tiempo que introducía oportunidades limitadas para actividades comerciales relacionadas con la industria y el almacenamiento"*.

Actualmente, esta concepción del conjunto del Sector ha variado, ampliándose la variedad de la oferta comercial que el Planificador pretende que se instaure en el Sector, para convertirlo en un referente comercial único en el Corredor del Henares. Se ha reducido la importancia de los usos industriales, teniendo en cuenta además que en la parte oriental del Sector se empiezan a consolidar los usos industriales no productivos (almacén logístico), por lo que la concepción que originalmente tenía esta parcela ha dejado de guardar coherencia y sentido con respecto al conjunto. Es decir, que en estos momentos no se da ninguna circunstancia que justifique una limitación a las categorías comerciales permitidas y, en definitiva, a las posibilidades de desarrollo de la parcela. Según el Estudio de mercado precitado:

"Estas limitaciones contrastan con las necesidades actuales del mercado, que demandan una mayor flexibilidad para integrar usos alimentarios y formatos comerciales más diversificados. Aunque las categorías C.2 (supermercados), C.3 (grandes almacenes) y C.4 (hipermercados), no están permitidas en la P.4.1, su introducción en otras parcelas del sector ha demostrado un impacto positivo en la competitividad y en la generación de empleo. La exclusión alimentaria sigue siendo un desafío estratégico para maximizar el potencial comercial de la parcela en el contexto del desarrollo del Sector SUNP-T2".

Por ello, en estos momentos se ha presentado la Oportunidad de su ejecución suprimiendo la singularidad no justificada de la prohibición de la actividad alimentaria y de algunas categorías en el Uso Comercial, concretando la compatibilidad de usos y reflejando la posibilidad de establecimiento de una unidad de suministro de combustible para vehículos, que ha sido expresamente admitido en la parcela 4.1 de este Sector a través de la Ordenanza para la instalación de unidades de suministro en Torrejón de Ardoz (BOCM núm. 116, de 17 de mayo de 2016, modificada por última vez por acuerdo plenario de 27 de abril de 2022 –BOCM núm. 104, de 3 de mayo de 2022–).

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 9 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

Siendo esta la opción más beneficiosa para la zona en comparación con otra regulación de usos compatibles, ya que, como se ha hecho referencia en el apartado anterior, la diversificación propuesta proporcionaría una mayor empleabilidad; mayor cohesión social; dinamización económica; estabilización del comercio minorista; control de precios e impulso a servicios anexas.

4.2 INFORME DE LOS ORGANISMOS AFECTADOS

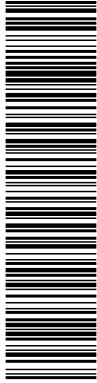
- **Carreteras del Estado:** la ampliación de los *usos pormenorizados* en la parcela, no modifica las condiciones de afección por estar en *Zona de Protección de Carreteras*, y por lo establecido en el artículo 28.5 de la Ley 37/2015, de 29 de setiembre, de Carreteras, "*Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley.*"
- **Movilidad y transporte:** desde el punto de vista de la movilidad, tomando en consideración el Estudio de Tráfico referido a la Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del SUNP T-2 del PGOU, PUEDE CONCLUIRSE QUE ESTE Plan Especial no genera nuevas afecciones a la movilidad y el transporte, puesto que ya se tuvo en consideración que la parcela que nos ocupa se encontrase desarrollada y con sus actividades en funcionamiento. En dicho Estudio se señala lo siguiente:

El Estudio de Tráfico presentado ha detectado los siguientes puntos críticos en la red viaria:

Las rotondas G1, R1, R2 que se encuentran en el Vial 4, eje dorsal del Plan Parcial, dispondrán todas una amplia reserva de capacidad - superior al 38% - con los tráficos globales considerados en la hora punta; asimismo, las rotondas G2 y R3 que forman el nudo de la salida 23 de la A-2 tendrán una reserva de capacidad del 25% y del 42% respectivamente.

La conclusión esencial del Estudio de tráfico es que el sistema viario del sector SUNP.T2 "Noreste" del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz, y los accesos al Plan Parcial desde la Autopista A-2 y por los ejes que enlazan con el núcleo urbano del municipio, dispondrán de capacidad suficiente para el tráfico que podría

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 10 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30/06/2025 F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.jyo-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006J, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

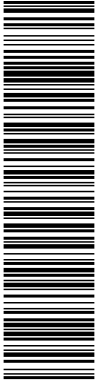
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

generar el uso terciario-comercial de la parcela P 5.C (actual centro comercial OASIZ) y en el supuesto de que todas las actividades en las demás parcelas se hayan desarrollado.

No obstante, en el ejercicio de sus competencias y de acuerdo a las conclusiones del citado Estudio, el Ayuntamiento garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana. Al respecto, deberá asegurarse la capacidad de absorción del tráfico rodado por el viario interno y externo del sector, por franjas horarias.

- **Ruido:** la ampliación de los *usos pormenorizados* en la parcela no modifica las condiciones específicas de los distintos Estudios Acústicos que acompañaron las aprobaciones de los documentos de planeamiento. Se propone integrar las *medidas correctoras* propuestas en la *Modificación 4ª* del Plan Parcial del S. SUNP-T2 del PGOU:
 - La ejecución de una pantalla acústica frente a la carretera A-2 consistente en un montículo de tierra de H=4m permite que los valores al ambiente exterior estén dentro de los valores admisibles para que la zona pueda calificarse como Tipo III según la Ordenanza Municipal de protección contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.
 - A la vista de la revisión del mapa estratégico de ruido de la autovía A-2 en 2012, si bien los niveles siguen siendo admisibles para la ordenación propuesta, deberán tenerse en consideración ciertas precauciones respecto a la parcela 4.1, tales como plantear los accesos a la edificación y áreas estanciales contiguas junto al viario principal de la ordenación, Avenida de los Premios Nobel, con la intención de que las distintas edificaciones, al actuar como pantalla acústica, permitieran incluso índices menores respecto de ruido de aquellos que se consideran mínimos admisibles en este espacio.
 - Se establecen también condiciones de limitación de ruido en el interior de los edificios, teniendo que asegurar las fachadas exteriores, un índice de recepción al interior inferior a 30 dBA.
- **Servidumbres aeronáuticas:** la ampliación de los *usos pormenorizados* en la parcela no modifica la volumetría máxima de las edificaciones, considerada en el Estudio de Servidumbres Aeronáuticas y Seguridad Aérea, que se emitió en las aprobaciones de los planes de desarrollo del Sector. Tampoco en cuanto las *emisiones de humo, polvo o niebla, refugio de aves en régimen de libertad,*

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 11 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30/02/25F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.jyo-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006J, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

reflexiones de luz solar de las cubiertas y pavimentos exteriores, fuentes de luz artificial o cualquier otro fenómeno en niveles que pudieran constituir un riesgo para las aeronaves y sus tripulaciones.

- **Confederación Hidrográfica del Tajo, CHT:** la ampliación de los *usos pormenorizados* en la parcela no produce modificación sobre el *Dominio Público Hidráulico*, sus *zonas de protección* y las condiciones de urbanización del entorno.

Los documentos de desarrollo del Sector, Planes de Sectorización y Parcial ya establecieron la Delimitación del *Dominio Público Hidráulico*, la *Protección* y *Delimitación* del arroyo Ardoz cercano.

El Proyecto de construcción de la parcela, en la parte que esté en la franja de 100 m de anchura, *Zona de Policía*, requerirá la autorización previa de la CHT, según establece la Ley de Aguas.

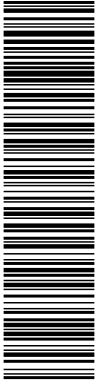
- **Dominio Público pecuario:** no se producen nuevas afecciones y se mantienen las conclusiones del informe del Área de Vías Pecuarias recibido el 15 de febrero de 2018 en relación con la Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial del Sector SUNP T-2, actuaciones que fueron realizadas en su día. En este informe se señaló que:

La modificación puntual del Plan Parcial del Sector SUNP T-2 "Noreste" afecta a la vía pecuaria "Cordel de Ardoz o del Taray", clasificada con una anchura legal de 37,5 metros, que recorre el ámbito de la modificación puntual en sentido Sur-Norte.

La Separata Técnica del Proyecto de Acondicionamiento de las vías pecuarias "Cordel de Ardoz o del Taray" y "Cordel de la Legua o de Bilbao" incluidas en el ámbito de actuación de las obras de urbanización del Sector SUNP.T2 "Noreste", fue aprobada por el Área de Vías Pecuarias con fecha 7 de julio de 2011. Entre las actuaciones incluidas en el proyecto de acondicionamiento se encontraba la plantación de especies arbóreas y arbustivas sobre la vía pecuaria "Cordel de Ardoz o del Taray", la cual no se ejecutó.

En el Documento Ambiental Estratégico de la modificación puntual se indica, en referencia a dicha vía pecuaria, que "se propone su posible arbolado,

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 12 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.jyo-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía; S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006J, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

naturalización y empleo de zahorra u otros materiales permeables, persiguiendo siempre una adecuada integración" (6.7 Afecciones a espacios de valor natural y patrimonial, pág. 57). Esta actuación puede resultar beneficiosa para la conservación y mantenimiento de las vías pecuarias para el fomento de los usos comunes compatibles y complementarios establecidos en los artículos 31 y 32 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Previamente a la realización de cualquier actuación en la vía pecuaria se deberá remitir a la Dirección General de Agricultura y Ganadería para su aprobación un nuevo proyecto de acondicionamiento de la vía pecuaria "Cordel de Ardoz o del Taray" que incluya entre sus actuaciones la plantación en terrenos de la vía pecuaria con especies vegetales arbóreas y arbustivas adecuadas al entorno, preferiblemente autóctonas.

Respecto a los cruces de las infraestructuras de servicios con la vía pecuaria "Cordel de Ardoz o del Taray" se deberá solicitar previamente a la realización de las obras la correspondiente autorización de ocupación temporal, para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

4.3 MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO EN RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA VIARIA Y LOS ACCESOS, Y LAS AFECCIONES

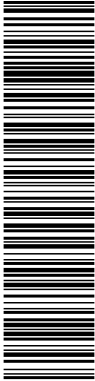
- La estructura viaria y accesos: la ampliación de los usos pormenorizados en la parcela no produce modificación en este aspecto.
- Las afecciones: la ampliación de los usos pormenorizados en la parcela no produce modificación en este aspecto.

4.4 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La única Modificación que se propone es la nueva redacción de la Ordenanza de la Zona 04. Terciario Comercial:

- Nueva Definición, corrigiendo la inexactitud que se viene arrastrando desde la Modificación del PGOU y
- Supresión de la prohibición a la actividad alimentaria en el Uso Principal o Característico Terciario Comercial.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 13 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30/02/25F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, O=MARCO ANTONIO REY MATO, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

- Ampliación de las categorías posibles del Uso Terciario Comercial con la inclusión de las C2, C3 y C5.
- También se concreta como Uso Compatible el uso pormenorizado de Unidades de Servicio, con la de montaje de neumáticos.

Los cambios literales en la Ordenanza de Zona 04. Terciario Comercial, respecto a la redacción vigente, serían, en el primer párrafo del punto 1:

1. **Definición:** *Es la zona se plantea como ~~la concentración principal del~~ de uso comercial, ~~en cualquier caso no alimentario~~, al servicio del Sector, que sirva pueda servir como escaparate para el conjunto de productos que se realicen, realizarán o distribuirán en ~~el~~ su marco ~~del~~ sector.*

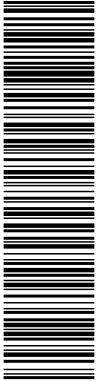
Y la nueva redacción en la misma Ordenanza de Zona 04. Terciario Comercial, del punto 7:

7. Condiciones de uso:

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

- *Principal o característico:*
Terciario Comercial ~~no alimentario~~ en todas sus categorías (Códigos de Plan General C1, C2, C3, C4, C5, 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.
Otros servicios terciarios: se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente con dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicio higiénicos personales, sanitario

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 14 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30/02/25F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. 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> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

(como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, tales como peluquerías, centros de manicura, centros de bronceado o estética, tintorerías, centros ópticos y auditivos) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.

Establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hotelero (Códigos del Plan General HO-1 Y HO-3).

Industrial en categoría 1ª y 2ª, expresamente los talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos y maquinaria auxiliar, así como los locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

Terciario Industrial.

Unidades de Suministro (de conformidad con la Ordenanza para la Instalación de Unidades de Suministro en Torrejón de Ardoz. BOCM núm. 116, de 17 de mayo de 2016, modificada por última vez por acuerdo plenario de 27 de abril de 2022- BOCM núm.104, de 3 de mayo de 2022-).

- **Complementarios:**

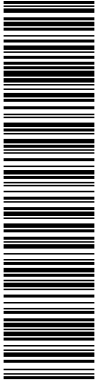
Se consideran usos complementarios los expresamente considerados en el párrafo anterior y aquellos que el Plan General de Ordenación Urbana considera en el régimen general de los usos contenido en el artículo V y siguientes, para el uso comercial.

- **Prohibidos:** resto de usos.

4.5 JUSTIFICACIÓN EXPRESA Y SUFICIENTE, DE SU CONGRUENCIA CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PGOU Y TERRITORIAL

La ampliación de usos pormenorizados de la propuesta del Plan Especial en la Parcela se realiza con Usos ESTABLECIDOS y PERMITIDOS por el PGOU, en línea con el desarrollo económico previsto en el Plan General que se sirve del Plan Parcial que desarrolla el ámbito. La modificación 4ª de este planeamiento de desarrollo introdujo la mayoría de los usos comerciales en el ámbito. La principal inclusión que ahora se realiza a través del

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 15 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025FD43F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. 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> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

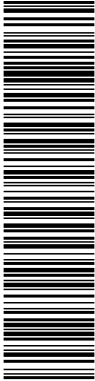
Plan Especial es la del uso comercial en todas sus categorías y permitiendo el uso alimentario en la Ordenanza de Zona 04, aplicable a la parcela 4.1, con cuya inclusión se corrigen las deficiencias que se habían venido arrastrando en las sucesivas modificaciones operadas (que permitiendo nuevos usos no eliminaban restricciones que afectaban a esta parcela), corrección que como se ha justificado supone una mejora para el uso terciario comercial en el sector y en el conjunto del municipio.

No modifica ninguna cuestión más del Plan Parcial, sin afectar la modificación operada en modo alguno a la ordenación estructurante del Sector.

4.6 GARANTÍA DE SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA

La ampliación de usos pormenorizados de la propuesta del Plan Especial no plantea cuestiones de insostenibilidad ni económica, ni ambiental.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 16 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBDE5738611 60EBB50A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

CAPÍTULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

4.7 ESTRUCTURA VIARÍA

- Alineaciones y rasantes: No hay variaciones.
- Secciones tipo: No hay variaciones.

4.8 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS

- Red viaria: No hay variaciones.
- Red de saneamiento: No hay variaciones.
- Red de distribución de agua: No hay variaciones.
- Red de energía eléctrica: No hay variaciones.
- Red de alumbrado público: No hay variaciones.

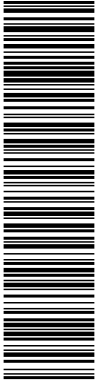
4.9 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

No hay variaciones respecto los documentos vigentes.

4.10 DOCUMENTOS AFECTADOS

- 4.10.1 Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector Único de Desarrollo SUNP T-2 "Noreste" del Plan general de Torrejón de Ardoz (Madrid).

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 17 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 300025F043F3F62BEEC2BDBDE573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.jyo-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=LLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacia, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

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

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

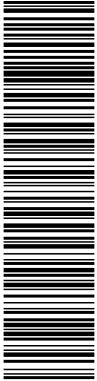
5. Condiciones de volumen edificable:

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.



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 300025F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-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.

- 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 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:

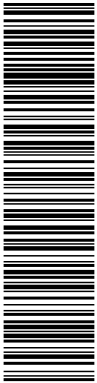
- Oficinas.
- Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada, excepto Cementerio y Funerario en todas sus categorías.
- Espacios libres privados.
- Aparcamiento, en posición bajo rasante y al aire libre.
- Vivienda de guarda y custodia de las instalaciones con un máximo de 125 m2 construidos.

- 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.



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BDBDE573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=AVATES-Q2863006), OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

- 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 edificados. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

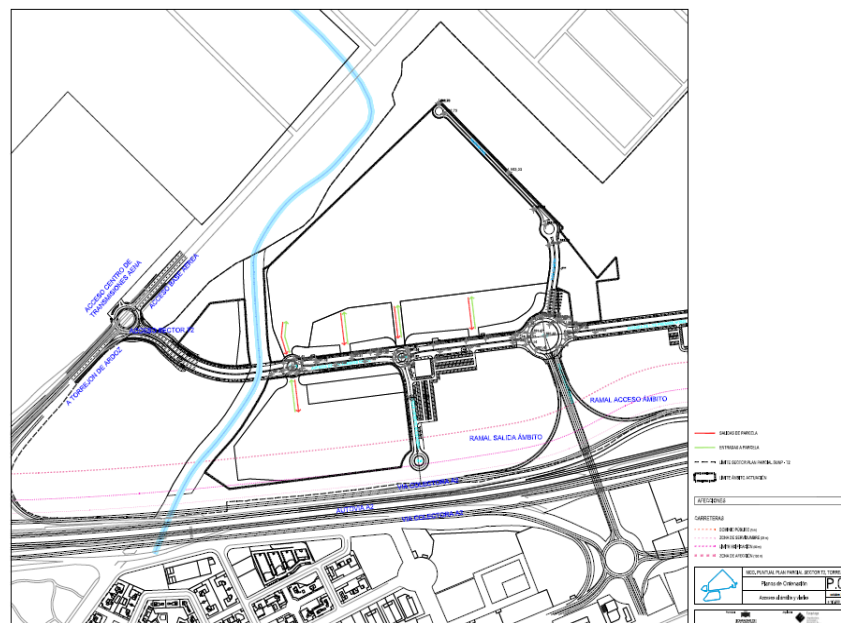
- El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones siguientes:

- a) con elementos ciegos de 1,50 m de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones 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.

4.10.2 Modificación 4ª del Plan Parcial del Sector SUNP.T2 "Noreste" del PGOU.

Plano de Ordenación de Infraestructuras: P.01 Accesos al ámbito y viarios:





5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30/06/2025 F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863008I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

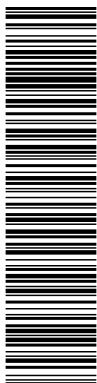
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

CAPÍTULO 3.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

4.11 FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO

ÓRGANO PROPONENTE	Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz	FECHA INICIAL	Octubre 2024
TIPO DE LA NORMA	PLAN ESPECIAL MEJORA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARCELA 4.1, PLAN PARCIAL SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. PREMIOS NOBEL 6, 28850TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID		
TIPO DE MEMORIA		Normal	X Abreviada
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
SITUACIÓN QUE SE REGULA	Se eliminan restricciones injustificadas a los usos comerciales en la parcela y, en consecuencia, se suprime el veto a la actividad alimentaria en el Uso Comercial y se amplían las actividades compatibles.		
OBJETIVOS QUE SE PERSIGUEN	Modificar la Ordenanza de la Zona 04. Terciario-Comercial del PP del SUNP-T2, adaptando su definición a la realidad del Sector e introduciendo en el Uso Comercial todas las categorías y las actividades del Alimentario, recogiendo el de Unidad de Suministro ya permitida y reflejando dentro de los Usos Compatibles otros usos terciarios complementarios con la actividad comercial.		
PRINCIPALES ALTERNATIVAS CONSIDERADAS	Las alternativas consideradas se describen en el DAE adjunto al PE		
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO			
TIPO DE NORMA	Planeamiento Urbanístico (Plan Especial)		
ESTRUCTURA DE LA NORMA	El Plan Especial consta de una parte informativa y una de ordenación		
INFORMES RECABADOS			
TRAMITE DE AUDIENCIA	Exposición pública del PE tras su aprobación inicial		
ANÁLISIS DE IMPACTOS			
ADECUACIÓN AL ORDEN DE COMPETENCIAS	El Plan Especial se redacta en consonancia con los contenidos del PGOU de Torrejón de Ardoz (1999), La ley del Suelo de la CM (LSCAM) 9/2001 y la Ley del Suelo Estatal RD 7/2015, así como los distintos reglamentos y disposiciones sectoriales detallados en la documentación del PE		
IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO	EFFECTOS SOBRE LA ECONOMÍA EN GENERAL	El contenido del Plan deriva una incidencia económica positiva	
	EN RELACIÓN CON LA COMPETENCIA	La norma tiene efectos positivos sobre la competencia	
	DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS	No afecta a las cargas administrativas	
	DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LOS PRESUPUESTOS	Implica un balance positivo entre ingresos y gastos	
IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO	No se requiere evaluación de impacto.		
IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA	La norma es sensible a la infancia, adolescencia y familia.		
OTROS IMPACTOS CONSIDERADOS	La norma es sensible a los requisitos de accesibilidad universal.		
OTRAS CONSIDERACIONES			

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 21 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. 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> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

4.12 JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA ABREVIADA

El Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, en su artículo 3, señala que existe la posibilidad de realizar una memoria abreviada cuando se estime que de la propuesta normativa no se derivan impactos apreciables en alguno de los ámbitos a que se refiere aquella, debiendo justificarse, por parte del órgano proponente.

En base a ello cabe señalar que del presente Plan Especial no se prevé que se deriven impactos extraordinarios en ninguno de los apartados que se recogen en el apartado relativo al análisis de impactos. Todas las posibles implicaciones quedan estudiadas en los correspondientes estudios sectoriales adjuntos a este documento.

La presente memoria de análisis de impacto normativo se realiza con objeto de proporcionar una visión integral que facilite el análisis y la comprensión de la propuesta, de acuerdo con lo señalado en el citado Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre. Los contenidos de la memoria se irán actualizando y completando a medida que avance el proceso de tramitación de la propuesta.

4.13 BASE JURÍDICA Y RANGO DEL PROYECTO NORMATIVO

Sin ánimo de exhaustividad y limitando el enunciado a las Normas de mayor afección al planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid, son las siguientes relacionadas por materias y por orden cronológico:

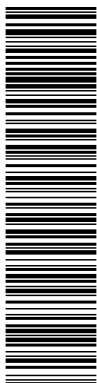
LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

LEGISLACIÓN SUPLETORIA ESTATAL

- Reglamentos de la Ley del Suelo de 1976 en lo que no se opongan a las prescripciones de la LSCM 9/01 y demás leyes, y hasta que se aprueben sus normas de desarrollo:

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 22 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. 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-torrejón.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006J, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

- o Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio).
- o Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto).

LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID

- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 7/2000, de 19 de junio de la CM, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM 9/01).
- Orden de 27 de septiembre de 2001. Instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y de Ocio.
- Decreto legislativo 1/2002, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la CM.
- Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.
- La legislación respectiva a Medio Ambiente, servicios, Administración Local, etc. Se detalla en la Memoria Justificativa del presente Plan Especial
- Orden de 27 de septiembre de 2001. Instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y de Ocio.

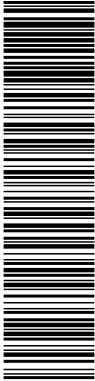
4.14 BREVE DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO Y TRAMITACIÓN

4.14.1 Contenido

El presente Plan Especial afecta a la parcela P.4.1, situada en la avenida de Los Premios Nobel, nº6, del Municipio de Torrejón de Ardoz. Consta de:

- Memoria Informativa
- Memoria Justificativa
- Normas Urbanísticas
- Planos de Información y Ordenación
- Estudios sectoriales

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 23 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=LLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

4.14.2 Tramitación

Su tramitación se inicia con la admisión a trámite y aprobación inicial según lo dispuesto en los artículos 50, 51 y 52 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, por el que se regulan los Planes, lo que dará lugar a un periodo de Información Pública por el plazo mínimo de un mes con los requisitos establecidos en el artículo 56bis de la Ley 9/2001.

Simultáneamente, se recabarían los informes de las administraciones sectoriales afectadas; no obstante se determina que, en este caso, no será necesaria la solicitud de informes sectoriales por el limitado alcance de la modificación.

El Pleno del Ayuntamiento, será después el encargado de aprobar definitivamente el Plan Especial una vez obtenido informe favorable de todas las administraciones.

4.15 OPORTUNIDAD DE LA NORMA

El presente Plan Especial se fundamenta en la necesaria homogeneización de los usos compatibles del uso terciario comercial al que la parcela se destina en relación a los mismos usos del entorno inmediato.

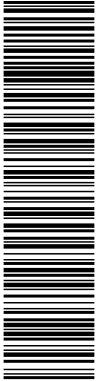
En este sentido, se ha de tener en consideración los motivos que llevaron a la Administración a excluir determinados usos comerciales de los permitidos concretamente en la parcela 4.1, diferenciándola así de la parcela 5, la otra gran parcela comercial del Sector. En la redacción original del Plan Parcial del Sector, ya se establecía la Ordenanza de Zona 04, con las siguientes características:

"Zona 04:

[...]

Usos permitidos:..... *TERCIARIO COMERCIAL.*
NO ALIMENTARIO Y RELACIONADO
CON LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES
Y DE ALMACENAMIENTO DEL SECTOR.
DOTACIONAL.
Y ALMACENAMIENTO.
OFICINAS ASOCIADO".

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 24 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30/06/2025 F043F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006J, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

La limitación de categorías y la exclusión del uso alimentario de la Ordenanza de Zona 04 respondía, en el momento de aprobación del Plan Parcial, a su compatibilidad y complementariedad con el uso industrial, esto es, a la necesidad de que las actividades comerciales que se desarrollaran en este suelo estuvieran relacionadas con las actividades industriales y almacenamiento del sector. No en vano esta primera configuración del Sector incluía una superficie mucho mayor destinada a las actividades industriales, y de hecho la parcela 4.1 era la única destinada a tener como actividad principal la comercial. Siendo este un polígono industrial, por tanto, en el que habría que limitar las actividades comerciales que se desarrollaran a la naturaleza potencialmente peligrosa, nociva o molesta del resto de actividades del sector:

*"El desarrollo del sector tiene por objeto materializar las previsiones que se establecen a nivel municipal por el Plan General, completando el modelo territorial y **generando una unidad industrial** que vendrá a sustanciar el remate mediante las necesarias estructuras urbanas que configurarán este borde municipal que se considera".*

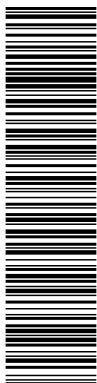
En consecuencia, se configuró todo el Plan Parcial en torno al uso industrial productivo:

"Como uso predominante se fija el Productivo, de Actividades Económicas".

A través de la Modificación Puntual 1 del Plan Parcial (BOCM núm. 61, de 14 de marzo de 2011), se ampliaron tipologías constructivas y los usos compatibles en todas las parcelas del Sector, tanto industriales como la comercial 4.1, en la que se permitió el uso terciario-hostelero en categoría HO-1, *"al ser actividades que contribuyen al buen funcionamiento de una zona pensada para dar servicio a un público amplio de ciudadanos"*. Por su parte, la Modificación Puntual 2 del Plan Parcial (BOCM núm. 148, de 9 de enero de 2012) alteró ligeramente la configuración de las parcelas; mientras que la Modificación Puntual 3 (BOCM núm. 53, de 4 de marzo de 2014) aligeró una exigencia para la configuración de las zonas libres de edificación dentro de las parcelas.

Así, no es hasta la Modificación Puntual 4 (BOCM núm. 271, de 13 de noviembre de 2018) que se configura el Sector con la distribución parcelaria y régimen de usos que se aplican en la actualidad. Esta modificación ha permitido la ampliación del suelo comercial del sector, con la inclusión de la parcela 5, consolidada a través de la ubicación del Centro Comercial "Oasis Madrid" y en la que no existe ninguna limitación al uso alimentario. De este modo, en estos momentos el Sector *SUNP-T2* no tiene suelo vacante para el desarrollo de actividades comerciales que puedan ser compatibles con la distribución

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN ESPECIAL TORREJON JUN 2025 _R4 PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985, Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 25 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30/06/2025 F043F3F62BEEC2BDBDE573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacia, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

alimentaria, siendo un uso que, en primer lugar, sí estaba contemplado en el Sector en su conjunto.

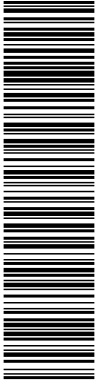
Debido a la injustificada limitación existente sobre la parcela 4.1, la intención del Planificador al momento de la redacción de hacer de esta un "escaparate para el conjunto de productos que se realizarán o distribuirán en el marco del sector" no ha podido materializarse, y esta parcela continúa vacante. Con la circunstancia añadida de que, actualmente, la configuración del Sector como preferentemente destinado a la actividad industrial productiva ha decaído, en favor de la ampliación de las actividades comerciales y consolidación de la industria no productiva desde de la aprobación de la Modificación Puntual 4 del Plan Parcial. De este modo, la parcela 4.1 ha dejado de ser la única terciaria comercial en un ámbito industrial-productivo, para formar actualmente junto a la parcela 5 el "escaparate" comercial del conjunto del Municipio, de modo que no puede en el momento actual obviar el resto de las categorías comerciales y, en especial, una actividad comercial tan relevante como la alimentaria.

Esta modificación, que elimina la última restricción que se mantiene sobre los usos comerciales permitidos en el conjunto del Sector, se trata de la culminación de este proceso en el que se ha aumentado la superficie destinada a los usos comerciales y la variedad de estos usos dentro del Sector, eliminando una restricción que respondía a la configuración anterior de este Sector como eminentemente industrial y productivo y que, por ello, en estos momentos no resulta idónea, habiéndose verificado la necesidad de homogeneización del suelo comercial para poder permitir su desarrollo y consolidar esta área del Municipio como referente comercial del Corredor del Henares.

La necesidad de adaptar los usos permitidos y compatibles de la parcela a la nueva realidad del Sector ha quedado acreditada en el ANEXO del Bloque III, compuesto por un Estudio justificativo, que ha determinado que la restricción actualmente existente "ha limitado significativamente su desarrollo económico y potencial de atracción regional. Este enfoque fragmentado impide la consolidación de una oferta comercial robusta y cohesionada que podría competir a nivel regional", y que "esta inclusión posibilitaría el desarrollo de una oferta comercial integral, atrayendo tanto a consumidores locales como de municipios colindantes, y fomentando un ecosistema de servicios complementarios".

Debido a la singularidad de esta parcela, que es la única comercial que se mantiene vacante en el Sector, se ha considerado conveniente que la diversificación de usos se lleve a cabo al margen de las modificaciones puntuales del Plan Parcial que han afectado

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 26 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025FD43F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.jyo-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006J, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

a otras áreas del Sector; siendo este el momento oportuno para plantear el Plan Especial al haber quedado consolidadas ya las modificaciones puntuales anteriores y que han podido afectar a la parcela.

4.16 LISTADO DE NORMAS MODIFICADAS

Se modifican los artículos 1 y 7 de la Ordenanza 4 de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SUNP T-2 "Noreste", aprobado definitivamente el día 1 de julio de 2020, que desarrolla la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, aprobado en 12/7/1999 y sus modificaciones, en su redacción actual dada a través del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector SUNP T-2 "Noreste", aprobado por el Ayuntamiento el 26 de febrero de 2025.

4.17 ANÁLISIS DE IMPACTOS

4.17.1 Impacto presupuestario

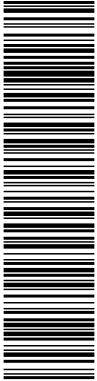
El impacto presupuestario que supondría la aprobación del presente Plan Especial queda descrito y detallada en el correspondiente Informe de Sostenibilidad Económica adjunto al expediente.

4.17.2 Impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia

El impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia queda regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia.

Se significa que la presente disposición normativa no supone merma alguna en la garantía de protección del menor ni de la familia, valorándose la racionalización en la ampliación de los usos Principal o Característico y Compatibles y sobre la que se considera que tiene un impacto positivo sobre la infancia, adolescencia y familia, como se ha reflejado en el Anexo de Impacto sobre la infancia, adolescencia y familia acompañado a este Capítulo.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 27 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30/0025F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.yto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=AVATES-Q2863006), OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

4.17.3 Impacto sobre la accesibilidad universal de personas con discapacidad

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

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

La autorización del presente documento supone la adecuación del uso de un parcela y terreno totalmente urbanizado.

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

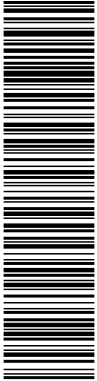
4.17.4 Otros impactos

No se espera que esta propuesta normativa tenga ningún otro impacto destacable. Además, la necesidad de un estudio de impacto de género, orientación y/o identidad sexual ha sido excluida mediante la Disposición adicional cuarta de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, que establece que no son necesarios en la tramitación y aprobación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico:

“Lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o e planeamiento urbanístico”.

En cualquier caso, el impacto en materia de género es nulo.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 28 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30/0025F043F3F62BEEC2BBDE573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006J, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

5. VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

5.1 DISPOSICIONES GENERALES

- Normas generales de edificación: No hay variaciones.
- Normas generales de urbanización: No hay variaciones.

5.2 ORDENANZA DE ZONA 04 MODIFICADA. TERCIARIO COMERCIAL

1. Definición:

La zona se plantea como de uso comercial, al servicio del Sector, que pueda servir como escaparate para el conjunto de productos que se realicen, realizarán o distribuirán en su marco.

La presente ordenanza no define ningún grado específico.

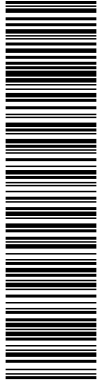
En general será un edificio o conjuntos de edificios en parcela, de carácter singular, con un máximo de cuatro plantas de altura, destinados a actividades comerciales, de una o varias entidades comerciales, oficinas y dotaciones de equipamiento, destinando los espacios libres, a jardines y aparcamiento.

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.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 29 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30/02/25F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. 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> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

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 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).**

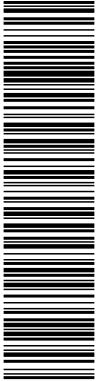
Se podrá superar la altura por elementos singulares y puntuales de señalización vertical de identidad comercial (tótem) o elementos arquitectónicos que remarquen elementos significativos del conjunto (accesos, etc.) siempre dentro de los lindes de las servidumbres aeronáuticas.

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 público.
- 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%.**

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 30 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30/06/2025 F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. 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> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILUSTRRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacia, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

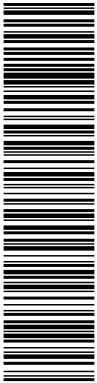
- Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta:.....100%.
- La separación mínima de diferentes edificios dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada, así pues, se pueden dar las siguientes situaciones:
 - Con huecos enfrentados.....70% de la altura del más alto.
 - 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 Comercial en todas sus categorías (Códigos de Plan General C1, C2, C3, C4, C5, 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.
Otros servicios terciarios: se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente con 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, centros ópticos y auditivos) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 31 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.jyo-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

Establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hotelero (Códigos del Plan General HO-1 y HO-3).

Industrial en categoría 1ª y 2ª, expresamente los talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos y maquinaria auxiliar, así como los locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

Terciario Industrial.

Unidades de Suministro (de conformidad con la Ordenanza para la Instalación de Unidades de Suministro en Torrejón de Ardoz -BOCM núm. 116, de 17 de mayo de 2016-, modificada por última vez por acuerdo plenario de 27 de abril de 2022 -BOCM núm.104, de 3 de mayo de 2022-).

- Complementarios:
Se consideran usos complementarios los expresamente considerados en el párrafo anterior y aquellos que el Plan General de Ordenación Urbana considera en el régimen general de los usos contenido en el artículo V y siguientes, para el uso comercial.
- Prohibidos: resto de usos.

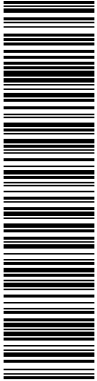
8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

- 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.
- El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones siguientes:
 - a) con elementos ciegos de 1,50 m de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles,

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 32 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

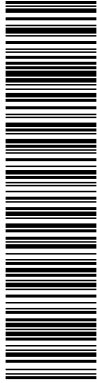


5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBDE573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.xyo-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

- pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
- b) mediante soluciones diáfanos de 2,50 metros de altura total.
- c) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10,00 metros, ni rebasen una altura de 2,00 metros.
- Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 33 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBD5738611 60EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.yyo-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

CAPÍTULO 3.- SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

5.3 ESTUDIO ECONÓMICO

5.3.1 Marco Legislativo

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2017 incluye en su artículo 43, entre la documentación que ha de formar parte de los instrumentos de planeamiento general, la elaboración de un Estudio de Viabilidad, con el siguiente contenido:

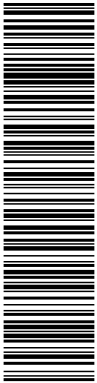
"b) Estudio de viabilidad: en el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal".

También, el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978), prescribe en su artículo 37, la necesidad del Estudio Económico Financiero como parte de los documentos de planeamiento General. El artículo 42 detalla cuál debe ser su alcance:

"Artículo 42. El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:

- 1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el art. 19,1 b) del presente reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.*
- 2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.*
- 3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión".*

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 34 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30/0025F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. 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> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

Por último, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana describe, en su artículo 22, la Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, introduciendo los conceptos de rentabilidad y sostenibilidad.

El apartado 5 de ese artículo 22 incluye la necesidad de que "la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito" de actuación.

En relación con su contenido, debe tenerse en cuenta que las letras a) a e) del referido apartado 5 han sido declaradas inconstitucionales por la STC 143/2017.

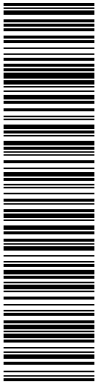
5.3.2 Contenido del Estudio Económico

Por tanto, de acuerdo con lo señalado tanto por la legislación y la jurisprudencia, procede incorporar a este PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AVENIDA DE LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID, un Estudio Económico que atienda a los contenidos previstos en los textos legales expuestos.

El contenido del Estudio Económico incluye:

- Identificación de los sujetos ejecutores, diferenciando los de carácter público y privado.
- Evaluación económica de las acciones previstas en el Plan Especial, conteniendo:
 - o Previsiones del capital preciso exigido para la ejecución de la actuación
 - o Indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 35 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006J, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

- o Identificación de los plazos temporales en que previsiblemente fueran a ejecutarse.
 - Justificación de la viabilidad en términos de rentabilidad, adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas.
 - Justificación de la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado.

La Sentencia del Tribunal Supremo del 14 de marzo de 2017 (rec casación 646/16), expone la diferencia existente entre los conceptos de Estudio Económico Financiero (EEF), vinculado a la viabilidad económica, y de Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE), asociada, principalmente, a la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

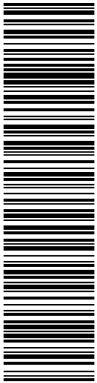
El estudio económico-financiero o de viabilidad económica debe prever *"el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma"*.

Por su lado, el informe de sostenibilidad económica ha de considerar *"el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga (sic) de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate"*, por lo que *"no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios"*.

5.4 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACCIONES PREVISTAS

La ampliación de usos que propone el Plan Especial, incluyendo en el Uso Comercial las actividades del Alimentario, y la concreción introducida sobre la posibilidad de instalación de las Unidades de Servicio y Centro de Venta y sustitución de Neumáticos no supone ningún incremento de costes para el Municipio.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 36 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30/02/25F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

Dado el estado actual del ámbito, las actuaciones a desarrollar se limitan a la urbanización interior de la parcela 4.1, cuyos gastos corresponden íntegramente al promotor privado.

5.5 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5.5.1 Alcance y marco normativo

Este Informe de Sostenibilidad Económica se incluye en cumplimiento de lo establecido en el número 4, del artículo 22 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la actividad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", del RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

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

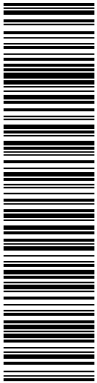
La Guía Metodológica del Ministerio de Fomento indica que se debe verificar que los ingresos anuales por impuestos serán superiores a los gastos de mantenimiento y a la prestación de servicios municipales.

5.5.2 Variaciones en los ingresos y gastos municipales generadas por la propuesta del Plan Especial

Desde el punto de vista de los gastos para la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios requeridos en el ámbito, la propuesta del Plan Especial no supone incremento de edificabilidad ni cambio de uso característico. Por tanto, no se modifican las dotaciones de ninguno de los servicios, siendo nulo el impacto de la propuesta sobre los gastos municipales.

Por el mismo motivo (no se modifican ni la edificabilidad y ni el uso), también es nulo el impacto sobre los ingresos previstos en concepto de tasas e impuestos municipales (IBI,

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 37 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025FD43F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.jyo-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía; S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

IVTM, ICIO, IAE,...) , así como por los ingresos que son proporcionales al número de residentes (IRPF, IVA, Transferencias corrientes,...).

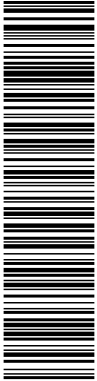
5.6 PLAN DE ETAPAS

Por el alcance del Plan Especial no hay Plan de Etapas.

5.7 CONCLUSIÓN

El Plan Especial no plantea ninguna modificación que tenga impacto en las Haciendas Públicas Locales, por lo que es viable y económicamente sostenible.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 38 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

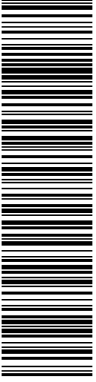


5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBDE573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

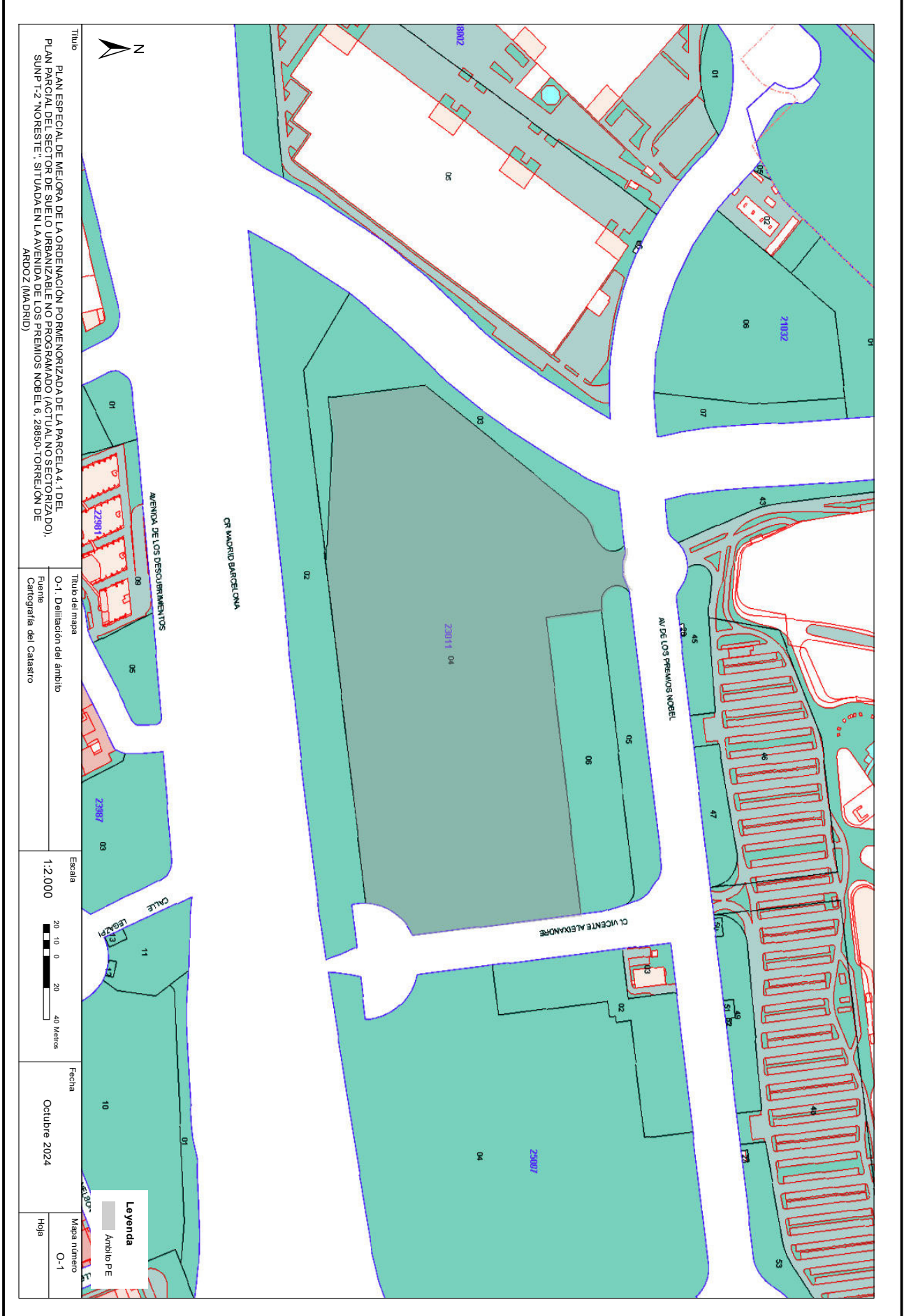
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

6. VOLUMEN 3. PLANOS DE ORDENACIÓN GEORREFERENCIADOS–REFERENCIA ETRS89 UTM-30N (EPSG-25830)-:

- O-1.Delimitación del ámbito. Escala 1/2.000
- O-2.Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas. Escala 1/1.000
- O-3.Conexión con los servicios existentes. Acceso al ámbito y viarios Escala 1/1.000

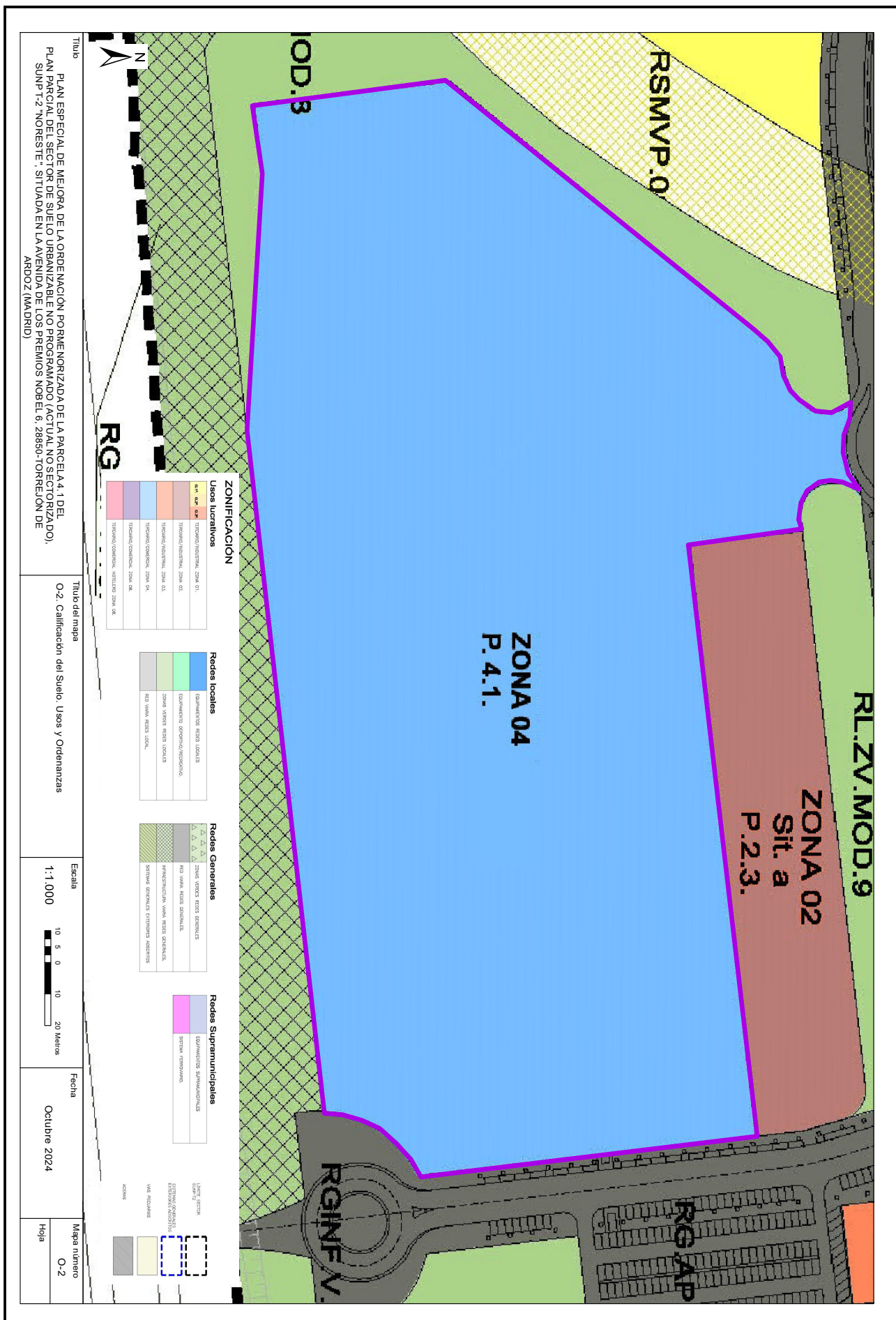


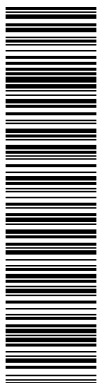
5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIAL=NUMBER-IDCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=204/AS/AS/28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=AVATES-Q28693008), OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) eI 09/06/2025 11:43:54



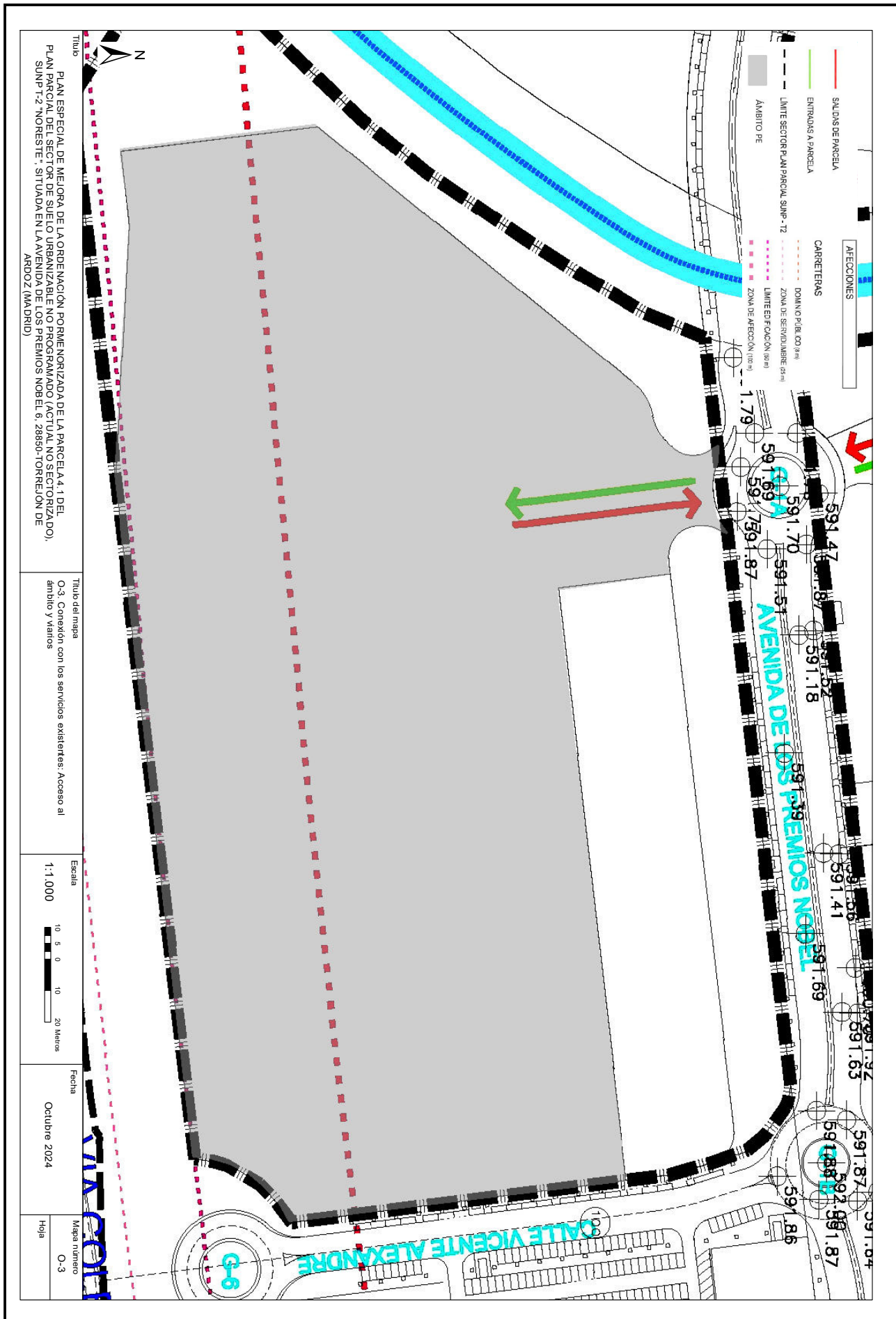


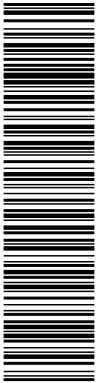
5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F62BEEC2BDD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A/28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) eI 09/06/2025 11:43:54





5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F62BEEC2BDBDE573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. 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> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOARTEM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=204/A5/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.





5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30/0025F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.madrid.es/verificadorfirmas>. Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO REY MATO, OU=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

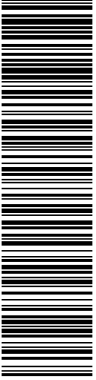
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

7. VOLUMEN 4.- RESUMEN EJECUTIVO (ART. 56 BIS LSCM)

7.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El ámbito al que afecta la modificación es exclusivamente la Parcela 4.1. del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUNP T-2 "Noreste" del PGOU de Torrejón de Ardoz, Madrid, sita en la Avenida de Los Premios Nobel 6, 28850-Torrejón de Ardoz, Madrid, con referencia catastral 2301104VK6820S:

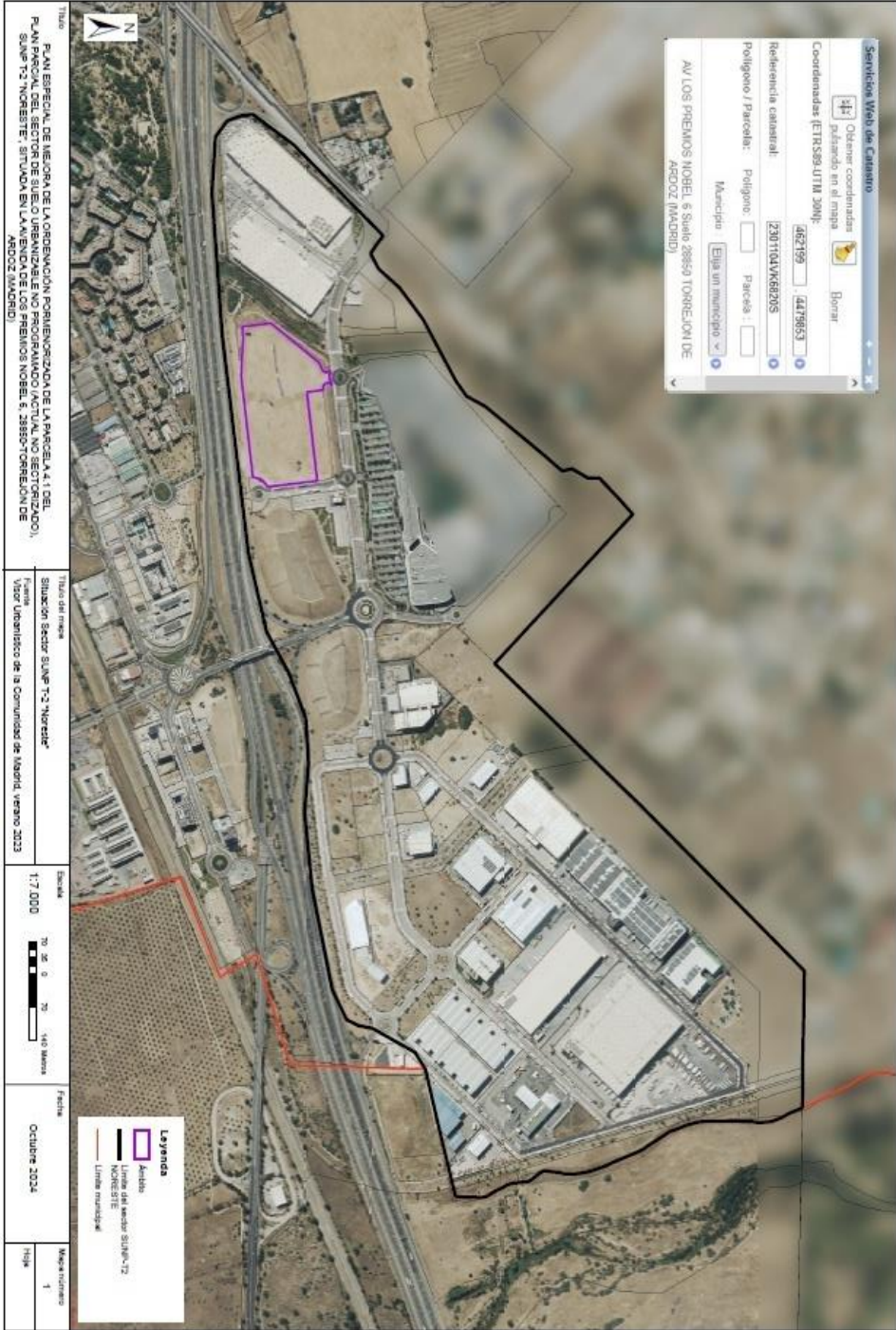




5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@MAIL.COM, O=ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=AVAT=Q2863008), OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACION PROMOVIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual NO SECTORIZADO-. SUMP T-2 'NORESTE'. AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJON DE ARDOZ, MADRID

7.2 PLANO DE SU SITUACION



Servicio Web de Catastro

Obtener coordenadas actualizando en el mapa

Coordenadas (ETRS89 UTM 20N):

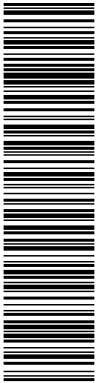
Referencia catastral:

Polígono / Parcela:

Municipio:

AV LOS PREMIOS NOBEL 6 Suelo 28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 44 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30/06/2025 F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacia, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

7.3 ALCANCE DE LA ALTERACIÓN

Exclusivamente modificar la Ordenanza de la Zona 04. Terciario-Comercial del Plan Parcial del Sector SUNP-T2 "Noreste" del PGOU, que solo afecta a la Parcela 4.1, para:

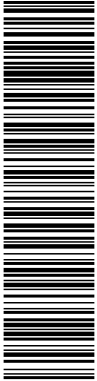
- adaptar su definición a la realidad del Sector;
- eliminar en el Uso Principal o Característico Terciario-Comercial de la Parcela, la prohibición de las actividades del Alimentario;
- aumentar las Categorías comerciales en el Uso Principal o Característico Terciario-Comercial de la Parcela;
- especificar que resulta de aplicación a la parcela la Ordenanza para la instalación de Unidades de Suministro en Torrejón de Ardoz (BOCM núm. 116, de 17 de mayo de 2016, modificada por última vez por acuerdo plenario de 27 de abril de 2022 –BOCM núm. 104, de 3 de mayo de 2022); y
- reflejar dentro de los Usos Compatibles otros usos terciarios complementarios con la actividad comercial a desarrollar en la parcela.

Esta modificación no supone una alteración de la ordenación estructurante, limitándose a diversificar los usos permitidos en la parcela, puesto que las restricciones actuales han impedido la consolidación de una oferta comercial robusta y cohesionada que podría competir a nivel regional, siendo necesaria para posicionar al Sector y a Torrejón de Ardoz como un punto de atracción comercial clave en el Corredor del Henares.

7.4 OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Aun no siendo una determinación que deba formar parte del resumen ejecutivo exigido por la norma (56.BIS LSCM), interesa destacar también en este documento que la oportunidad y conveniencia de la modificación propuesta está plenamente justificada. La parcela en cuestión es de las pocas que se encuentra vacante de edificación en un ámbito en que el desarrollo edificatorio es muy elevado, con preeminencia de usos logísticos y escasa presencia de usos productivos, lo que ha determinado que la función que inicialmente tenía asignada haya quedado superada por los cambios socioeconómicos acaecidos en el municipio y por ende de igual manera la limitación del uso alimentario carezca ya de sustento, si es que lo tuvo realmente en algún momento. A ello se une el hecho de que la modificación 4ª introdujo en el ámbito una especial intensidad de usos terciarios y comerciales que han variado sustancialmente las previsiones iniciales, de

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 45 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

modo que la modificación/corrección del planeamiento ahora propuesta lo único que pretende es dotar de coherencia al Plan Parcial con respecto al conjunto de usos efectivamente implantados y atender a la demanda de servicios realmente existente, como se acredita con un sólido estudio justificativo, lo que permitirá generar unos muy beneficiosos efectos económicos y sociales al conjunto del municipio que evidencian el interés general de la propuesta que se formula, efectos que se detallan en el Plan Especial. Finalmente, está en línea con las sucesivas modificaciones que la Corporación viene realizando del Plan Especial de Adecuación de Usos del municipio para que los usos de los suelos respondan a las demandas y necesidades sociales. En consecuencia, supone una evidente mejora de la ordenación del ámbito y es plenamente coherente con la del municipio en su conjunto.

Torrejón de Ardoz, a 5 de junio de 2025.

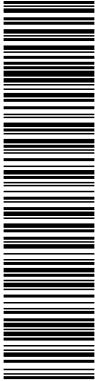
El equipo redactor,

D. Luis Rodrigo Sánchez
Abogado Urbanista
RODRIGO ABOGADOS, S.L.P.

D. Pablo Fernández Bea
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
PLUS CONSULTORÍA, S.L.

D. Marco Antonio Rey Mato
Abogado Urbanista
RODRIGO ABOGADOS, S.L.P.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 46 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

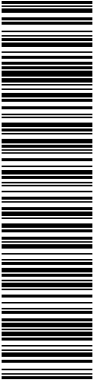


PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA 4.1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO -actual *NO SECTORIZADO*-, SUNP T-2 "NORESTE", AV. de LOS PREMIOS NOBEL 6, 28850-TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

ANEXO: ESTUDIO PARA JUSTIFICACIÓN DE MODIFICACIÓN URBANÍSTICA E IMPLANTACIÓN DE UNA GRAN SUPERFICIE COMERCIAL EN TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBDE573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.xyo-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=LLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985, Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 47 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBD5738611 60EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.xyo-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=AVATES-Q2863006), OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

ALLISON IBERIA

INFORME RESULTADOS
CONSOLIDADOS

ESTUDIO PARA JUSTIFICACIÓN DE
MODIFICACIÓN URBANÍSTICA E
IMPLANTACIÓN DE UNA GRAN
SUPERFICIE COMERCIAL EN TORREJÓN
DE ARDOZ (MADRID)

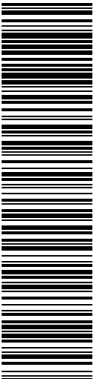
Diciembre 2024

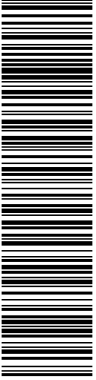
ESTUDIO PARA JUSTIFICACIÓN DE MODIFICACIÓN URBANÍSTICA E IMPLANTACIÓN DE UNA GRAN SUPERFICIE COMERCIAL EN TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Cliente: ALLISON IBERIA
Diciembre 2024

INDICE

<u>Objetivos y metodología</u>	3
<u>El lugar de implantación</u>	6
<u>Datos sociodemográficos y económicos</u>	9
<u>Oferta</u>	24
<u>Impacto del proyecto</u>	33
<u>Historial de la parcela y análisis comparativo</u>	47
<u>Conclusiones</u>	58

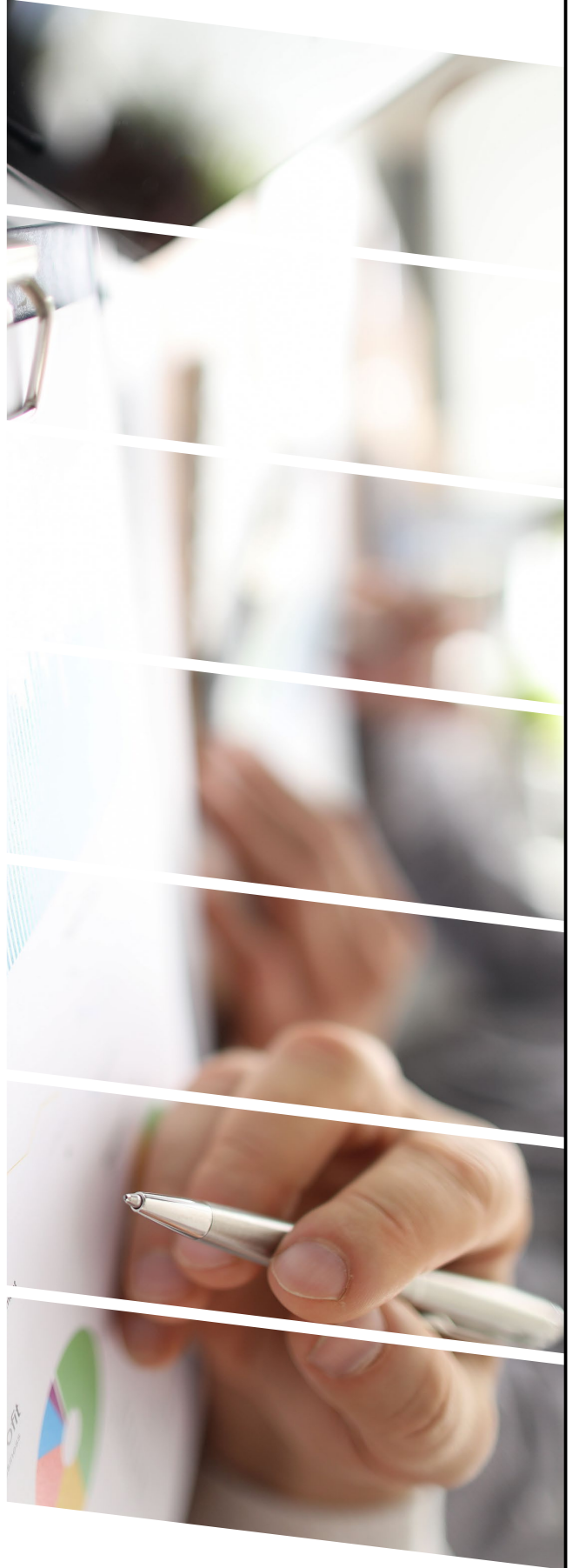




5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBDE5738611 60EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.jyo-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.



OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

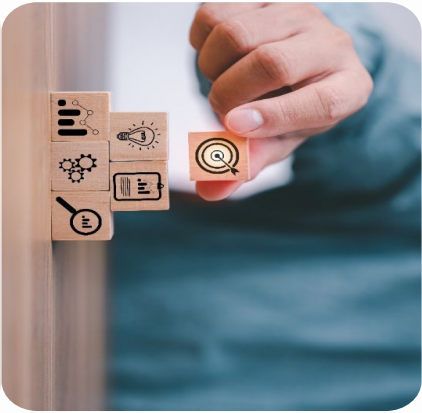


OBJETIVOS

El objetivo de este estudio es justificar el interés general de la modificación del planeamiento urbanístico en la parcela P.4.1 del Sector SUNP T-2 del PGOU de Torrejón de Ardoz para permitir la implantación de una gran superficie comercial especializada, para la que tomaremos como referencia un hipermercado, como principal exponente de esta clase de establecimientos, pero sin que necesariamente deba ser esta la categoría urbanística a que se adscriba. Este estudio se centrará en evaluar los beneficios económicos y sociales de incluir un uso comercial alimentario en esta parcela, a través de la ejecución de un establecimiento que se denominará hipermercado propuesto o proyectado, proyecto o proyecto de interés, resultado de la materialización de al menos 14.000 m² de edificación en la parcela analizada, analizando su potencial impacto en la economía local, la generación de empleo y la competitividad de precios en el sector, así como la atracción de inversiones adicionales para el municipio.

Los principales objetivos del estudio son:

- Definir el área de influencia del proyecto mediante el análisis de la oferta y la demanda en Torrejón de Ardoz y municipios cercanos del Corredor del Henares, considerando la conectividad y el perfil de los consumidores de la zona.
- Análisis de datos sociodemográficos y económicos relevantes, incluyendo la evolución de la población y el poder adquisitivo en la región, con base en datos de fuentes secundarias, para proyectar el comportamiento de la demanda.
- Estimación de la creación de empleo directo e indirecto como resultado de la implantación de un operador especializado en grandes superficies comerciales o hipermercado considerando tanto el empleo generado en el supermercado como en servicios asociados.
- Evaluación del impacto en los precios y la competitividad del mercado alimentario local, analizando cómo la presencia del operador podría afectar los precios y fomentar la competencia en la región.
- Identificación de posibles inversiones adicionales y análisis del potencial de atracción de otras empresas o servicios comerciales complementarios como resultado de la presencia del operador especializado.
- Comparación de impactos económicos entre los usos actuales y el uso propuesto, evaluando cómo la inclusión de un supermercado alimentario puede contribuir al desarrollo sostenible y económico del municipio.
- Estudio comparativo de la situación entre 2018 y 2024, analizando las condiciones previas y posteriores a la Modificación Puntual n.º 4 del Plan Parcial, para demostrar cómo la exclusión de este uso ha limitado el desarrollo económico de la parcela. En este contexto, el estudio pondrá las oportunas comparaciones entre ambos periodos para las variables que así lo requieran, ya sean demográficas, económicas o de competencia.
- Análisis del historial de la parcela y de intentos previos de desarrollo, así como una propuesta de cómo la modificación de usos podría revitalizar el interés económico en la zona circundante.



METODOLOGÍA

El presente análisis combina una aproximación basada en el estudio documental de fuentes secundarias con la realización de encuestas específicas a residentes del área de influencia del proyecto. Este enfoque metodológico permite obtener un diagnóstico integral que combina datos objetivos con la percepción directa de los consumidores locales.

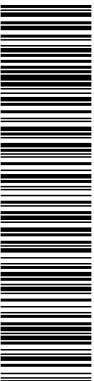
1. Análisis documental. El análisis documental se fundamenta en un amplio abanico de fuentes secundarias que abarcan diferentes aspectos normativos, económicos y de consumo. Entre las principales fuentes consultadas se incluyen:

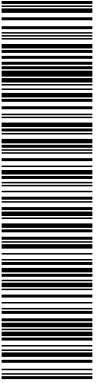
- Estadísticas socioeconómicas locales y regionales: Datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), estadísticas de afiliación a la Seguridad Social (Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones) y cifras de empleo del SEPE.
- Fuentes especializadas en hábitos de consumo y mercado: Estudios de Hábitos (Grupo AIS), análisis geoespaciales de Esri e Información sectorial de Indisa.
- Datos de planeamiento urbanístico y normativo local: Basados principalmente en el marco urbanístico proporcionado por el cliente, que resume de manera detallada las transformaciones de usos y ordenación del Sector SUNP-T2 en Torrejón de Ardoz, incluyendo el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) y las modificaciones puntuales y especiales aprobadas entre 1999 y 2024.
- Estudios de mercado y competencia local: Información sobre establecimientos comerciales líderes en el área, como Mercadona, Carrefour y Ahorramás, además de datos sobre preferencias y comportamientos de compra.

Estas fuentes han permitido evaluar el contexto económico y normativo de Torrejón de Ardoz, así como los posibles impactos derivados de la inclusión del uso alimentario en el marco de la propuesta de modificación urbanística.

2. Encuesta a residentes. Como complemento al análisis documental, se llevó a cabo una encuesta dirigida a los residentes en el área de influencia del proyecto, con las siguientes características:

- Muestra: 350 encuestas realizadas en Torrejón de Ardoz y municipios colindantes, seleccionadas mediante un muestreo aleatorio estratificado en función de variables demográficas (edad y género) y de ubicación geográfica.
- Nivel de confianza y margen de error: Con un nivel de confianza del 95% y un margen de error máximo del $\pm 5,3\%$, se asegura una representatividad estadística adecuada de los resultados.
- Objetivo: Recabar información sobre los hábitos y preferencias de consumo, así como las percepciones sobre los formatos comerciales y su potencial atractivo para el público local y regional.

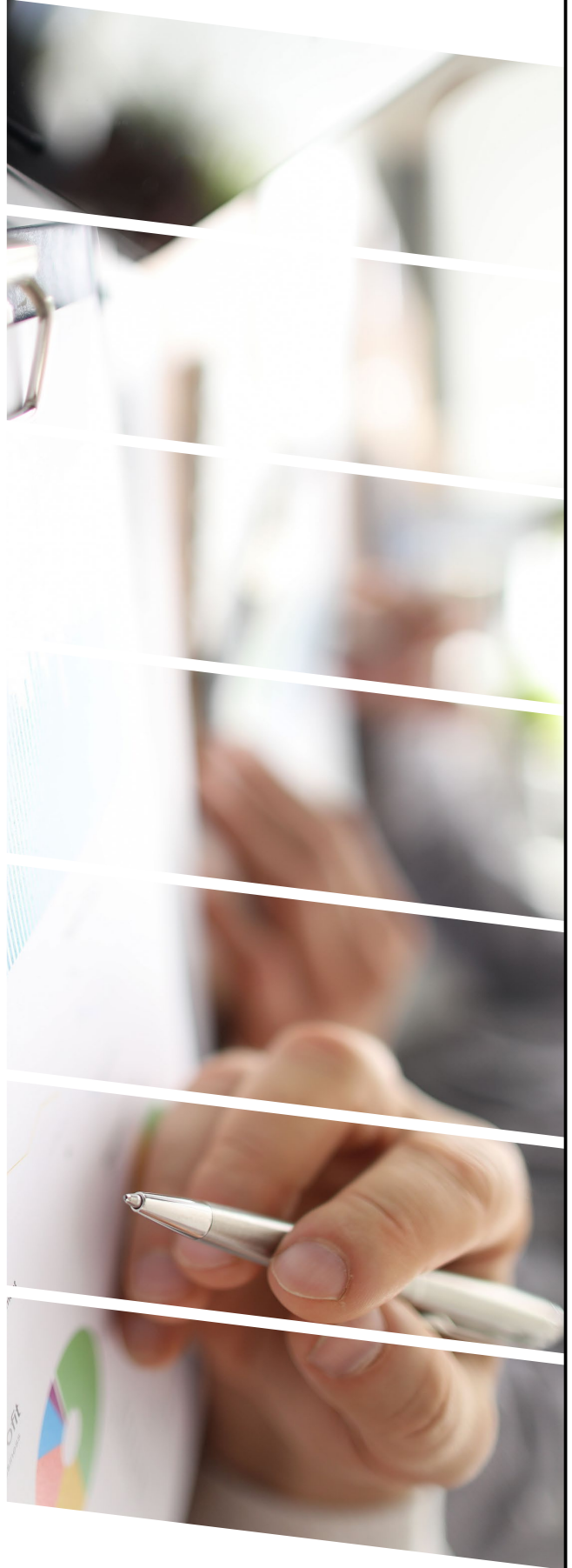




5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBDE5738611 60EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

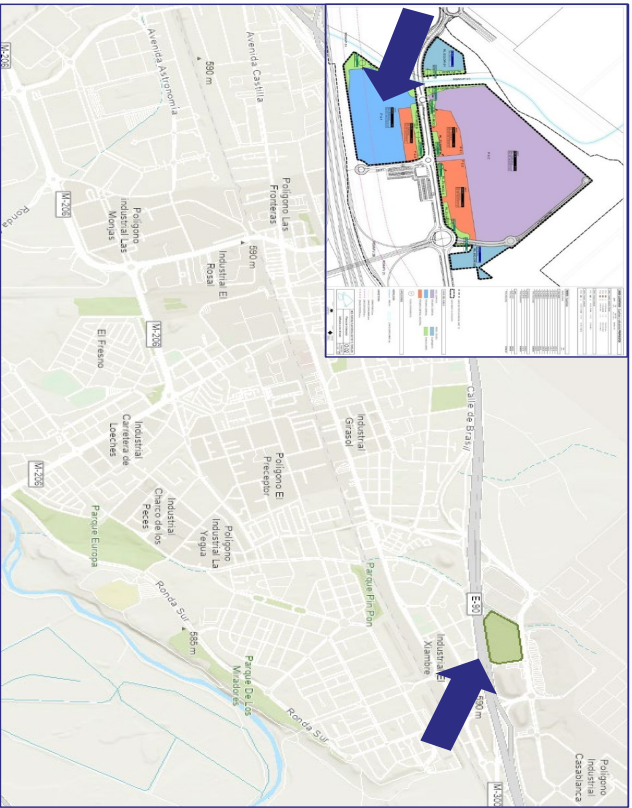


EL LUGAR DE IMPLANTACIÓN



EL LUGAR DE IMPLANTACIÓN

El proyecto de interés se ubicaría en la parcela P.4.1 del Sector SUNP T-2 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Torrejón de Ardoz, en la zona noreste del municipio, un área estratégica por su conectividad y potencial de desarrollo. La parcela se sitúa junto a la autopista A-2, lo cual proporciona un acceso rápido hacia Madrid y hacia el Corredor del Henares, conectando con otras áreas clave de la Comunidad de Madrid. Además, está próxima al centro comercial Oasis, una zona consolidada como polo comercial y de entretenimiento, de la cual está separada únicamente por la avenida Premios Nobel.

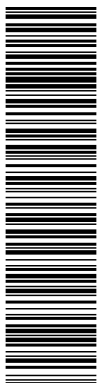


Detalle de situación geográfica del proyecto (flecha azul) (parcela P.4.1, frente a extensión territorial del término municipal de Torrejón de Ardoz [Fuente: Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y elaboración propia])

La parcela cuenta con accesos directos a la A-2, lo que facilita la conexión con municipios cercanos, como Alcalá de Henares y San Fernando de Henares, así como con el propio centro de Torrejón de Ardoz. Esta ubicación es principalmente comercial e industrial, y se encuentra en un entorno que combina áreas de actividad económica y zonas residenciales en desarrollo. La presencia de avenidas amplias y áreas de estacionamiento facilita el tránsito de vehículos en la zona y permite el acceso desde distintos puntos del municipio.

A nivel urbanístico, la zona adyacente muestra una configuración que responde a un modelo de desarrollo mixto, en el que se encuentran tanto áreas residenciales como espacios comerciales. La cercanía a otras áreas de actividad económica en el Corredor del Henares plantea una integración con el tejido comercial e industrial de la región. Sin embargo, el análisis detallado de cómo esta ubicación y el entorno influirán en el desarrollo del proyecto se realizará en fases posteriores del estudio.





5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBDE573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.jyo-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.



DATOS SOCIODEMOGRÁFICOS Y ECONÓMICOS



ASPECTOS SOCIODEMOGRÁFICOS

Concentración poblacional

El análisis de los datos poblacionales en relación con la extensión territorial y las densidades resultantes refleja patrones de urbanización y desarrollo residencial diferenciados entre Torrejón de Ardoz y los municipios del Corredor del Henares. Estas variaciones en densidad proporcionan una visión general del tipo de urbanización predominante en cada área, revelando también características distintivas en los estilos de vida y estructuras residenciales.

Torrejón de Ardoz, con una densidad de 4.222 habitantes por kilómetro cuadrado, destaca como un área de alta concentración poblacional dentro de su municipio. Esta densidad indica una configuración urbana consolidada y en expansión, caracterizada por una combinación de zonas residenciales, comerciales e industriales que sostienen una actividad económica dinámica. La alta densidad refleja una predominancia de viviendas de tipo multifamiliar y un entorno que ofrece tanto accesibilidad como servicios comerciales próximos.

En contraste, **la zona ampliada del Corredor del Henares**, que abarca municipios cercanos como Alcalá de Henares, San Fernando de Henares, Coslada y Paracuellos del Jarama, muestra una variabilidad considerable en sus densidades poblacionales. Coslada presenta la densidad más alta dentro de esta área, con 6.675 habitantes por kilómetro cuadrado, lo que indica una zona fuertemente urbanizada con predominio de viviendas verticales y una intensa utilización del espacio urbano. San Fernando de Henares también exhibe una densidad relativamente alta (978 hab/km²), asociada a una urbanización más compacta y con servicios comerciales y residenciales cercanos.

Por otro lado, municipios como Alcalá de Henares y Azuqueca de Henares tienen densidades de 2.271 y 1.797 habitantes por kilómetro cuadrado, respectivamente, donde conviven viviendas multifamiliares y unifamiliares en mayor proporción. Esta densidad moderada, en comparación con zonas más urbanizadas, implica una distribución equilibrada entre áreas residenciales y espacios verdes, con un estilo de vida que combina accesibilidad a servicios con entornos menos saturados.

Municipios como Daganzo de Arriba, Loeches y Camarma de Esteruelas, con densidades significativamente menores (244, 207 y 220 hab/km², respectivamente), representan áreas predominantemente suburbanas o rurales, caracterizadas por viviendas de baja densidad y grandes extensiones de terreno. Estas zonas ofrecen un entorno más disperso y rural, destinado principalmente a quienes buscan espacios abiertos y menos congestión urbana.

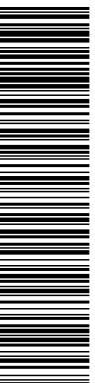
En líneas generales, la zona ampliada del Corredor del Henares cuenta con una densidad media de 986 habitantes por kilómetro cuadrado, lo que la sitúa muy por debajo de la de la Ciudad de Madrid (5.500 hab/km²) y de otros núcleos urbanos más consolidados, tales como el mencionado Coslada o el mismo Torrejón de Ardoz.

Densidad poblacional 2023

Fuente: INE Padrón continuo y elaboración propia

Ámbito geográfico	Población 2023	Extensión (km ²)	Densidad (hab./km ²)
Torrejón de Ardoz	137.711	32,6	4.222
Total zona inmediata	137.711	32,6	4.222
Ajalvir	4.779	19,6	244
Alcalá de Henares	199.184	87,7	2.271
Azuqueca de Henares	35.498	19,8	1.797
Camarma de Esteruelas	7.792	35,4	220
Coslada	80.171	12,0	6.675
Daganzo de Arriba	10.611	43,8	242
Loeches	9.108	44,1	207
Meco	15.404	35,1	439
Paracuellos del Jarama	27.000	43,9	615
San Fernando de Henares	38.974	39,9	978
Torres de la Alameda	7.737	43,8	177
Villalbilla	16.823	34,6	486
Total zona ampliada	453.081	459,7	986
Ciudad de Madrid	3.332.035	605,8	5.500
Comunidad de Madrid	6.859.914	8028,0	854

11



ASPECTOS SOCIODEMOGRÁFICOS

Estructura de la población

En Torrejón de Ardoz, la **distribución de género** en 2023 muestra una ligera mayoría de mujeres (51,1%) frente a hombres (48,9%), con una tasa de feminidad de 104 mujeres por cada 100 hombres. Esta tendencia se ha mantenido estable en comparación con 2018, cuando la proporción de mujeres era del 50,7% y la tasa de feminidad era similar (103). Este patrón indica una estructura de género relativamente equilibrada en Torrejón. En la zona ampliada, municipios como Alcalá de Henares y Coslada presentan tasas de feminidad de 107 y 106 respectivamente, valores que reflejan una ligera predominancia femenina en estas áreas, similar a la observada en Torrejón. En contraste, localidades como Alalvir muestran una mayoría de población masculina (52%), una estructura menos común en la región. A nivel regional, tanto la Ciudad de Madrid como la Comunidad de Madrid muestran una feminidad aún más marcada, con tasas de 114 y 109, respectivamente, en 2022, lo cual responde a la tendencia urbana de una mayor proporción de mujeres.

En términos de **estructura de edad**, Torrejón de Ardoz en 2022 tiene un 17,2% de población menor de 16 años, un 67,3% de población entre 16 y 64 años, y un 15,5% de personas mayores de 64 años. Comparado con 2018, la proporción de menores era ligeramente superior (18,4%) y la de mayores de 64 años era algo inferior (13,9%), lo que indica una tendencia hacia un ligero envejecimiento de la población en los últimos años. Dentro de la zona ampliada, destacan municipios como Paracuellos del Jarama y Villalbilla, que tienen las proporciones de población joven más altas, con un 25,8% y un 21,8% de menores de 16 años, respectivamente. Esto contrasta con municipios como Alcalá de Henares y Coslada, que presentan un porcentaje más alto de personas mayores de 64 años (19,1% y 21,7%, respectivamente), reforzando la tendencia de envejecimiento en algunas áreas del Corredor del Henares. En comparación, tanto la Ciudad de Madrid como la Comunidad de Madrid tienen una proporción de población mayor de 64 años de 20,3% y 18,4%, respectivamente, lo que posiciona a Torrejón como un municipio algo más joven en términos relativos.

En Torrejón de Ardoz, la **tasa de natalidad** en 2022 es de 8,0 nacimientos por cada 1.000 habitantes, ligeramente por debajo de los 10,0 registrados en 2018, reflejando una disminución en los nacimientos en línea con una tendencia nacional de reducción de la natalidad. La **tasa de mortalidad** en Torrejón ha aumentado de 5,0 en 2018 a 5,9 en 2022, un incremento que podría atribuirse tanto al envejecimiento paulatino de la población como al impacto, entre otros fenómenos, de la pandemia del Covid-19. En la zona ampliada, destaca Villalbilla con una tasa de natalidad de 9,7 en 2022, superior al promedio de la región, lo que sugiere una dinámica de crecimiento poblacional impulsada por familias jóvenes. Por otro lado, Torres de la Alameda presenta la tasa de mortalidad más alta (7,9) en la zona ampliada, lo que puede estar vinculado a una estructura de población más envejecida y que podría impactar negativamente en el crecimiento poblacional. A nivel regional, la Ciudad de Madrid muestra una tasa de natalidad de 7,8 en 2022, ligeramente superior al promedio de la Comunidad de Madrid (7,5), aunque ambas se sitúan por debajo de las tasas de los municipios jóvenes de la zona ampliada de Torrejón. La tasa de mortalidad en la Comunidad de Madrid es significativamente más alta, con un 9,1 en la ciudad y 7,6 en la región, lo cual contrasta con los datos de Torrejón y la zona ampliada.

En 2022, Torrejón de Ardoz registra un **crecimiento vegetativo** positivo de 2,1, aunque ha disminuido en comparación con 2018, cuando era de 5,1. Este descenso refleja la caída en la natalidad y el leve aumento en la mortalidad. A pesar de esta reducción, el crecimiento vegetativo sigue siendo positivo, lo cual indica una renovación demográfica, aunque menos pronunciada que en años anteriores. Dentro de la zona ampliada, Villalbilla destaca con un crecimiento vegetativo de 7,4 en 2022, el más alto de la región, lo que reafirma la presencia de una población joven y en expansión. En contraste, Torres de la Alameda presenta un crecimiento vegetativo negativo de -2,3, señalando una pérdida poblacional neta que podría estar vinculada al envejecimiento y a una menor tasa de nacimientos. En comparación, la Ciudad de Madrid experimenta un crecimiento vegetativo negativo de -1,3 en 2022, lo cual es indicativo de una población más envejecida y de una menor renovación demográfica en la capital en comparación con los municipios del Corredor del Henares.

El panorama en 2022-23 para **Torrejón de Ardoz** muestra una ligera tendencia hacia el envejecimiento de la población, una disminución en la natalidad y un crecimiento vegetativo positivo pero menor en comparación con 2018. En 2018, el contexto era más favorable para el crecimiento poblacional, con una tasa de natalidad superior y una menor mortalidad, lo que resultaba en un crecimiento vegetativo más alto. A nivel regional, la comparación refuerza la idea de que Torrejón y algunos municipios de la zona ampliada mantienen una dinámica demográfica más joven y en expansión en comparación con la Ciudad de Madrid, donde el envejecimiento y la baja natalidad están resultando en una reducción de la población.

12



ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

Renta neta media anual de los hogares (Urban Audit)

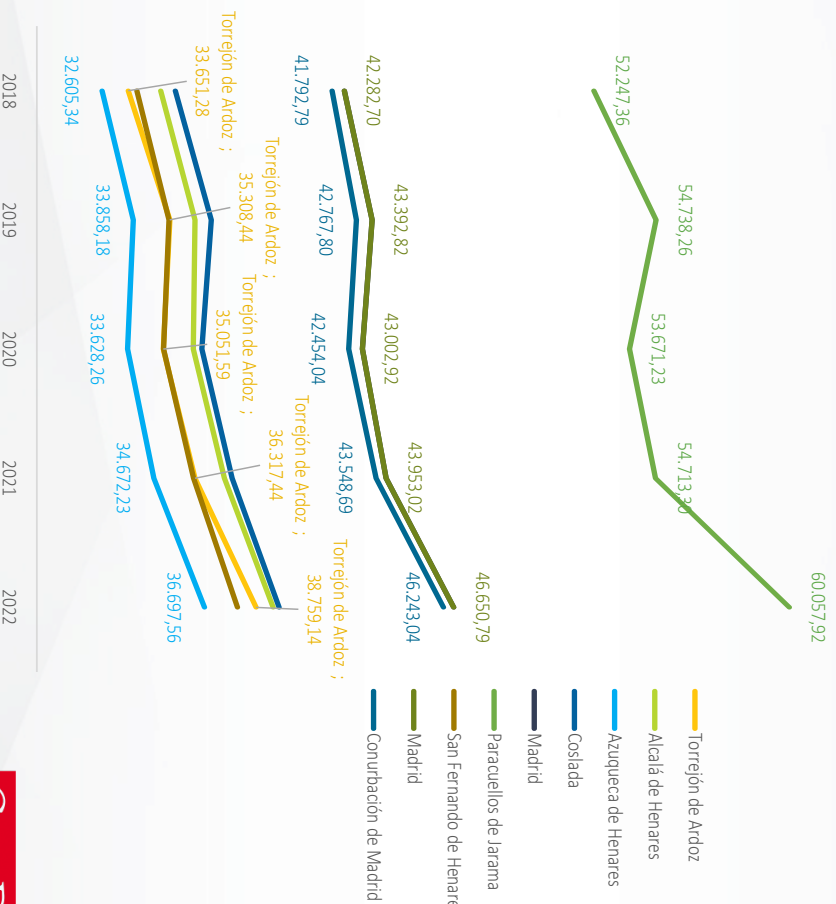
El proyecto Indicadores Urbanos, una adaptación del Urban Audit europeo por el INE, se centra en proporcionar información detallada sobre las condiciones de vida en las principales ciudades y áreas suburbanas de España. Uno de sus indicadores clave es la renta neta media anual de los hogares, que incluye ingresos netos derivados del trabajo, rentas de capital, transferencias entre hogares y prestaciones sociales en efectivo, pero excluye beneficios en especie, alquileres imputados, y ciertos impuestos.

En **Torrejón de Ardoz**, la renta neta media de los hogares ha mostrado un crecimiento constante en los últimos años, pasando de 33.651,28 € en 2018 a 38.759,14 € en 2023. Este incremento refleja una mejora en la capacidad económica de sus residentes, aunque sigue siendo inferior a la renta media observada en la conurbación de Madrid y en municipios de mayor nivel socioeconómico. La tendencia al alza en la renta media podría tener efectos positivos sobre el consumo local y la viabilidad de nuevos proyectos comerciales en la zona.

En la **zona ampliada** alrededor de Torrejón de Ardoz, los municipios de Alcalá de Henares, Coslada, Azuqueca de Henares, San Fernando de Henares y Paracuellos de Jarama reflejan una clara diversidad económica. Mientras que Paracuellos de Jarama destaca con un alto nivel de renta media, equiparable a áreas de mayor poder adquisitivo de la Comunidad de Madrid, otros municipios, como Azuqueca y San Fernando, muestran ingresos más moderados, indicando realidades económicas diferentes dentro del Corredor del Henares. Alcalá de Henares y Coslada ocupan una posición intermedia, consolidándose como núcleos económicos en crecimiento estable.

La **conurbación de Madrid**, que incluye la ciudad de Madrid y sus áreas metropolitanas, presenta una renta media anual de 46.243,04 € en 2023, ligeramente inferior a la renta de Madrid capital (46.650,79 €). Esto sugiere un nivel socioeconómico elevado en la conurbación en general, aunque con variaciones en función de la proximidad al núcleo urbano.

Evolución de renta media anual de los hogares
Fuente: INE Urban Audit y elaboración propia



MERCADO LABORAL

El análisis del mercado laboral se ha realizado utilizando datos estimados de población activa, ocupada y parados registrados, complementados con datos de afiliación a la Seguridad Social. Para ello, se ha partido de estadísticas poblacionales, tasas de actividad y empleo disponibles para la Comunidad de Madrid y los municipios del área de estudio. Este enfoque permite una visión integrada, combinando las estimaciones de ocupación con el registro oficial de afiliados, lo que ofrece una perspectiva más clara de las dinámicas laborales. Sin embargo, se deben tener en cuenta las discrepancias entre ambas métricas debido a factores como la movilidad laboral intermunicipal y la informalidad laboral.

Torrejón de Ardoz, con una población en 2023 de 137.711 habitantes, presenta una población activa estimada de 58.944 personas, de las cuales 52.104 se consideran ocupadas según las tasas de empleo y actividad calculadas. En contraste, el número de afiliados a la Seguridad Social en el municipio es de 38.539, lo que refleja una diferencia notable atribuible principalmente a la alta movilidad laboral. Torrejón se encuentra en una posición estratégica dentro del Corredor del Henares, lo que lo convierte en un municipio residencial para muchos trabajadores que desempeñan sus actividades fuera del municipio, así como en una fuente de empleo para residentes de áreas cercanas. La diferencia significativa entre ocupados y afiliados también puede explicarse por la composición del mercado laboral local, donde existen sectores que generan empleo formal (registrado en la SS) en menor proporción en comparación con sectores informales o empleo externo. Además, Torrejón alberga grandes zonas industriales y logísticas que atraen a trabajadores de otros municipios cercanos.

En el conjunto del área ampliada (que incluye municipios como Alcalá de Henares, Coslada, y Alajvir, entre otros), la población activa estimada asciende a 193.198 personas, con 171.692 consideradas ocupadas. El número de afiliados en esta zona es de 167.459, lo que se aproxima más a la cifra de ocupación estimada en comparación con Torrejón. Esto sugiere una menor movilidad laboral o una concentración mayor de actividad económica local en algunos municipios. Dentro del área ampliada, destacan diferencias significativas entre municipios:

- **Alcalá de Henares** es un núcleo importante, con 73.580 ocupados estimados y 65.421 afiliados. Esto refleja su carácter como centro económico regional, con una estructura más diversificada de empleo formal y menor dependencia de movilidad externa.
- **Alajvir** muestra una curiosa disparidad: tiene 5.457 afiliados, pero solo 2.006 ocupados estimados. Este fenómeno se explica por la fuerte atracción de trabajadores desde fuera del municipio, dados los centros industriales y logísticos presentes.
- **Paracuellos del Jarama**, con 10.543 ocupados y 6.422 afiliados, refleja también su naturaleza residencial y su conexión con municipios cercanos y Madrid.

En general, los municipios del área ampliada se caracterizan por una dualidad: algunos, como Alcalá de Henares y Coslada, actúan como motores de empleo local y regional, mientras que otros, como Villalbilla y Torres de la Alameda, tienen un carácter más residencial.

En comparación con Madrid capital y la región, las dinámicas del área ampliada y Torrejón de Ardoz reflejan una menor concentración de empleo formal dentro de los límites municipales. La ciudad de Madrid cuenta con 1.262.953 ocupados y 2.316.279 afiliados, destacando como un importante receptor de trabajadores de toda la región, incluidos aquellos provenientes de municipios del Corredor del Henares. A nivel de la Comunidad de Madrid, con 2.592.378 ocupados y 3.646.691 afiliados, se evidencia la fortaleza de la región como un polo de empleo nacional. Este contexto refuerza la dependencia de muchos municipios residenciales del empleo generado en otros puntos de la región, especialmente en la capital y en grandes núcleos económicos como Alcalá de Henares.

18



MERCADO LABORAL

Distribución del paro por sexo en Torrejón de Ardoz

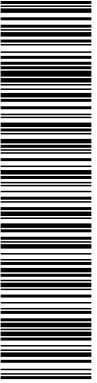
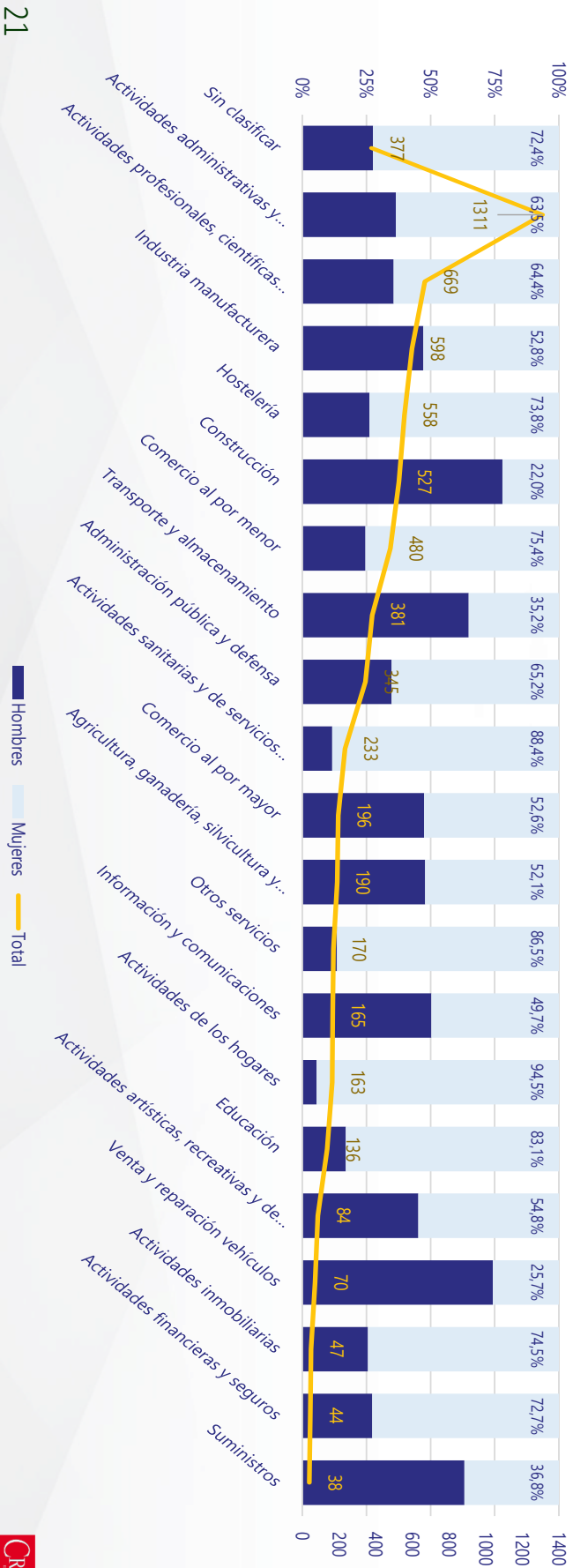
El gráfico analiza el desempleo en Torrejón de Ardoz durante el año 2023, centrándose exclusivamente en la localidad debido a su proximidad y su influencia directa en las dinámicas laborales del área. Además, el análisis considera únicamente las actividades económicas con más de 5 demandantes registrados, lo que permite focalizarse en los sectores más representativos y evitar distorsiones derivadas de datos marginales.

Entre las actividades económicas destacadas, el comercio resalta como uno de los sectores con mayor concentración de desempleo. En particular, el comercio al por menor, con 527 demandantes, resulta especialmente relevante, ya que el 75,4% de las personas desempleadas en este sector son mujeres, subrayando una notable brecha de género en esta actividad. Por otro lado, el comercio al por mayor, con 196 demandantes, presenta una distribución más equilibrada entre hombres y mujeres.

Estos datos refuerzan la importancia de fomentar iniciativas económicas relacionadas con el sector comercial, que podrían generar un impacto positivo en la creación de empleo, especialmente para las mujeres, quienes representan la mayoría de las personas desempleadas en estas actividades.

Distribución del número de desempleados (cifras absolutas dic 2023) en Torrejón de Ardoz por sexo (%)

Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) y elaboración propia



MERCADO LABORAL

Distribución de contratación por sexo en Torrejón de Ardoz

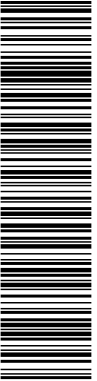
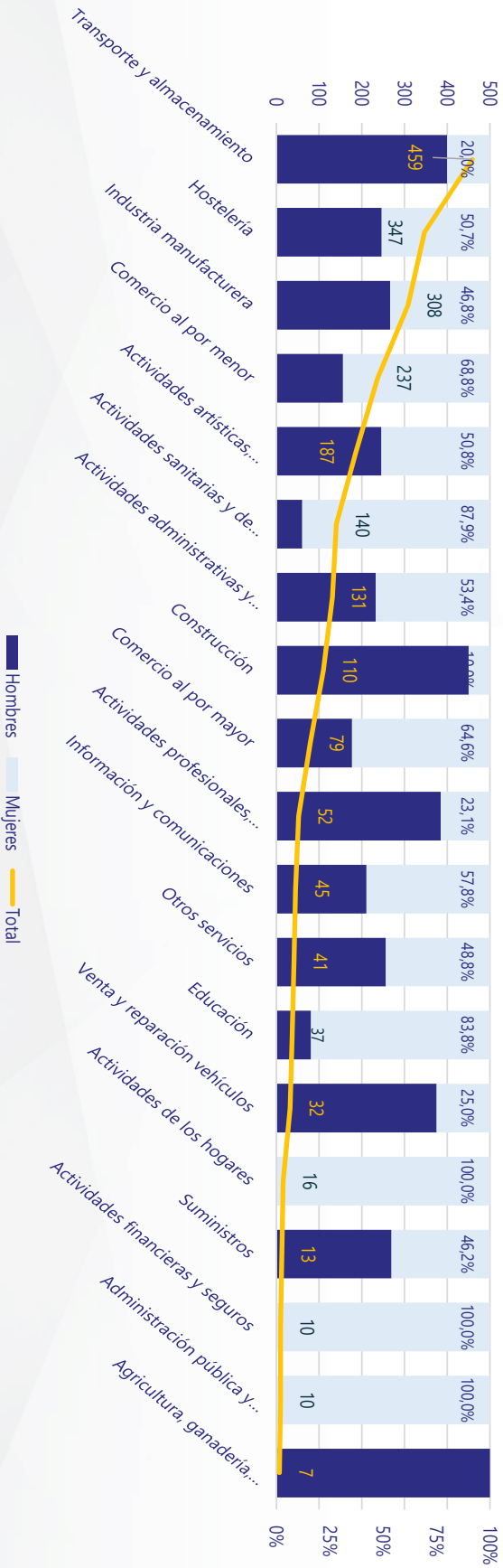
Con el objeto de contextualizar las anteriores cifras de desempleo, el gráfico muestra las contrataciones realizadas en Torrejón de Ardoz durante diciembre de 2023, desglosadas por sectores de actividad y diferenciando entre hombres y mujeres. Este enfoque permite analizar no solo el volumen de contrataciones en cada sector, sino también su distribución por género, destacando aquellos sectores con un mayor impacto en el empleo femenino.

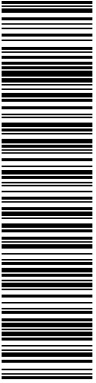
El comercio al por menor aparece como uno de los sectores con una representación significativa de mujeres contratadas (no solo porcentualmente si no también en volumen absoluto), reforzando su papel como una actividad con un impacto muy positivo en el empleo femenino. Este dato es coherente con la tendencia observada en el análisis del desempleo, donde las mujeres constituyen una mayoría destacada en las demandas de empleo dentro de este sector. De manera complementaria, el comercio al por mayor y sectores como actividades sanitarias y sociales también muestran una proporción considerable de mujeres contratadas.

Por el lado contrario, sectores como la construcción, transporte y almacenamiento, y actividades profesionales y científicas presentan una mayor proporción de contrataciones masculinas, destacando una segmentación de género que aún persiste en determinadas áreas laborales.

Distribución del número de contratos (cifras absolutas dic 2023) en Torrejón de Ardoz por sexo (%)

Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) y elaboración propia

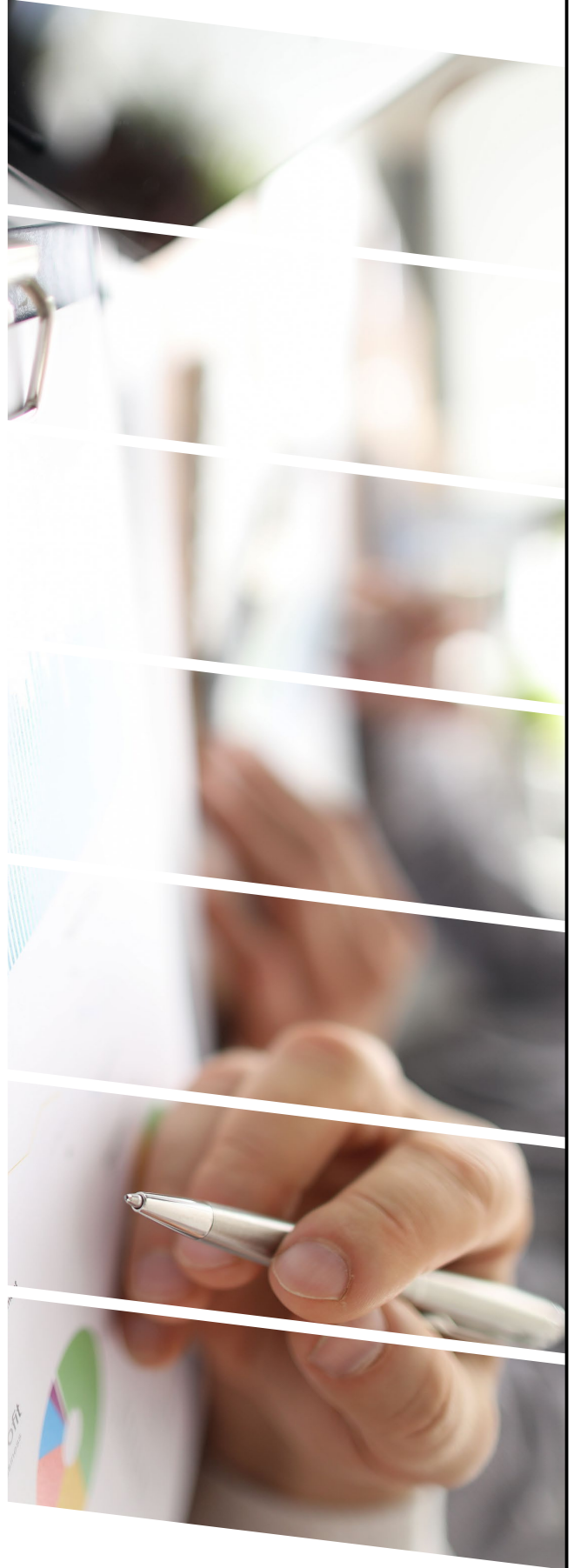




5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBDE5738611 60EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.



OFERTA



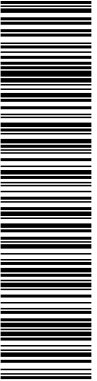
COMPETENCIA

Introducción

En los últimos años, la oferta comercial en Torrejón de Ardoz y su área de influencia ha experimentado cambios significativos, reflejo de las dinámicas económicas, demográficas y de consumo en la región. Entre 2018 y 2024, se ha registrado una transformación en el número y tipo de establecimientos disponibles, abarcando las grandes superficies comerciales desde hipermercados y supermercados hasta tiendas especializadas, tiendas de conveniencia y establecimientos de formato cash & carry.

El análisis de este periodo permite observar no solo el crecimiento en número de establecimientos, sino también cambios en la variedad y especialización de los mismos, así como en la accesibilidad y la capacidad de respuesta a las necesidades de los consumidores. Estos cambios no solo influyen en los hábitos de compra locales, sino que también afectan la competitividad del mercado y las oportunidades de inversión en la zona.

La evolución de la oferta se enmarca en un contexto más amplio de transformación urbana y económica en el Corredor del Henares, donde Torrejón de Ardoz se posiciona como un punto estratégico. Este análisis busca proporcionar una visión clara de las características actuales del tejido comercial y su capacidad para satisfacer las demandas de una población en constante cambio.



COMPETENCIA TORREJÓN DE ARDOZ

Entre 2018 y 2023, la población de Torrejón de Ardoz ha crecido de 129.729 a 137.711 habitantes, un incremento del 6,15%. Paralelamente, la superficie de venta ha pasado de 37.147 m² en 2018 a 42.924 m² en 2023, lo que supone un crecimiento del 15,55%. Este incremento en metros cuadrados de superficie comercial, superior al crecimiento poblacional, indica un esfuerzo por adaptarse no solo a las necesidades de una población en aumento, sino también a los cambios en los hábitos de consumo, con una mayor diversificación en los formatos de venta. La relación entre la superficie comercial y la población, que era de 0,286 m² por habitante en 2018, ha aumentado a 0,311 m² en 2023-24, reflejando una mejora en la accesibilidad al comercio minorista y en la capacidad de respuesta del mercado local.

La competitividad en el mercado de Torrejón ha aumentado notablemente debido a la creciente presencia de actores como Aldi y Primaprix, que aportan estrategias de bajo precio y refuerzan la presión en el mercado. Esto ha resultado en beneficios para los consumidores en términos de precios y opciones, pero también representa un desafío para los pequeños operadores locales. La diversificación hacia formatos pequeños y de proximidad, como Carrefour Express y Coaliment, muestra cómo las cadenas buscan adaptarse a las necesidades de conveniencia de los consumidores.

Presente en	Presente en	Etiqueta	Población	Dirección	SPA (m ²)	Línea de venta
2024	2018	MERKOSH	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ VALLE DE TOMARES, 13		CASH
2024	2018	ALDI	TORREJÓN DE ARDOZ	AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN, 106	560	DISCOUNT
2024	2018	LIDL	TORREJÓN DE ARDOZ	CTRA. DE LOS RÍOS, 49	800	DISCOUNT
2024	2018	LIDL	TORREJÓN DE ARDOZ	AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN, 100	800	DISCOUNT
2024	2018	LIDL	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ C. OASIS, AVDA. PREMIOS NOBEL, 15	1.600	DISCOUNT
2024	2018	PRIMAPRIX	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ DE ENMEÑO, 23	250	DISCOUNT
2024	2018	PRIMAPRIX	TORREJÓN DE ARDOZ	AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN, 169	290	DISCOUNT
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	C. C. EL CORREDOR, CTRA. ANAUR, N-202, KM. 12,5	11.973	HIPERMERCADO
2024	2018	CARREFOUR	TORREJÓN DE ARDOZ	P. LAS MONJAS, CTRA. DE LOS RÍOS, 5/N	2.992	HIPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ CALDERAS, 17	966	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ P. NAVACERRADA, 14	383	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN, 144	1.660	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ HILADOS, 9	1.552	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	AVDA. UNIÓN EUROPEA, 1	850	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ GREGIA, 3	625	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ LONDRES, 21	824	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN, 106	1.263	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ HERRO, 40	1.176	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	BASE ARENA TORREJÓN DE ARDOZ	290	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	P. DE LA DEMOCRACIA, 7	800	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ CRISTO, 2	200	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ LOS CURAS, 5	190	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ MANUEL SANDOVAL, 27	130	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	CALLE MARBOL, 9	125	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	CALLE CALIDAD REAL, 19	130	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	AVDA. CONSTITUCIÓN, 142	1.009	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ HOSPITAL, 4	414	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	AVDA. DE LAS FLORES, 5/N	1.032	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ VERDELLA, 5/N	249	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ MADRID, 5	485	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ CHILE, 7	245	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	TRAVESA DE LOS CURAS, 7	288	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	ETA, EUROPA, 5	110	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ SAN FERNANDO, 9	1.670	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	CTRA. LOS RÍOS, C/ DEL RIO	1.416	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ POZO DE LA NIEVE, 34 - C/ EBANISTERIA	1.884	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	AVDA. CONSTITUCIÓN, 225	1.489	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	PLAZA. CAL. ON PLAZA, AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN, 102	1.731	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ ENMEÑO, 9	200	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	POZO DE LAS NIEVES, 30	75	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN, 167	80	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN, 225	95	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	P. LAS MONJAS, AVDA. DE SOL, 5/N	50	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	AVDA. DE MADRID, 5/N	90	SUPERMERCADO
2024	2018	ALCAMP	TORREJÓN DE ARDOZ	C/ SAN ALFONSO, 2	90	SUPERMERCADO



COMPETENCIA ZONA AMPLIADA

El dinamismo observado en la zona ampliada está impulsado por varios factores clave. En Alcalá de Henares, el crecimiento ha sido especialmente destacado, con la incorporación de nuevas enseñas y la diversificación de formatos comerciales, como la llegada de Family Cash y el refuerzo de supermercados de descuento como Lidl y Primaprix. En Paracuellos del Jarama, la inauguración de BM Supermercados en 2023 ha añadido un actor relevante al panorama, mientras que en municipios más pequeños como Azuqueca de Henares y Meco se han consolidado enseñas tradicionales como Mercadona y DIA, adaptándose a la demanda local. Coslada, con su estructura urbana más compacta, ha visto un crecimiento en formatos de proximidad como Carrefour Market y Supercor Stop & Go, respondiendo a las necesidades de un público urbano y dinámico.

Distribución de la oferta por tipo de establecimiento y localidad 2024

Fuente: INDISA y elaboración propia

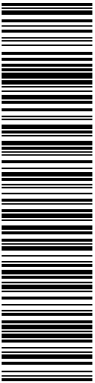
ENSEÑA / LOCALIDAD	ALALVIR	ALCALA DE HENARES	CAMARMA DE ESTERUELAS	COSLADA	DAGANZO DE ARRIBA	LOECHES	MECO	PARACUELLO S DEL JARAMA	SAN FERNANDO DE HENARES	TORRES DE LA ALAMEDA	VILLALBILLA	Total
SUPERMERCADO	2	42	2	22	2	2	4	6	8	2	4	96
TIENDA DE CONVENIENCIA	1	3	0	7	0	0	0	0	1	0	0	12
DISCOUNT	0	8	0	3	0	0	0	0	0	0	0	11
TIENDA ESPECIALIZADA	2	7	0	1	0	0	0	0	0	0	0	10
HIPERMERCADO	0	4	0	0	0	0	0	0	1	0	0	5
CASH	0	5	0	0	0	0	0	0	1	0	0	4
Total	5	69	2	33	2	2	4	6	11	2	4	140

Distribución de la oferta por tipo de establecimiento y localidad 2018

Fuente: INDISA y elaboración propia

ENSEÑA / LOCALIDAD	ALALVIR	ALCALA DE HENARES	CAMARMA DE ESTERUELAS	COSLADA	DAGANZO DE ARRIBA	LOECHES	MECO	PARACUELLO S DEL JARAMA	SAN FERNANDO DE HENARES	TORRES DE LA ALAMEDA	VILLALBILLA	Total
SUPERMERCADO	1	38	3	19	3	2	4	4	8	2	3	87
TIENDA ESPECIALIZADA	2	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
TIENDA DE CONVENIENCIA	0	3	0	5	0	0	0	0	0	0	0	8
DISCOUNT	0	4	0	2	0	0	0	0	0	0	0	6
CASH	0	4	0	0	0	0	0	0	1	0	0	5
HIPERMERCADO	0	4	0	0	0	0	0	0	1	0	0	5
Total	3	60	3	26	3	2	4	4	10	2	3	120

29



COMPETENCIA – PREFERENCIAS DE CONSUMO

El análisis de las preferencias de compra según las categorías de producto refleja tendencias claras en el comportamiento del consumidor y la competencia en el mercado correspondiente al área de influencia inmediata al proyecto. En categorías como la alimentación general y los frescos, los supermercados dominan con una amplia ventaja, liderados por Mercadona, que representa el 39,8% de las preferencias como establecimiento principal de compra, seguido por Ahorramás (14,4%) y Carrefour (13,1%). Estos formatos ofrecen proximidad y especialización en productos básicos, lo que los convierte en la primera opción para el consumidor medio. No obstante, los grandes espacios comerciales o hipermercados a proyectar se deben plantear como una alternativa competitiva al combinar una oferta integral de productos que incluye alimentarios, junto con precios ajustados y una experiencia de compra que puede atraer a un público más amplio. Este enfoque debe buscar no solo complementar las opciones ya existentes, sino también satisfacer una demanda creciente de variedad y calidad en un único espacio comercial.

En el segmento de droguería, higiene y perfumería, las cadenas principales como Carrefour y Lidl atraen un porcentaje significativo de consumidores, pero los hipermercados también tienen un peso relevante (32,9%), lo que indica una oportunidad para fortalecer su posicionamiento en esta categoría, especialmente si logran combinar surtido y precios ajustados. Este enfoque puede diferenciar a la gran superficie comercial proyectada de otros formatos en Torrejón de Ardoz, generando una atracción adicional.

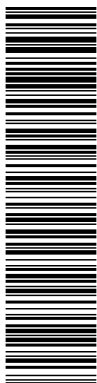
En categorías de valor añadido como bazar textil, hogar y electrónica, las tiendas especializadas lideran con cifras entre el 65% y el 82%, reflejando la preferencia de los consumidores por marcas como IKEA, Zara y Mediamarkt, que ofrecen variedad, calidad y asesoramiento especializado. Sin embargo, los hipermercados, con porcentajes como el 19,6% en bazar textil y el 29,9% en electrónica, demuestran ser una opción secundaria viable, especialmente para consumidores que buscan centralizar compras en un solo lugar. Esta capacidad de cubrir múltiples necesidades de compra en un único desplazamiento refuerza el atractivo del proyecto para los residentes y municipios cercanos.

En las categorías de ocio y cultura, óptica y audición, y joyería, las tiendas especializadas captan la mayoría de las preferencias, con cifras que oscilan entre el 56% y el 92%, reflejando una necesidad de servicios personalizados que los hipermercados no suelen priorizar. Sin embargo, la inclusión de estas categorías dentro de una gran superficie comercial o un hipermercado puede actuar como un atractivo adicional para consumidores que valoren la conveniencia y la oferta complementaria.

El análisis también destaca la importancia de los líderes del mercado, como Mercadona, y su contribución al comportamiento del consumidor. Aunque los supermercados regionales y locales tienen una posición estable, el modelo de gran superficie comercial proyectada puede diferenciarse no solo por su surtido, sino también por la capacidad de atraer consumidores de municipios colindantes y de competir con formatos ya establecidos. Su radio de influencia regional y la capacidad para ofrecer precios competitivos, especialmente en categorías de alto consumo como alimentación y frescos, lo posicionan como un formato que complementa y enriquece la oferta existente.

31





5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBDE5738611 60EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://se.de.jyo-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.



IMPACTO DEL PROYECTO



ESTIMACIÓN IMPACTO PROYECTO EN EMPLEO

Empleo durante operación

El análisis del impacto en el empleo directo generado por el funcionamiento del hipermercado propuesto se basa en la relación entre superficie bruta de actividad (SBA) y el número de empleados calculada a partir de datos recogidos en el Anuario de la Distribución de INDISA. Este informe incluye información sobre las 40 principales empresas de distribución en España, permitiendo establecer una proporción promedio de empleados por cada 100 m² de SBA. Según este análisis, la proporción media es de 1,80 empleados por cada 100 m².

Tomando como referencia una superficie bruta de actividad estimada de 15.000 m² para el hipermercado, el cálculo de empleados directos generados se realiza mediante la fórmula: **Empleados = Superficie bruta de actividad (SBA) x (Empleados por cada 100 m² / 100)**. Sustituyendo los valores que el hipermercado generará: **Empleados = 15.000m² x 0,0180116100 = 270 empleados**.

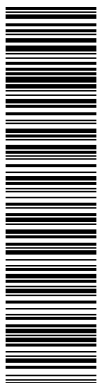
Estos puestos abarcarán diversas funciones, incluyendo atención al cliente, logística, administración, reposición y seguridad, entre otras. La cifra resulta de un promedio basado en empresas de referencia del sector, garantizando una aproximación realista sobre el impacto laboral de un establecimiento de esta naturaleza. Este cálculo refleja la importancia del proyecto no solo en términos de dinamización económica, sino también como generador de empleo en la región. Atendiendo a la naturaleza del empleo en Torrejón, destaca especialmente como motor de generación de oportunidades para grupos demográficos específicos. Dado que el comercio al por menor cuenta con un alto porcentaje de empleo femenino en Torrejón de Ardoz (75,4% de los desempleados en este sector son mujeres), es previsible que una parte significativa de los 270 puestos directos que se crearán sean ocupados por mujeres, ayudando a reducir la brecha de género en el empleo. Asimismo, considerando que un porcentaje relevante de las contrataciones en este sector recae en personas jóvenes menores de 34 años, el hipermercado también se posiciona como una vía de acceso al mercado laboral para los jóvenes, promoviendo su inclusión en la actividad económica de la región y mejorando su desarrollo profesional.

35

Proporción de empleados por superficie bruta de actividad (SBA) en las principales cadenas de distribución en España.

Fuente: Anuario de la Distribución de INDISA, 2023 y elaboración propia

Plantilla Supermercados	Nº empleados	SBA (m2)	Proporción de empleados por 100 m2
Mercadona	99.000	2.435.782	4,06440
Carrefour	50.000	2.158.327	2,31661
Eroski	27.308	1.598.386	1,70847
Alcampo	23.000	613.430	3,74941
Consum	19.337	889.379	2,17421
Lidl	18.500	735.230	2,51622
Dia Retail	25.207	1.811.412	1,39157
Bon Preu	8.250	346.539	2,38068
Caprabo	6.000	275.232	2,17998
Opencor	569	91.500	0,62186
Vegalis	6.914	312.937	2,20939
Ahorramas	12.103	360.567	3,35666
Coviran	15.119	893.521	1,69207
Aldi	6.544	635.447	1,02983
Makro	3.500	207.153	1,66957
Gadisa	8.216	475.994	1,72607
Dinosol	9.000	257.958	3,48894
Transgourmet	2.400	501.426	0,47863
Lupa	6.000	273.580	2,19314
Froiz	5.733	239.061	2,39813
Condis	6.400	289.719	2,20904
Alimarka	3.565	291.709	1,22211
Covaleo	6.547	226.567	2,88965
Grupo Mas	1.580	412.655	0,38289
Family Cash	3.700	200.602	1,84445
Sup. El Jamón	3.500	116.616	3,00130
Hiper Usera	3.100	153.760	2,01613
Masymas	2.255	137.642	1,63831
Fragadis	2.690	123.678	2,17500
Ellectric	2.322	176.656	1,31442
La Despensa	1.670	82.939	2,01353
Sercodi	1.531	123.764	1,23703
Ayala	644	83.600	0,77033
Sorti Discan	164	65.000	0,25231
Manuel Barea	2.000	89.051	2,24590
Musgrave	210	49.995	0,42004
Unide	957	96.271	0,99407
H. Luis Rodríguez	475	212.854	0,22316
Spar	1.706	88.800	1,92117
Luis Píña	1.300	111.548	1,16542
Aisara	1.175	75.135	1,56385
Total	1.228	156.866	0,78283
Total	9.558	439.959	2,17571



ESTIMACIÓN IMPACTO PROYECTO EN EMPLEO

Impacto complementario en el empleo y dinámicas del comercio local

La apertura de un hipermercado en Torrejón de Ardoz supone un impacto positivo neto en el empleo, con efectos que se extienden a los municipios de la zona ampliada. Si bien los estudios advierten sobre el posible desplazamiento de pequeños comercios, el análisis comparativo demuestra que el efecto global sobre el empleo es favorable. Este análisis se fundamenta en investigaciones realizadas tanto en España como en América Latina, ofreciendo un panorama claro de los beneficios y desafíos asociados a la apertura de grandes superficies.

El estudio del Instituto de Economía de Barcelona (IEB) "Small shops for sale! The effects of big-box openings on grocery stores" (2016), centrado en poblaciones menores a 10.000 habitantes, concluye que una gran superficie puede provocar el cierre de 14 pequeñas tiendas de comestibles en los cuatro años posteriores a su apertura. Cada tienda cerrada representa una pérdida promedio de 1,98 empleos, lo que equivale a un total de 27,72 empleos perdidos por cada nueva gran superficie. Sin embargo, el mismo hipermercado genera aproximadamente 42 empleos directos, resultando en un efecto neto positivo de 14,28 empleos nuevos. Aunque este análisis está centrado en pequeñas localidades, ofrece una referencia para evaluar casos como el de Torrejón, ajustando el contexto.

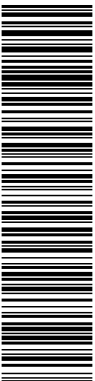
Además, el informe Impacto económico del supermercadismo (Universidad de la República de Uruguay, 2011) refuerza esta perspectiva al demostrar que las grandes superficies generan un saldo neto positivo en empleo, incluso en mercados con fuerte presencia de comercio tradicional. En Chile, por ejemplo, el ingreso de supermercados en ciertas regiones inicialmente generó un aumento en el empleo, con una estabilización posterior. Similarmenete, en Estados Unidos, el ingreso de Walmart mostró un incremento neto de empleo de 100 puestos en el primer año, aunque este impacto se redujo a 50 empleos en el largo plazo. En ambos casos, el análisis demuestra que el empleo neto se mantiene positivo.

Para Torrejón de Ardoz, la apertura del hipermercado proyectado no solo crearía empleo directo, sino que también contribuiría a absorber parte del empleo desplazado del comercio minorista. Además, la formalidad laboral y las mejores condiciones ofrecidas por los hipermercados, según el informe uruguayo, representan una oportunidad para mejorar la calidad del empleo en la zona.

La ampliación del impacto se extiende a los municipios cercanos, como Alcalá de Henares o Coslada, que también experimentarían una redistribución del empleo hacia actividades más estructuradas y formales. Esta dinámica fortalece la posición del hipermercado como un motor económico regional, con beneficios tangibles tanto en empleo como en consumo.

Este análisis muestra que, aunque la apertura de grandes superficies puede generar tensiones en el mercado laboral a nivel local, el efecto neto sobre el empleo es positivo, garantizando un dinamismo económico que beneficia a Torrejón de Ardoz y a los municipios de su entorno.

38



ESTIMACIÓN IMPACTO PROYECTO EN EMPLEO

El análisis de la distribución relativa del empleo directo e indirecto generado por el nuevo hipermercado frente a las cifras de paro en la zona nos permite evaluar la relevancia de este proyecto en el contexto del mercado laboral local. Para ello, es esencial comparar las estimaciones previamente calculadas con las cifras de paro y ocupación del ámbito geográfico de Torrejón de Ardoz y la zona ampliada.

Con una superficie bruta de actividad (SBA) de 15.000 m², el proyecto generará 270 empleos directos durante su operación. Además, se estima la creación de 167 empleos indirectos e inducidos asociados a la actividad del hipermercado y 174 empleos directos durante la fase de construcción. En total, el impacto laboral asciende a 611 empleos.

Comparando estos datos con las cifras de paro en Torrejón de Ardoz, donde se registran 6.840 parados en 2023, los empleos generados representarían cerca del 8,93% del total de parados locales. Este porcentaje es significativo, ya que supone una contribución sustancial a la reducción del desempleo en el municipio, especialmente en sectores clave como servicios y logística, donde la actividad del hipermercado tendrá mayor impacto.

En cuanto a la zona ampliada, que incluye municipios circundantes como Alcalá de Henares, Coslada y San Fernando de Henares, entre otros, se registran 21.506 parados en total. En este caso, los 611 empleos generados por el proyecto representan alrededor del 2,84% del paro total de la región. Aunque el impacto relativo es menor en comparación con Torrejón, su importancia radica en la dinamización de los mercados laborales locales, distribuyendo oportunidades laborales entre distintos municipios.

Además, si observamos los ocupados estimados en Torrejón de Ardoz (52.104 personas), los empleos directos e indirectos del hipermercado supondrían un incremento del 1,17% en la ocupación total. Este aumento es un indicativo del potencial del proyecto para contribuir a la mejora de las condiciones laborales y económicas en la región.

Se resalta, en conclusión, la necesidad de articular políticas públicas que faciliten la formación y capacitación de los trabajadores locales en sectores relacionados con la actividad comercial y logística, asegurando que un mayor porcentaje de los empleos generados beneficien directamente a la población desempleada de la zona inmediata. Esto resulta especialmente relevante para Torrejón de Ardoz, donde el efecto positivo del proyecto podría ser más palpable, pero también para municipios adyacentes, donde el empleo indirecto puede tener un rol destacado.



ESTIMACIÓN IMPACTO EN LOS PRECIOS

Análisis del impacto estimado en los precios: metodología aplicada

La evaluación del impacto de la apertura del nuevo hipermercado en Torrejón de Ardoz sobre los precios locales se basa en un enfoque metodológico que combina el análisis estadístico y la interpretación de patrones observados en datos históricos de otras regiones. Este enfoque considera tanto la evolución interanual del índice de precios de consumo (IPC) en alimentación como la variación en el número de establecimientos comerciales minoristas en el ámbito regional y nacional.

El análisis se centra en identificar correlaciones significativas entre cambios en la densidad de establecimientos y variaciones en la pendiente del IPC, utilizando modelos estadísticos y herramientas comparativas. La metodología también busca extrapolar estos resultados a la situación específica de Torrejón de Ardoz, considerando factores como la superficie comercial disponible y las características del mercado local.

El procedimiento incluye tres etapas principales: recopilación y normalización de datos relevantes, análisis estadístico para detectar patrones y validación de resultados mediante la comparación con estudios previos y contextos similares. Este enfoque permite estimar el impacto potencial en la reducción de precios como consecuencia de un aumento en la competencia local.



EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA COMPETITIVIDAD

Impactos en el comercio minorista local

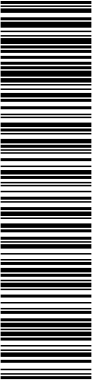
La entrada de grandes superficies suele estar asociada a una transformación significativa en la dinámica del comercio local. Según el Instituto de Economía de Barcelona (IEB), las aperturas de grandes superficies en municipios de menos de 10.000 habitantes provocan el cierre de entre el 20% y el 30% de las tiendas de alimentación en un periodo de cuatro años. Sin embargo, este efecto no implica un vaciamiento de los centros urbanos, ya que los locales que quedan libres son rápidamente ocupados por nuevos negocios de otros sectores, generando una diversificación de la oferta comercial.

En el caso de Torrejón de Ardoz, un municipio con características urbanas más complejas y una población superior a los 130.000 habitantes, es probable que el impacto sea menos marcado en términos de cierres de pequeños comercios, pero sí provoque un proceso de reorganización comercial. Las experiencias de aperturas en municipios similares sugieren que el hipermercado actúa como un motor de atracción comercial que dinamiza las zonas circundantes al captar consumidores de áreas vecinas.

Evidencias de diversificación comercial

El informe sobre el supermercado en América Latina y España (2011) apoya la idea de que los supermercados no solo compiten con pequeños comercios de alimentación, sino que también generan externalidades positivas en el comercio minorista en general. Sobel y Dean (2008) y Gould, Pashigian, y Prendergast (2005) concluyen que estas grandes superficies pueden aumentar el tráfico de consumidores hacia los centros comerciales o áreas urbanas donde están ubicadas, beneficiando a los negocios adyacentes.

En este contexto, se puede prever que, en Torrejón de Ardoz, la apertura de un nuevo operador de hipermercado podría estimular la creación de nuevos negocios en sectores complementarios, como restaurantes, tiendas de productos para el hogar o servicios de cuidado personal, compensando así parcialmente el posible cierre de pequeños comercios de alimentación. Estos resultados han sido corroborados por Igamí (2011), quien demostró que las grandes superficies pueden incluso aumentar la probabilidad de supervivencia de pequeños comercios que venden productos diferenciados y atienden a hábitos de consumo específicos.



DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 : 00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 90 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA COMPETITIVIDAD

Consideraciones para Torrejón de Ardoz y la zona ampliada

En municipios como Torrejón de Ardoz, la localización del hipermercado en zonas periféricas podría desplazar parcialmente la actividad comercial hacia estas áreas, como se ha observado en otros estudios de grandes superficies en España. Sin embargo, este fenómeno no necesariamente resulta en un debilitamiento de la competitividad urbana. La experiencia en municipios similares apunta a que los consumidores no abandonan por completo los centros tradicionales, sino que dividen sus compras entre los grandes hipermercados y los pequeños comercios especializados.

Extender este análisis a la zona ampliada del Corredor del Henares sugiere que un nuevo operador especializado en hipermercados podría beneficiar también a municipios vecinos como Alcalá de Henares o Coslada, fomentando la competitividad regional. Al actuar como un polo de atracción comercial, se prevé que el hipermercado amplíe el radio de influencia económica de Torrejón, fortaleciendo su posición dentro del eje del Corredor del Henares.

Conclusión

La apertura de un Operador especializado en hipermercados en Torrejón de Ardoz introduce un cambio estructural en el tejido comercial del municipio y su área de influencia. Las evidencias documentales destacan que, aunque un porcentaje de tiendas de alimentación podría enfrentar dificultades competitivas, la diversificación que sigue al cierre de algunos negocios no solo reemplaza, sino que en muchos casos amplía las opciones disponibles para los consumidores. Estudios como el del Instituto de Economía de Barcelona subrayan cómo los locales desocupados en áreas afectadas tienden a transformarse en negocios de otros sectores, lo que contribuye a evitar la desertización comercial y a reactivar dinámicas económicas en los entornos urbanos.

Además, el establecimiento de grandes superficies genera una transformación en los hábitos de consumo y fomenta la atracción de consumidores hacia el municipio, consolidando su posición en la región. Este fenómeno se traduce en un efecto dinamizador, donde la competencia fomenta la innovación y la calidad en los servicios ofrecidos tanto por grandes superficies como por pequeños comercios complementarios. En el contexto de Torrejón de Ardoz, la diversificación y revitalización comercial pueden sentar las bases para una economía más competitiva y resiliente, reforzando el papel del municipio como un nodo estratégico en el Corredor del Henares.



IMPACTO SOCIAL

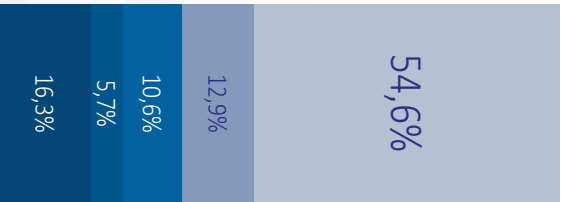
El impacto social de un proyecto comercial como la apertura de un hipermercado no solo se mide en términos económicos o urbanísticos, sino también en la percepción y aceptación de los residentes en su área de influencia. Las opiniones de la comunidad local proporcionan una perspectiva crítica sobre cómo el proyecto puede afectar su calidad de vida, sus hábitos de consumo y su acceso a bienes y servicios. Este análisis recoge las respuestas de los encuestados respecto a la conveniencia del hipermercado proyectado y su valoración de diversas características, ofreciendo una visión complementaria a los datos objetivos sobre empleo, precios y competitividad.

Preferencias de consumo – Competencia.

Interés porcentual por el proyecto

Respuesta múltiple. Base: 350 encuestas

Fuente: Sondeo población residente



■ 5 - Mucho interés

■ 4

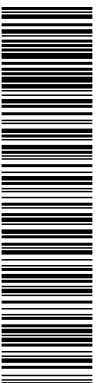
■ 3

■ 2

■ 1 - Nada interesante

El análisis integrado sobre el impacto social del proyecto muestra una percepción mayoritariamente favorable entre los residentes de la zona. **El nivel general de interés por el proyecto se sitúa en una media de 3,83 sobre 5, con un notable 54,6% de los encuestados manifestando "mucho interés" en la apertura de un nuevo hipermercado en la zona.** Entre los argumentos más repetidos están expresiones como: "Por la variedad y los precios competitivos", "Me interesa tener todo en un mismo lugar", y "Es una opción interesante para ahorrar tiempo y dinero". Estas opiniones apuntan a que los residentes perciben este proyecto como una oportunidad para mejorar su experiencia de compra y acceso a productos y servicios.

A pesar de esta percepción mayoritariamente positiva, una proporción más pequeña de encuestados expresó desinterés o indiferencia. Entre las razones mencionadas, destacan las preferencias consolidadas hacia otras cadenas de supermercados, como Mercadona, Carrefour y Lidl, que lideran el mercado local según las estadísticas de compra primaria (Mercadona 39,8%, Ahorramás 14,4%, Carrefour 13,1%). Además, algunos encuestados señala su falta de necesidad de realizar compras al por mayor, como también su hábito de realizar compras en cadenas conocidas o cercanas a su domicilio. Este grupo refleja un desafío para el proyecto en términos de captación de consumidores acostumbrados a modelos de compra más tradicionales o enfocados en supermercados de menor escala.



IMPACTO SOCIAL

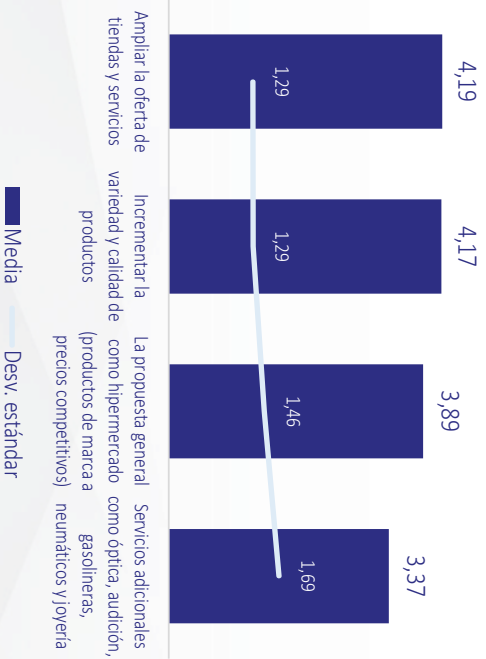
El análisis de las características específicas del proyecto refuerza esta perspectiva positiva, indicando un alto nivel de interés por varios de los aspectos evaluados. La opción de "ampliar la oferta de tiendas y servicios en la zona" obtuvo una de las puntuaciones más altas, con una media de 4,19 sobre 5, acentuando la expectativa de que el proyecto dinamice el entorno comercial local y ofrezca alternativas que actualmente no están disponibles. Esto coincide con opiniones que recalcan la necesidad de una oferta más variada y que introduzca mayor competencia.

En segundo lugar, el ítem "Incrementar la variedad y calidad de productos disponibles en la zona" alcanzó una media de 4,17, reflejando la alta valoración que los residentes otorgan a la posibilidad de acceder a productos de mejor calidad o mayor diversidad en comparación con la oferta actual. Muchos comentarios cualitativos respaldan esta percepción, señalando la importancia de poder realizar compras en un lugar que reúna todo lo necesario, con comentarios como: "Tener todo en un mismo lugar y a buen precio sería ideal" o "Variedad y calidad son claves para mejorar nuestras compras".

En cuanto a la propuesta general del hipermercado, basada en productos competitivos y marcas, la puntuación fue de 3,89 sobre 5. Aunque positiva, esta valoración fue algo menor que las anteriores, lo que podría indicar que existe cierto desconocimiento o falta de familiaridad con el modelo comercial planteado. Sin embargo, esto no desvirtúa el interés global por el proyecto, que sigue siendo elevado.

Preferencias de consumo – Competencia. Interés medio características del proyecto

Respuesta múltiple. Base: 350 encuestas
Fuente: Sondeo población residente

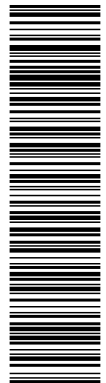


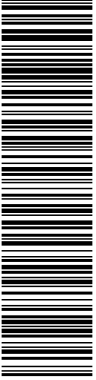
Por último, los servicios adicionales ofrecidos, como óptica, audición, gasolineras y neumáticos, recibieron una puntuación más moderada, con una media de 3,36. Este resultado refleja que, aunque se perciben como un valor añadido, no son prioritarios en la percepción inicial de los consumidores. Sin embargo, podrían consolidarse como elementos diferenciadores a medida que el proyecto avanza, especialmente si se comunica adecuadamente el ahorro o la conveniencia asociados a estos servicios.

Las opiniones cualitativas recabadas complementan y profundizan en los datos de índole cuantitativa, destacando algunos puntos clave sobre las expectativas y preocupaciones de los residentes. Entre las percepciones positivas más recurrentes se encuentran la mejora en la competitividad de precios, la posibilidad de ahorrar en compras al por mayor, y la oportunidad de acceder a productos exclusivos o difíciles de encontrar en otros supermercados locales. Por el lado menos positivo, algunos encuestados manifestaron dudas sobre su posible interés en este tipo de establecimiento, argumentando que no realizan compras frecuentes al por mayor o que ya están satisfechos con las opciones disponibles en la zona. Estas opiniones refuerzan la necesidad de una estrategia clara de comunicación que resalte los beneficios diferenciales del proyecto.

En términos de impacto social, los resultados globales indican que la apertura del hipermercado tiene el potencial de generar un cambio positivo significativo en la zona. Por un lado, la alta valoración de aspectos como la variedad y calidad de productos, junto con la percepción de que el proyecto contribuirá a dinamizar la oferta comercial, apunta a que los residentes ven en esta iniciativa una oportunidad para mejorar su experiencia de compra y diversificar sus opciones. Por otro lado, el interés general por el proyecto, combinado con el reconocimiento de su impacto en la competitividad de precios y la calidad de los servicios, refleja que los consumidores están dispuestos a explorar nuevas alternativas si estas presentan claras ventajas en términos de conveniencia y ahorro.

46

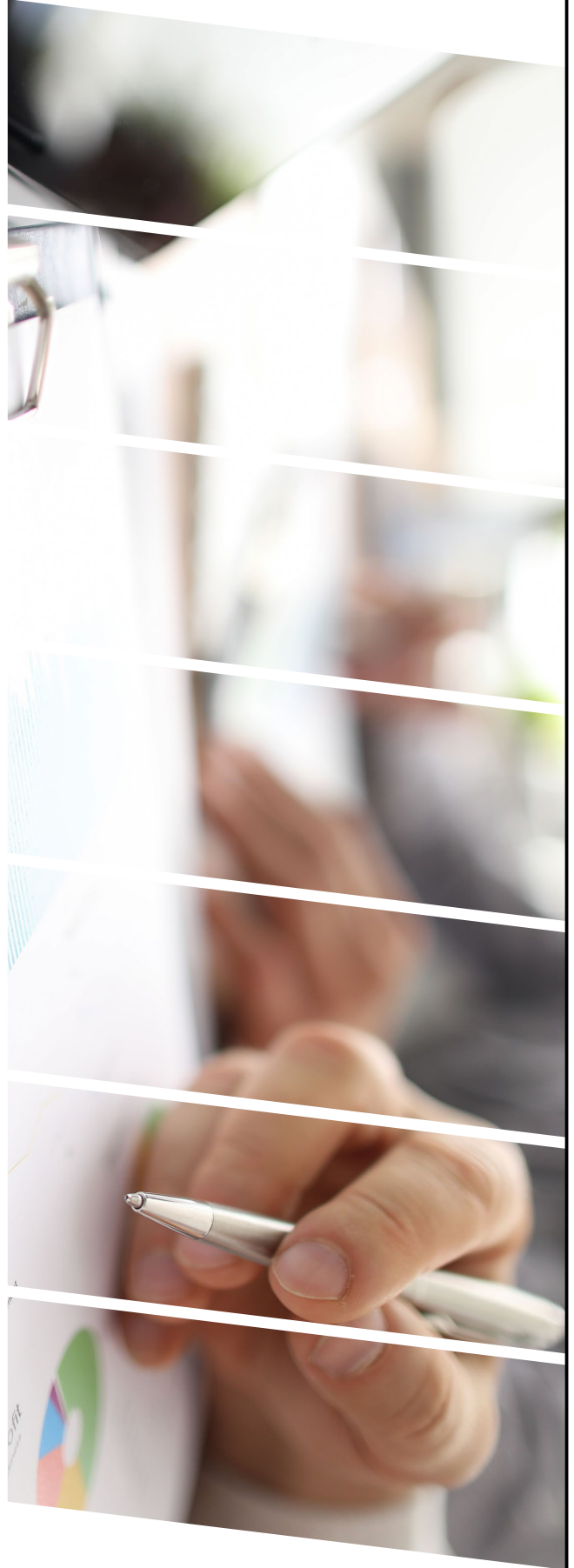




5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBDE573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.jyo-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREYM@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.



HISTORIAL DE LA PARCELA Y ANÁLISIS COMPARATIVO



HISTORIAL DE LA PARCELA

Evolución inicial de los usos de la parcela P.4.1 (1999-2001)

En 1999, la parcela P.4.1 fue clasificada como Suelo Urbanizable No Programado (SUNP) dentro del Sector T2, con un Uso Global Productivo orientado a actividades económicas, industriales y de almacenamiento. Esta decisión respondía a la estrategia urbanística de impulsar un polo industrial y logístico junto a la autovía A-2, priorizando el desarrollo productivo sobre otros usos. En este marco, se prohibieron explícitamente los usos residencial y comercial, salvo el comercio mayorista (C.7) y la industria escaparate (C.8), que se consideraban compatibles con el objetivo productivo.

El desarrollo del sector quedó condicionado a la realización de una evaluación de impacto ambiental y a la implementación de medidas de sostenibilidad, como la conexión al sistema integral de saneamiento y el diseño de un modelo de movilidad que fomentara el transporte público. Estas disposiciones reflejaban un enfoque regulador estricto para garantizar el equilibrio entre desarrollo urbano y sostenibilidad ambiental. En 2001, el Texto Refundido del PGOU ratificó estas determinaciones, consolidando un modelo de desarrollo centrado en actividades económicas de carácter industrial*.

* https://www.ayto-torrejon.es/sites/default/files/intranet//MiPaginaDescargas/143_5_%20AREAS%20DE%20REPARTO%203.pdf; el resto de las fuentes consultadas para este apartado han sido entregadas por el cliente.

48



HISTORIAL DE LA PARCELA

Restricciones y consolidación del uso terciario comercial no alimentario (2003-2007)

El Plan Parcial aprobado en 2007 introdujo cambios significativos en la regulación del Sector SUNP-T2. Designada como Zona O4, destinada exclusivamente al uso terciario comercial no alimentario. Este marco normativo buscaba mantener una coherencia con la vocación productiva del sector, al tiempo que introducía oportunidades limitadas para actividades comerciales relacionadas con la industria y el almacenamiento.

Las principales disposiciones incluyeron:

- Usos permitidos "terciario comercial no alimentario": códigos del Plan General: C.1, C.6, C.7 y C.8.
- Usos prohibidos: el resto.
- Condiciones volumétricas: Edificabilidad máxima de 0,85 m²c/m²s y una altura máxima de 18 metros (cuatro plantas).

A pesar de la justificación del uso no alimentario como una forma de mantener la coherencia productiva, esta decisión no abordó las demandas emergentes del mercado, como la integración de comercios alimentarios que podrían diversificar la oferta del sector. Esta limitación marcaría un punto crítico en las revisiones futuras.



DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 96 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

HISTORIAL DE LA PARCELA

Cambios normativos y reducción de la parcela P.4.1 (2008-2018)

Entre 2008 y 2018, el marco regulador del Sector SUNP-T2 experimentó una serie de modificaciones que reflejaron un intento de flexibilizar los usos permitidos en otras parcelas del sector, aunque la P.4.1 mantuvo restricciones significativas. En 2008, el Plan Especial de Adecuación de Usos introdujo ajustes menores en categorías comerciales, limitando la ubicación de estaciones de servicio. Posteriormente, en 2013, se eliminaron las restricciones de distancias mínimas para ciertos usos, pero la exclusión del uso alimentario persistió.

En 2015, una modificación puntual permitió actividades alimentarias en parcelas vecinas (como las parcelas 5 y 6), lo que marcó un avance en la diversificación comercial del sector. Sin embargo, la parcela P.4.1 no se benefició de este cambio, manteniendo su enfoque exclusivo en actividades comerciales no alimentarias sin que existiera ya justificación alguna para ello teniendo en consideración la finalidad declarada de la modificación puntual operada.

En 2018, su superficie y edificabilidad se redujeron drásticamente, pasando de 66.259,92 m² a 48.536,76 m² y de 56.533,02 m²c a 21.500 m²c, respectivamente. Este ajuste reforzó el papel de las parcelas adyacentes, como la parcela 5.C, en la estructura comercial del sector, pero seguía manteniendo el espacio de la P.4.1. como “Terciario Comercial no alimentario”.

50



HISTORIAL DE LA PARCELA

Normativa actual y usos permitidos en la parcela P.4.1 (2020-2024)

Desde 2020, las normativas urbanísticas han consolidado la estructura de usos permitidos y prohibidos en la parcela P.4.1, manteniendo su carácter de terciario comercial no alimentario.

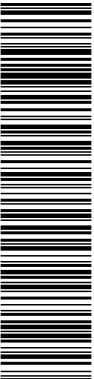
Las categorías actualmente permitidas son*:

- Usos compatibles: Oficinas, equipamientos privados, aparcamientos, y vivienda de de guarda y custodia ($\leq 125 \text{ m}^2$).

Estas limitaciones contrastan con las necesidades actuales del mercado, que demandan una mayor flexibilidad para integrar usos alimentarios y formatos comerciales más diversificados. Aunque las categorías C.2 (supermercados), C.3 (grandes almacenes), C.4 (hipermercados) y C.5 (galerías comerciales), no están permitidas en la P.4.1, su introducción en otras parcelas del sector ha demostrado un impacto positivo en la competitividad y en la generación de empleo. La exclusión alimentaria sigue siendo un desafío estratégico para maximizar el potencial comercial de la parcela en el contexto del desarrollo del Sector SUNP-T2.

* 14 de febrero de 2024: Anuncio y Texto Refundido de la Modificación 9ª –hasta ahora, la última– del Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz. Mantiene los planos contenidos en el Texto Refundido de la Modificación 8ª por considerar que no existen modificaciones sustanciales. Saca del ámbito de aplicación del Plan las actividades de la categoría HO-1 y modifica las de la categoría HO-2. Introduce nueva redacción del Uso Pormenorizado, el vigente, V.11.3.1.2. Clasificación categorías del Uso Comercial

51



COMPARATIVA USOS PERMITIDOS VS PROPUESTO

Introducción

La parcela P.4.1 en el Sector SUNP-T2 ha estado históricamente regulada bajo un marco normativo restrictivo que limita las actividades comerciales a usos predominantemente no alimentarios. Actualmente, los usos permitidos incluyen categorías como C1 (Comercio minorista) y C6 (Centros comerciales), que incorporan ciertos elementos de actividad alimentaria, junto con usos más industriales, C7 (Comercio mayorista) y C8 (Comercio ligado a almacenaje e industria escaparate).

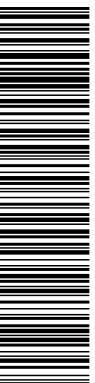
La inclusión del resto de categorías y en particular de la categoría C4 (Hipermercados) en el marco normativo propuesto representa un cambio significativo en la orientación económica y funcional de la parcela. Este ajuste permitiría atraer operadores de gran formato comercial con un enfoque en productos alimentarios y de consumo masivo, favoreciendo la diversificación de la oferta y fomentando una mayor competencia en el mercado local. Además, se plantea como una oportunidad para equilibrar la estructura comercial del sector, que actualmente carece de un atractivo significativo en términos de gran distribución alimentaria.

Usos permitidos vs. propuestos en la parcela P.4.1

Fuente: Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y elaboración propia

Categoría de Uso	Descripción	Actualmente Permitido	Propuesto
C1 (Comercio minorista)	Actividades minoristas con superficie $\leq 450 \text{ m}^2$	✓	✓
C2 (Supermercados)	Comercio alimentario $\leq 2.500 \text{ m}^2$	✗	✓
C3 (Grandes almacenes)	Comercio no alimentario con superficie $> 2.500 \text{ m}^2$	✗	✓
C4 (Hipermercados)	Comercio alimentario de gran formato en parcelas perurbanas	✗	✓
C5 (Galerías comerciales)	Conjunto de pequeños comercios, principalmente alimentarios	✗	✓
C6 (Centros comerciales)	Conjunto planificado de comercios con gran diversidad	✓	✓
C7 (Comercio mayorista)	Comercio orientado al sector industrial o distribución mayorista	✓	✓
C8 (Industria escaparate)	Comercio vinculado a almacenaje y venta de productos específicos	✓	✓

52



COMPARATIVA USOS PERMITIDOS VS PROPUESTO

Comparativa de superficies y productividad

1. Superficies ALIMENTARIAS bajo las categorías actuales

Las categorías C1 (Comercio minorista) y C6 (Centros comerciales) permiten actividades alimentarias, aunque con restricciones específicas de superficie y formato. Estas limitaciones implican una oferta fragmentada y de menor escala, que no alcanza la capacidad de atracción ni la productividad de un hipermercado (C4).

C1 (Comercio minorista): Superficie permitida por establecimiento: Hasta 450 m².

- Ventajas: Ofrecen proximidad y atención a las necesidades diarias del consumidor local.

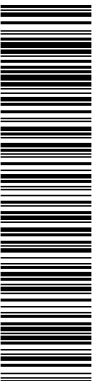
- Desventajas: Capacidad limitada para generar economías de escala y atraer flujos de consumidores de fuera de la zona.

C6 (Centros comerciales): Conjuntos planificados de tiendas, que pueden incluir actividades alimentarias como anclas comerciales.

- Ventajas: Capacidad de integrar una oferta diversificada en un espacio único.

- Desventajas: No están diseñados específicamente para incluir hipermercados, limitando su capacidad competitiva frente a formatos especializados.

Superficie estimada para actividades alimentarias bajo los usos actuales: Aunque no se dispone de un desglose exacto por categoría, la estructura normativa actual implica que la mayoría de las superficies están fragmentadas en formatos pequeños y medianos. Esto contrastaría con la capacidad unificada que permitiría un establecimiento diversificado. En este contexto, el proyecto plantea la incorporación de una superficie de 15.000 m², con una diversificación que incluiría tanto productos alimentarios como de consumo masivo, sin que el uso alimentario supere el 50% de la superficie total. Esta estrategia de diversificación busca responder a las necesidades del mercado, integrando una oferta complementaria que combine productos alimentarios con otros sectores de alta demanda, maximizando la competitividad del establecimiento. De este modo, la introducción de la categoría C4 no solo aportaría un aumento significativo en la superficie de venta total (33,5%), sino que también consolidaría una oferta comercial diversificada, más competitiva y de mayor alcance regional.



COMPARATIVA USOS PERMITIDOS VS PROPUESTO

Comparativa de superficies y productividad

2. Superficies NO ALIMENTARIAS bajo las categorías actuales

Las categorías C7 (Comercio mayorista) y C8 (Comercio ligado a almacenaje-industria escaparate) están destinadas a actividades no alimentarias, con características específicas para cada una:

C7 (Comercio mayorista): Comercio especializado orientado al segmento empresarial.

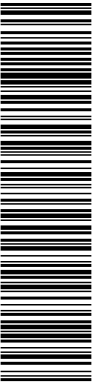
- Ventajas: Alta productividad en la distribución de bienes específicos.

- Desventajas: Público limitado y sin impacto en el consumidor general.

C8 (Comercio ligado a almacenaje-industria escaparate): Espacios para productos como materiales de construcción, equipamiento del hogar o ferretería.

- Ventajas: Integración funcional entre almacenamiento y exposición.

- Desventajas: Orientación a mercados específicos, sin incidencia directa en la diversificación comercial general.



COMPARATIVA USOS PERMITIDOS VS PROPUESTO

Comparativa de superficies y productividad

3. Superficies no permitidas bajo los usos actuales

C2 (Supermercados): Superficie permitida por establecimiento: Entre 450 m² y 2.500 m².

- Ventajas: Permiten una oferta más diversificada que el comercio minorista.
- Desventajas: Sin capacidad para operar como puntos de atracción regional debido a su menor tamaño respecto a los hipermercados.

C3 (Grandes almacenes): Superficie permitida: Más de 2.500 m².

- Ventajas: Foco en productos de alto valor agregado (tecnología, moda, electrodomésticos).
- Desventajas: Exclusión de productos alimentarios, lo que reduce su capacidad para dinamizar el comercio local de consumo masivo.

C5 (Galerías comerciales): Espacios compartidos con otros establecimientos en edificios de uso mixto.

- Ventajas: Favorecen la especialización en productos alimentarios y sinergias comerciales.
- Desventajas: Su impacto regional es limitado, ya que no poseen la infraestructura necesaria para albergar formatos de gran escala.

C4 (Hipermercados): Establecimientos comerciales de carácter periurbano en parcelas con grandes superficies de aparcamientos generalmente de 1 planta de altura.

- Ventajas: Capacidad de operar como punto de atracción regional y de tener oferta diversa. Mayor competitividad.
- Desventajas: No presenta desventajas en los aspectos analizados con respecto a las demás categorías.



COMPARATIVA USOS PERMITIDOS VS PROPUESTO

Radio de influencia y atracción de consumidores

Los formatos actuales permitidos (C1, C6, C7 y C8) están principalmente diseñados para atender a la población local, con un enfoque limitado en su capacidad de atracción. Su rango de influencia no suele extenderse más allá del municipio, lo que restringe su impacto económico regional. Por el contrario, un hipermercado bajo la categoría C4 tiene un efecto más significativo como "punto de atracción" regional. Este formato no solo atrae a los consumidores locales, sino que incentiva visitas de habitantes de municipios colindantes, asegurando el flujo comercial esperado por el planeamiento vigente y fomentando un dinamismo económico extendido en el área. En el caso de Torrejón de Ardoz, su ubicación estratégica permitiría potenciar su conectividad regional y capitalizar este efecto de atracción.

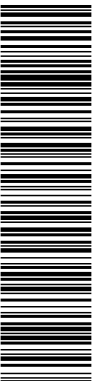
Impacto económico y fiscal

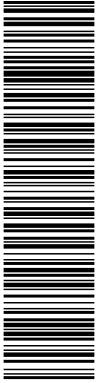
Los usos actuales generan ingresos fiscales para el municipio que, aunque significativos, están limitados por su menor volumen de actividad y por el rango más reducido de consumidores que atienden. Este impacto fiscal se refleja en impuestos como el IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) y el IAE (Impuesto sobre Actividades Económicas). La inclusión de un hipermercado bajo la categoría C4 podría generar un incremento sustancial en la recaudación fiscal del municipio. Este aumento se derivaría no solo de los mayores ingresos de su actividad directa, sino también del efecto multiplicador que tendría sobre negocios complementarios y servicios en la zona. A su vez, el incremento de la actividad económica ampliaría la base tributaria, beneficiando a Torrejón de Ardoz de manera sostenible a largo plazo.

Efecto competitivo

Los formatos no alimentarios actuales (C1, C6, C7 y C8) tienen un impacto limitado en términos de dinamización del mercado local, ya que no compiten directamente en el sector de productos básicos o de alta rotación. Esta limitación reduce su capacidad para influir en la estructura de precios de consumo en el municipio. Por otro lado, la inclusión de un hipermercado, caracterizado por su capacidad de compra y oferta competitiva, genera una presión directa sobre los precios locales. Este efecto competitivo fomenta que los comercios existentes ajusten sus precios y servicios, beneficiando en última instancia al consumidor. Además, contribuye a modernizar el sector comercial, incentivando mejoras en la calidad y diversidad de la oferta en la región.

57

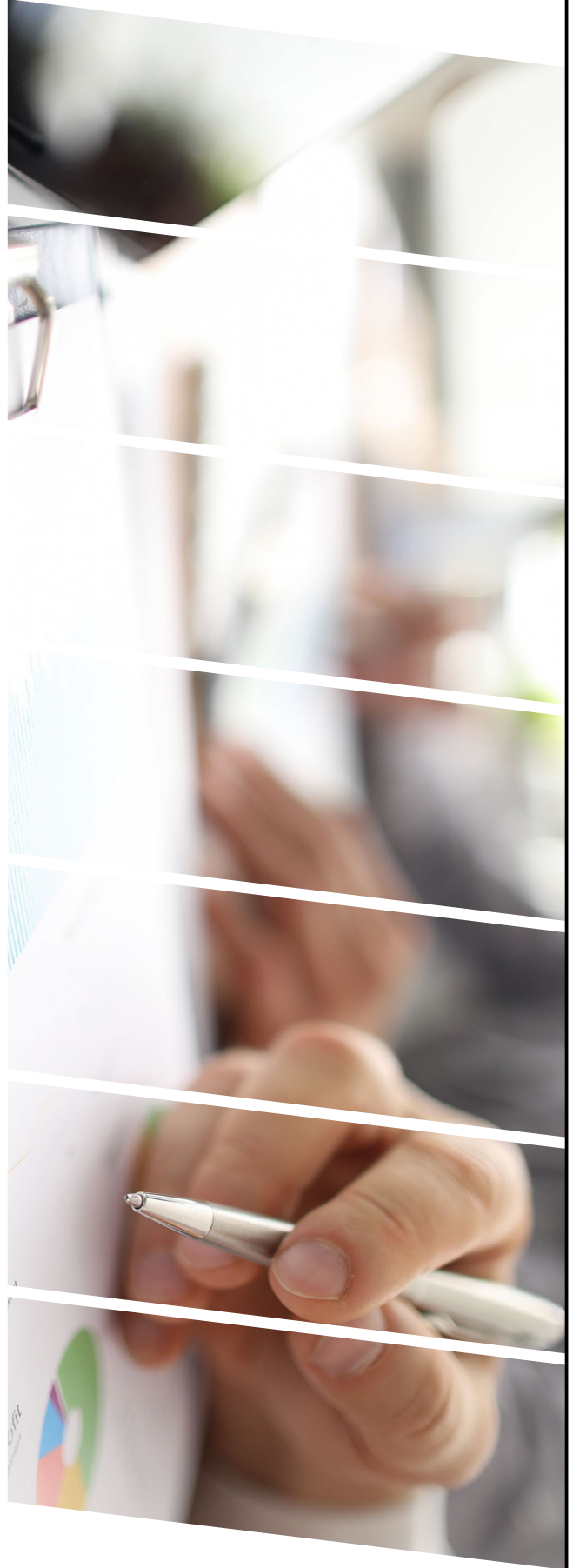




5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBDE573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.



CONCLUSIONES



CONCLUSIONES

Los datos sociodemográficos sustentan el interés general del proyecto

Datos sociodemográficos

- Población: 137.711 habitantes según INE en 2023. Se ha incrementado un 6,2% desde 2018. La zona ampliada alberga municipios como Alcalá de Henares (199.184 habitantes) y Coslada (80.171), entre otros 10, con menor número de habitantes. En general, el municipio conecta por influjo zonal con 453.081 personas.
- Densidad de población: 4.222 hab./km². Después de Coslada, con 6.675 hab./km², es el municipio con mayor concentración poblacional del área de influencia. Aunque en total, la zona de influencia presenta una población con menor densidad que la ciudad de Madrid y mayor que la media de la comunidad (986 frente a 854).
- El crecimiento sociodemográfico de esta área metropolitana incentiva y dinamiza las posibilidades de diversificar la oferta comercial.

Estructura de la población

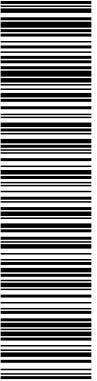
- Por género: Se muestra una ligera mayoría de mujeres (51,1%) frente a hombres (48,9%), con una tasa de feminidad de 104 mujeres por cada 100 hombres.
- Estructura de edad: Un 17,2% de población menor de 16 años, un 67,3% de población entre 16 y 64 años, y un 15,5% de personas mayores de 64 años.
- Crecimiento vegetativo: Positivo, de 2,1 aunque ha disminuido desde 2018, que era del 5,1%. Muestra tendencia al envejecimiento, aunque a su alrededor, las tasas de natalidad son mayores en los pueblos pequeños más residenciales (Azuqueca de Henares, Loeches, Villalbilla, etc.).
- Pirámide de población: Muestra una perspectiva parecida entre el municipio y la zona ampliada, con mayor concentración de habitantes entre las franjas de edad laboral de 30 a los 50 años. También destacan amplias poblaciones dependientes infantiles y juveniles.
- Proyección poblacional: Para el año 2025, Torrejón de Ardoz ampliará su población un 1,8%, impulsado por un crecimiento vegetativo positivo y tasas de natalidad moderadas. La zona ampliada aumentará un 1,6%. Para 2030, Torrejón de Ardoz crecerá menos, hasta los 144.000 habitantes, asociado al envejecimiento poblacional, mientras que la zona ampliada alcanzará 468.000 habitantes, un 2% más, por municipios como Villalbilla y Meco.

59

CONCLUSIONES

La estructuración económico-social, con una capacidad de gasto por encima de la media de la CAM, revela un mercado cuya oferta no satisface la demanda actual

- La renta neta media de los hogares ha mostrado un crecimiento constante en los últimos años, pasando de 33.651,28 € en 2018 a 38.759,14 € en 2023. Este incremento refleja una mejora alrededor de Torrejón de Ardoz, los municipios de Alcalá de Henares, Coslada, Azuqueca de Henares y San Fernando de Henares.
- El gasto en alimentación y bebidas se mantienen por encima de los 5.000 € en las zonas ampliadas, el municipio en 5.198 € y la zona ampliada en 5.369€, un 17% más que la ciudad de Madrid y un 8% más que la media comunitaria.
- El ámbito laboral: Torrejón se encuentra en una posición estratégica dentro del Corredor del Henares, lo que lo convierte en un municipio que ofrece puestos de trabajo a la zona. Torrejón alberga grandes áreas industriales y logísticas que atraen a trabajadores de otros municipios cercanos. Otros motores de empleo son Coslada y Alcalá de Henares.
- Presenta un sector económico centrado en los servicios (76,1%) en el municipio, y en la zona ampliada aumenta levemente (76,6%).



CONCLUSIONES

Estimación en el impacto económico: el sector del comercio al por menor puede fortalecer la oferta en la zona.

- Competencia: en Torrejón de Ardoz se ubican las empresas que más facturaron en el ámbito del comercio minorista en España: Mercadona, Carrefour, Lidl, Dia, Ahorramás, etc. Con un total de 26 centros. Su área ampliada refuerza una zona de servicios con múltiples operadores que presentan aperturas estratégicas de proximidad, con 96 centros en total. En ambos emplazamientos se han aumentado los puntos de venta, un 15,55% en el municipio y en la zona de ampliación, un 11,9%. Los hipermercados junto con los cash y los discounts amplían los puntos de venta hasta completar 180 emplazamientos.
- Por segmento de actividad de compra:
 - En categorías como la alimentación y los frescos, los supermercados dominan: Mercadona, que representa el 39,8% de las preferencias, seguido por Ahorramás (14,4%).
 - Los hipermercados, como el modelo propuesto, mantienen una presencia competitiva con un 32,6% de preferencia en alimentación general y un 31,1% en frescos. A los que se incluyen valoraciones parecidas para los segmentos de droguería, higiene y perfumería (32,9%).
 - En categorías de valor añadido como bazar textil, hogar y electrónica, las tiendas especializadas como Zara o Mediamarkt lideran con cifras entre el 65% y el 82%, que ofrecen variedad, calidad y asesoramiento especializado. Los hipermercados mantienen porcentajes como el 19,6% en bazar textil y el 29,9% en electrónica, y demuestran ser una opción secundaria viable, especialmente para consumidores que buscan centralizar compras en un solo lugar.
 - En las categorías de ocio y cultura, óptica y audición, y joyería, las tiendas especializadas captan la mayoría de las preferencias, con cifras que oscilan entre el 56% y el 92%. La inclusión de estas categorías dentro de un hipermercado puede actuar como un atractivo adicional para consumidores que valoren la conveniencia y la oferta complementaria.

61

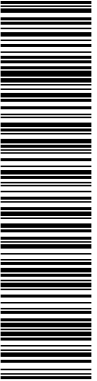


CONCLUSIONES

Las posibilidades de empleabilidad que ofrece este modelo de negocio pueden ser atractivas en el municipio y su área ampliada.

- Para la construcción: se pueden generar 174 empleos directos en la construcción de un edificio de 15 mil metros cuadrados. Además, se requerirán hasta 9 meses para su finalización.
- Para ofrecer el servicio: se prevén 270 empleos directos en la atención de la superficie de ventas, con diversidad de puestos de trabajo: atención al cliente, logística, administración, reposición y seguridad, entre otras.
- Según las cifras de desempleo y contratación, el proyecto estará especialmente orientado a beneficiar a mujeres, quienes representan una mayoría significativa en el desempleo del comercio al por menor, y a jóvenes, destacando su alta participación en las contrataciones de este sector.
- Como dinamizador del empleo indirecto: puede influir en 167 empleos más, para atender a servicios y sectores vinculados a la atención directa del centro de ventas.
- En total, el impacto laboral estimado es de 611 empleos. Reduciendo el paro en el municipio en un 8,93% y aumentando la ocupación en aproximadamente un 1,17%.
- En Torrejón de Ardoz, la apertura de una gran superficie comercial o hipermercado podría estimular la creación de nuevos negocios en sectores complementarios, como restaurantes, tiendas de productos para el hogar o servicios de cuidado personal, compensando así parcialmente el posible cierre de pequeños comercios de alimentación (estimado en 14 negocios).

62



CONCLUSIONES

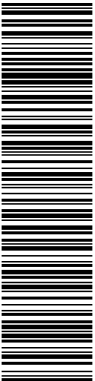
El análisis del impacto en los precios, por la introducción de un nuevo operador refleja que un aumento de la oferta comercial fomenta una contención en los precios, especialmente en aquellos de alta rotación.

- La incorporación de una gran superficie comercial o hipermercado, con una superficie de al menos 15.000 m², representaría un aumento del 34,95% en la capacidad de venta total del municipio.
- El incremento del 34,95% en la superficie comercial podría contribuir a frenar el crecimiento del IPC en la categoría de alimentación y bebida, con una reducción interanual de entre -0,15% y -0,25%.
- Una reducción del IPC en el rango estimado podría generar un ahorro total anual para los consumidores de entre 388.541 € (reducción del -0,15%) y 647.569 € (reducción del -0,25%). Este ahorro no solo mejora la capacidad adquisitiva de las familias, sino que también refuerza la competitividad del comercio local, promoviendo un entorno económico más dinámico y sostenible.

El nivel general de interés por el proyecto se sitúa en una media de 3,83 sobre 5 puntos positivos, con un notable 54,6% de los encuestados manifestando "mucho interés".

- La ciudadanía expresa como interés que, un nuevo competidor ampliaría la oferta de tiendas y servicio, incrementando así, la variedad y la calidad de los productos a la venta.
- La propuesta del hipermercado la consideran de interés gracias a la presentación de productos de marca a precios competitivos (3,89 de media sobre 5 puntos positivos), mientras, el resto de los servicios adicionales propuestos, como la óptica, audición, joyería o gasolinera no es tan atractivo (3,37 sobre 5 puntos positivos).
- Por consiguiente, mantienen una percepción en sintonía con los resultados objetivos de este estudio.

63



DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 110 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

CONCLUSIONES

Justificación urbanística: razones clave para la inclusión de una gran superficie comercial o hipermercado en la Parcela P.4.1

La categoría C4 como nuevo uso en la parcela P.4.1. es la más beneficiosa para la zona en comparación con otros usos compatibles como oficinas, equipamientos privados, aparcamientos y vivienda de guarda. Esto se fundamenta en las siguientes razones:

- **Mayor empleabilidad:** El hipermercado es el modelo que muestra el mayor potencial para generar empleo directo e indirecto.
- **Dinamización económica:** Se posiciona como un motor clave para impulsar la economía local, con un impacto positivo en múltiples sectores.
- **Estabilización del comercio minorista:** Contribuye a equilibrar la oferta y fomentar un entorno competitivo saludable.
- **Control de precios:** Su presencia ejercería una presión a la baja sobre los precios, beneficiando directamente a los consumidores.
- **Impulso a servicios anexos:** Promueve la creación de negocios complementarios en la zona, como restaurantes, servicios logísticos y otras actividades terciarias.



DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 111 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

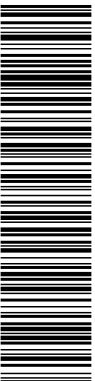
CONCLUSIONES

La exclusión actual y su impacto en el desarrollo económico de la Parcela

La normativa vigente restringe los usos de la parcela P.4.1 a actividades comerciales de formato pequeño y mediano, lo que ha limitado significativamente su desarrollo económico y potencial de atracción regional. Este enfoque fragmentado impide la consolidación de una oferta comercial robusta y cohesionada que podría competir a nivel regional.

En contraste, modificar el planeamiento con la inclusión de todas las categorías comerciales, y en particular la categoría C4, habilitaría la posibilidad de implantar una gran superficie comercial o un hipermercado. Para evaluar los efectos beneficiosos que provocaría, se ha considerado como proyecto de interés objeto de estudio un hipermercado de 14.375m². Este proyecto de hipermercado permitiría transformar la dinámica económica de la parcela al incrementar la superficie de venta total del municipio en un 33,5%. Este incremento no solo consolidaría una oferta más competitiva, sino que también posicionaría a Torrejón de Ardoz como un punto de atracción comercial clave en el Corredor del Henares.

Conclusión clave: La introducción de la categoría C4 y de las demás categorías comerciales, diversificando la oferta y que cumulativamente puedan llegar a una superficie comercial de gran tamaño, no solo responde a la demanda latente de los consumidores, como se evidencia en los resultados de la encuesta, sino que también dinamizaría la economía local y regional. Esta inclusión posibilitaría el desarrollo de una oferta comercial integral, atrayendo tanto a consumidores locales como de municipios colindantes, y fomentando un ecosistema de servicios complementarios.



CONCLUSIONES

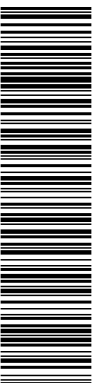
Comparativa condiciones económicas y necesidad del uso alimentario: 2018 vs. 2024

En 2018, la Modificación 4ª del Plan Parcial introdujo el uso alimentario en varias parcelas del sector, marcando un precedente importante para la diversificación comercial en la zona. Sin embargo, la parcela P.4.1 quedó excluida de esta modificación, limitando su capacidad de contribuir al desarrollo económico y a la competitividad regional.

Cambios clave entre 2018 y 2024:

- **Crecimiento poblacional:** En 2018, Torrejón de Ardoz tenía 129.730 habitantes, mientras que en 2023 esta cifra alcanza los 137.711 (+6,2%). La zona de influencia ampliada ha crecido proporcionalmente, reforzando la necesidad de una oferta comercial más diversa.
- **Capacidad de gasto:** La renta neta media ha pasado de 33.651,28 € en 2018 a 38.759,14 € en 2023 (+15,2%), consolidando el poder adquisitivo de los consumidores locales.
- **Evolución del mercado comercial:** En 2018, los supermercados lideraban las preferencias en alimentación general, con Mercadona, Ahorramás y Carrefour dominando el mercado. En 2024, la demanda de modelos más integrados y competitivos, como el propuesto hipermercado, es evidente, según encuestas realizadas. La superficie de venta en 2024 crecería en un 33,5% con la inclusión del hipermercado, frente a una oferta comercial más fragmentada en 2018.

Conclusión: La comparación entre 2018 y 2024 muestra que la inclusión del uso alimentario en la parcela P.4.1 es ahora más relevante que nunca. El crecimiento poblacional, el aumento del poder adquisitivo y la evolución de las preferencias de consumo justifican plenamente esta propuesta, no solo como una respuesta a las necesidades locales, sino también como un motor de dinamización regional.



DOCUMENTO PROYECTO: PLAN_ESPECIAL_TORREJON_JUN_2025 _R4_PARTE3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26985 , Fecha de entrada: 09/06/2025 11:48 :00
OTROS DATOS Código para validación: 6LMGR-GVTZI-FJJA5 Fecha de emisión: 17 de Junio de 2025 a las 8:36:09 Página 113 de 113	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

5162951 6LMGR-GVTZI-FJJA5 30C025F043F3F62BEEC2BBD573861160EB850A8 El documento incluye firmas externas. 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> Firmado por: 1. CN=MARCO ANTONIO REY MATO, G=MARCO ANTONIO, SN=REY, SERIALNUMBER=DCES-03208433W, E=MARCOAREY.M@GMAIL.COM, O=ILLUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACIA DE MADRID, OU=2045/A28079/139294, T=Profesional de la Abogacía, S=MADRID, C=ES (CN=ACA 1, O=CONSEJO GENERAL DE LA ABOGACIA ESPAÑOLA, OID.2.5.4.97=VATES-Q2863006I, OU=AUTORIDAD DE CERTIFICACION DE LA ABOGACIA, C=ES) el 09/06/2025 11:43:54.

