

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
MOCION: MOCION APROB.DEF. PLENO 26/3/25		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: QP6CB-YMDFH-QGLD5 Fecha de emisión: 18 de Marzo de 2025 a las 9:48:24 Página 1 de 2	El documento ha sido firmado por : 1.- Concejales de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 del AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ.Firmado 18/03/2025 09:48	FIRMADO 18/03/2025 09:48



El documento electrónico ha sido aprobado por Concejales de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 (Victor Miranda Lozano) de AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ a las 9:48:10 del día 18 de Marzo de 2025 con certificado de Victor Miranda Lozano. 4953246 QP6CB-YMDFH-QGLD5 C684A77E64493D3DA66D14510195EC8180771E56 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torreon.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

MOCION DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA Y JUVENTUD

Asunto: Aprobación Definitiva Plan Especial de colindancia de la Ordenanza ZU-TC3 del Sector SUP-R3 y el Suelo Urbano Consolidado del Entorno del Término Municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid)

En fecha 13 de diciembre de 2024, con nº de registro de entrada de documentos 54724 se presenta por LA CAJIGONA INVERSIONES, S.L. (B88125737), como titular de fincas afectadas, **Plan Especial de colindancia de la Ordenanza ZU-TC3 del Sector SUP-R3 y el Suelo Urbano Consolidado del Entorno del Término Municipal de Torrejón de Ardoz.**

El citado Plan Especial, redactado por el equipo Técnico de DIAPLAN SAP, viene suscrito por el Arquitecto Carlos Sanchez-Casas Padilla (sin visado colegial), y establece como objeto del mismo *compatibilizar la materialización de la edificabilidad asignada a las parcelas del Sector SUP-R3, con ordenanza ZU-TC3, colindantes con otras parcelas de la misma o equivalente calificación, tanto en suelo urbano consolidado, reguladas por la ordenanza ZU-I1, como en suelo urbanizable desarrollado y con urbanización recepcionada, autorizando la supresión del retranqueo lateral con la parcela colindante cuando exista acuerdo notarial de adosamiento reflejado en el Registro de la Propiedad en ambas parcelas, ya sean del mismo o distinto propietario.*

A estos efectos la ordenanza ZU-TC3 del sector SUP-R3, se modifica en su punto 3.10 Determinaciones de Aprovechamientos – Retranqueos, resultando el siguiente texto:

El retranqueo a linderos será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, nunca inferior a 5 m. en linderos que dan a vías de tráfico rodado y no inferior a 8 m. en linderos con parcelas contiguas. Estos últimos podrán suprimirse cuando las parcelas colindantes estén calificadas con la misma ordenanza (ZU-TC3) o con ordenanza ZU-T2 y exista acuerdo de adosamiento reflejado en el Registro de la Propiedad, ya sean de la misma o de distinta propiedad.

Se ha emitido informe por la Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo en el que se advierte que en el citado documento se plasman los antecedentes al mismo, y la justificación del empleo de este instrumento de planeamiento que deriva del artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, incorporando también el contenido y documentación señalado en los art. 51 y 52 del referido texto legal, así como el los art. 76 y ss del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, que le son de aplicación; en cuanto a su tramitación se señala en el Informe Jurídico que la competencia para la aprobación definitiva del documento corresponde al Pleno Municipal, previa aprobación inicial por parte de la Junta de Gobierno Local, y sometimiento a trámite de información pública.

La Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 3 de febrero de 2025, adoptó acuerdo aprobando inicialmente el citado **Plan Especial**, sometiéndolo a trámite de información pública por periodo de un mes, mediante publicación de los correspondientes anuncios en la página web municipal (04/02/2025), B.O.C.M. (07/02/2025) y Diario Marca (07/02/2025), no habiéndose presentado alegación alguna durante dicho periodo de información pública.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
MOCION: MOCION APROB.DEF. PLENO 26/3/25		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: QP6CB-YMDFH-QGLD5 Fecha de emisión: 18 de Marzo de 2025 a las 9:48:24 Página 2 de 2	El documento ha sido firmado por : 1.- Concejal de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 del AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ.Firmado 18/03/2025 09:48	FIRMADO 18/03/2025 09:48



El documento electrónico ha sido aprobado por Concejal de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 (Victor Miranda Lozano) de AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ a las 9:48:10 del día 18 de Marzo de 2025 con certificado de Victor Miranda Lozano. 4953246 QP6CB-YMDFH-QGLD5 C6B4AA7E6443C3DA6BD14510185ECB1B0771E56 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torreon.es>



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

Tal y como se puso de manifiesto en el informe jurídico emitido con objeto de la aprobación inicial del documento se han incorporado al expediente informe de los servicios municipales correspondientes respecto a las afecciones e impactos en la infancia, adolescencia y familia, determinando el nulo efecto a este respecto y el que acredita el cumplimiento en materia de accesibilidad.

Así mismo, de conformidad con el informe jurídico emitido al efecto, superado el trámite de información pública en el cual se requieren únicamente los informes de órganos y entidades administrativas que estén legalmente previstos como preceptivos, se debe someter el documento a aprobación definitiva, cuya competencia, de conformidad con el art. 61.4 del antedicho texto legal corresponderá al Pleno del Ayuntamiento de los Municipios con población de derecho igual o superior a 15.000h para los Planes Parciales y Especiales, y sus modificaciones.

Conforme a los antecedentes citados, en virtud de las competencias atribuidas por el artículo 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se **propone al Ayuntamiento Pleno adopte acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de colindancia de la Ordenanza ZU-TC3 del Sector SUP-R3 y el Suelo Urbano Consolidado del Entorno del Término Municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid).**

El presente acuerdo debe publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, incluyéndose en el anuncio el articulado íntegro de la normativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, y demás legislación concordante.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 739_PE_COLINDANCIA_DEL_SECTOR_SUP_R3_2_F_FIRMADO.pdf	Número de la anotación: 54724, Fecha de entrada: 13/12/2024 12:51:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: JP7AT-I3L05-NL3MH Fecha de emisión: 28 de Enero de 2025 a las 13:44:32 Página 1 de 19		INCLUYE FIRMA EXTERNA



4701966 JP7AT-I3L05-NL3MH 20AC7966ECF33F5C6883B793AE46802EAC065EC 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://eade.ayto-torrejon.es> Firmado por : 1. C=ES, O=LA CAJIGONA INVERSIONES SL, OID.2.5.4.97=VATES-B88125737, CN=02807553J, JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ (R: B88125737), SN=FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, JOSÉ LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02807553J, Description=Reg:28065 /Hojas:M-678620 /Tomo:38132 /Folio:53 /Fecha:24/01/2020 /Inscripción:2 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 13/12/2024 12:51:17.

PLAN ESPECIAL DE COLINDANCIA DE LA ORDENANZA ZU-TC₃ DEL SECTOR SUP R-3 Y EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ENTORNO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID).



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
PROYECTO: 739_PE_COLINDANCIA_DEL_SECTOR_SUP R3_2_F_FIRMADO.pdf	Número de la anotación: 54724, Fecha de entrada: 13/12/2024 12:51:00	INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: JP7AT-I3L05-NL3MH Fecha de emisión: 28 de Enero de 2025 a las 13:44:32 Página 2 de 19		

4701966 JP7AT-I3L05-NL3MH 20AC7966ECF3F5C6683B793AE46802BACE065EC 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-lorreon.es/Firmado> por : 1. C=ES, O=LA CAJIGONA INVERSIONES SL, CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/12/2024 12:51:17.
SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Descripción=Reg;28065 Hoja:M-678620 /Tomo:38132 /Folio:53 /Fecha:24/01/2020

EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto Urbanista

Equipo Base de DIAPLAN, SAP:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto urbanista
Carmen Sánchez-Casas Pastor, Abogada urbanista
Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta urbanista paisajista
Isaac Blanco Calleja, Arquitecto urbanista, Especialista SIG
Sergio Jaramillo Cáceres, Arquitecto urbanista
Rodrigo Calvo López, Urbanista
Ulisses Falleiros Frare, Arquitecto urbanista
Pilar del Brío Castro. Administrativa
Pepa Olivares Merino. Administrativa

Madrid, diciembre de 2024

02907535J JOSÉ
LUIS FERNANDEZ
(R: B88125737)

Firmado digitalmente por
02907535J JOSÉ LUIS
FERNANDEZ (R: B88125737)
Fecha: 2024.12.13 12:42:12
+01'00'

LA PROPIEDAD
La Cajigona Inversiones, SLU

50653568R
CARLOS
SANCHEZ-CASAS
(R: A28462091)

Firmado digitalmente
por 50653568R
CARLOS SANCHEZ-
CASAS (R: A28462091)
Fecha: 2024.12.13
12:17:55 +01'00'

Técnico por DIAPLAN, SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto

DOCUMENTO _PROYECTO: 739_PE_COLINDANCIA_DEL_SECTOR_SUP _R3_2_F_FIRMADO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 54724, Fecha de entrada: 13/12/2024 12:51 :00	
OTROS DATOS Código para validación: JP7AT-I3L05-NL3MH Fecha de emisión: 28 de Enero de 2025 a las 13:44:32 Página 3 de 19	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4701966 JP7AT-I3L05-NL3MH 20AC7966ECF33F5C6683B793AE6802BACE065EC 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. C=ES, O=LA CAJIGONA INVERSIONES SL, OID.2.5.4.97=VATES-B8812537, CN=02907535J JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ (R=8812537), OU=FEERNANDEZ GONZALEZ, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg.28065 /Hojas:24012020 /Inscripción:2 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) al 13/12/2024 12:51:17.

ÍNDICE

1. Objeto del Plan Especial.	4
2. Justificación.	5
3. Alcance del Plan Especial.	6
4. Viabilidad Económica.	6
5. Impacto sobre las parcelas residenciales colindantes.	6
6. Resumen ejecutivo.	6
ANEXO: ORDENANZAS ORIGINAL Y MODIFICADA.	7
ORDENANZA ZU-TC ₃ (Texto original)	8
ORDENANZA ZU-TC ₃ (Texto modificado)	14

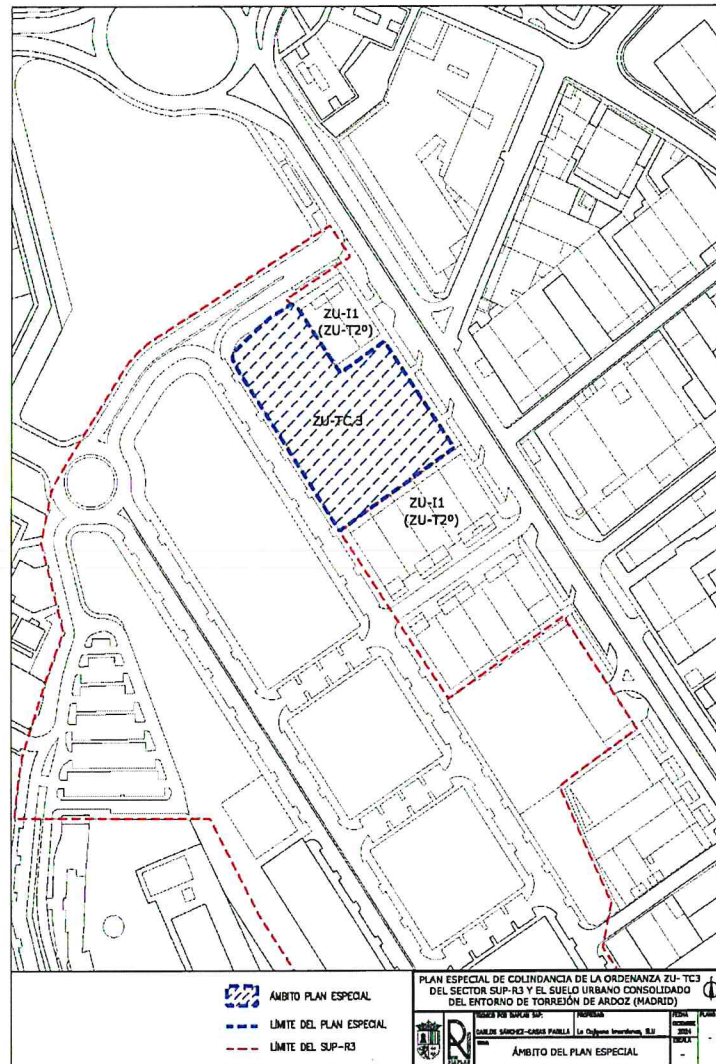


4701966 JP7AT-I3L05-NL3MH 20AC7966CE39F5C669B793AE6802BACE65EC El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avip-torrejon.es/Firmado.pdf>. C=ES, O=LA CAJIONA INVERSIONES SL, OID.2.5.4.97=VA TES-B88125737, CN=029075353, JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ (R-B88125737), SN=FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, G=JOSÉ LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-029075353, Description=Rég:28065 /Hoja:M-678620 /Tomo:38132 /Folio:53 /Fecha:24/01/2020 /Inscripción:2 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/12/2024 12:51:17.

1. Objeto del Plan Especial.

El objeto del Plan Especial es compatibilizar la materialización de la edificabilidad asignada a las parcelas del Sector SUP-R3, con ordenanza ZU-TC₃, colindantes con otras parcelas de la misma o equivalente calificación, tanto en suelo urbano consolidado, reguladas por la ordenanza ZU-I1, como en suelo urbanizable desarrollado y con urbanización recepcionada, autorizando la supresión del retranqueo lateral con la parcela colindante cuando exista acuerdo notarial de adosamiento reflejado en el Registro de la Propiedad en ambas parcelas, ya sean del mismo o distinto propietario.

El ámbito de el Plan Especial es la zona del SUP-R3 calificada con ordenanza ZU-TC₃



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
PROYECTO: 739_PE_COLINDANCIA_DEL_SECTOR_SUP_R3_2_F_FIRMADO.pdf	Número de la anotación: 54724, Fecha de entrada: 13/12/2024 12:51:00
OTROS DATOS	ESTADO
Código para validación: JP7AT-I3L05-NL3MH Fecha de emisión: 28 de Enero de 2025 a las 13:44:32 Página 6 de 19	INCLUYE FIRMA EXTERNA



4701965 JP7AT-I3L05-NL3MH 20AC7968ECF33F5C683B793AE46802BACE065EC 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.gob.es/verificacion>. Firmado por: 1. C=ES, O=LA CAJIGONA INVERSIONES SL, OID.2.5.4.97=VATES-B88125737, CN=02807535J, JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ (R: B88125737), SN=FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, G=JOSÉ LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg.28055/HojaM-678620/Tomo.38132/Folio.53/Fecha:24/01/2020/Inscripción:2 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/12/2024 12:51:17.

3. Alcance del Plan Especial.

El alcance del Plan Especial se limita, por consiguiente, a la modificación de la determinación pormenorizada que establece los retranqueos a parcelas colindantes de la misma o similar calificación en la ordenanza ZU-TC₃ del sector SUP-R3, autorizando su supresión cuando se trate de parcelas de la misma o distinta propiedad siempre que exista acuerdo notarial de adosamiento reflejado en el Registro de la Propiedad, evitando los conflictos que podrían generarse en los cambios de propiedad sobrevenidos

El retranqueo suprimible es el retranqueo al lindero común a parcelas reguladas por las misma ordenanza o por una ordenanza similar, sean del mismo sector o del suelo urbano consolidado.

El texto que regula los retranqueos quedaría como sigue en la ordenanza afectada:

Ordenanza ZU-TC3

“El retranqueo a linderos será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, nunca inferior a 5 m. en linderos que dan a vías de tráfico rodado y no inferior a 8 m. en linderos con parcelas contiguas. Estos últimos podrán suprimirse cuando las parcelas colindantes estén calificadas con la misma ordenanza (ZU-TC₃) o con ordenanza ZU-T2 y exista acuerdo de adosamiento reflejado en el Registro de la Propiedad, sean de la misma o de distinta propiedad”.

No se alteraría ni la edificabilidad ni ningún otro parámetro formal incluida la ocupación máxima, de manera que si dicha ocupación se superara con la supresión del retranqueo lateral habría que aumentar alguno o alguno de los restantes retranqueos para no superar el porcentaje de ocupación autorizado.

Con este reducido alcance, el Plan Especial está dentro del tipo al que se exime del trámite de evaluación ambiental en la Modificación del Artículo 9 de 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, que modifica el párrafo 7º del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014 de 22 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas.

4. Viabilidad Económica.

Dado que no se modifica ni el uso ni la edificabilidad no existe ninguna variación en la viabilidad económica del desarrollo.

5. Impacto sobre las parcelas residenciales colindantes.

Dado que no se modifican los retranqueos ni ningún otro parámetro formal, sino que se posibilita su supresión cuando concurren las circunstancias descritas, no se altera el impacto sobre las parcelas colindantes sean del mismo o de otro uso, incluido el residencial.

6. Resumen ejecutivo.

La reducida extensión del documento hace superfluo el resumen ejecutivo.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
PROYECTO: 739_PE_COLINDANCIA_DEL_SECTOR_SUP R3_2_F_FIRMADO.pdf	Número de la anotación: 54724, Fecha de entrada: 13/12/2024 12:51 :00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: JP7AT-I3L05-NL3MH Fecha de emisión: 28 de Enero de 2025 a las 13:44:32 Página 7 de 19	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4701966 JP7AT-I3L05-NL3MH 20AC7966ECF33F5C668B793AE46802BACE065EC 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, C=ES, O=LA CAJIGONA INVERSIONES SL, OID.2.5.4.97=VATES-B88125737, CN=02907535J, JOSE LUIS FERNANDEZ (R-B88125737), SN=FERNANDEZ GONZALEZ, C=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg:28065 /Hojas:M-678620 /Tomo:38132 /Folio:53 /Fecha:24/01/2020 /Inscripción:2 (CN=AC Representación, OJ=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 13/12/2024 12:51:17.

ANEXO: ORDENANZAS ORIGINAL Y MODIFICADA.



ORDENANZA ZU-TC₃ (Texto original)

1. Definición

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

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto...).

3. Determinaciones de aprovechamiento

3.1. Alineaciones

Son las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes nº 7 del Plan Parcial.

Las alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permiten retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla.

3.2. Altura máxima

La altura máxima será de 2 plantas, 9 m., medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de la última planta.

Podrán reordenarse los volúmenes edificables y su disposición en cada parcela teniendo en cuenta la altura máxima anteriormente mencionada.

3.3. Altura mínima

No se establece.

3.4. Aprovechamiento

1. Real.- Será igual al asignado.
2. Asignado.- El aprovechamiento asignado será 5.828,33 m²c de uso característico terciario-comercial.
3. Patrimonializable.- Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se refiere a la totalidad del sector situándose fuera de esta parcela.

3.5. Fachada mínima

La fachada mínima será de 20 m.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
PROYECTO: 739_PE_COLINDANCIA_DEL_SECTOR_SUP _R3_2_F_FIRMADO.pdf	Número de la anotación: 54724, Fecha de entrada: 13/12/2024 12:51 :00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: JP7AT-I3L05-NL3MH Fecha de emisión: 28 de Enero de 2025 a las 13:44:32 Página 9 de 19	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4701966 JP7AT-I3L05-NL3MH 20ACT968ECF33F5C689B793AE4802BACE065EC 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. C=ES, O=LA CAJIGONA INVERSIONES SL, CN=2807333 JOSE LUIS FERNANDEZ \(R: B8612537\), SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-029075351, Description=Reg:28065/Hoja:M-67/6620/Tomo:36132/Folio:53/Fecha:24/01/2020/Inscripcion:2 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNI-RCM, C=ES\) el 13/12/2024 12:51:17.](https://sede.ayto-torrejon.es/Firmado por: 1. C=ES, O=LA CAJIGONA INVERSIONES SL, CN=2807333 JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B8612537), SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-029075351, Description=Reg:28065/Hoja:M-67/6620/Tomo:36132/Folio:53/Fecha:24/01/2020/Inscripcion:2 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNI-RCM, C=ES) el 13/12/2024 12:51:17.)

3.6. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 60%.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 70% debiendo quedar, al menos, el 30% de la parcela como suelo natural sin ningún uso subterráneo.

3.7. Posición de la edificación

En el plano nº 11 se incluye un diseño indicativo de la edificación en la parcela que podrá modificarse respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

3.8. Parcela mínima

La parcela mínima será de 2.000 m²s.

3.9. Patios

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

3.10. Retranqueos

El retranqueo a linderos será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, nunca inferior a 5 m. en linderos que dan a vías de tráfico rodado y no inferior a 8 m. en linderos que den a parcelas contiguas.

3.11. Salientes y vuelos

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

3.12. Reserva de aparcamiento

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del P.G. de Torrejón de Ardoz, en cualquier caso, deberá reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²c edificables o fracción de cualquier uso.

3.13. Servicios

El acceso al aparcamiento se realizará preferiblemente desde la vía de tráfico rodado C.

3.14. Urbanización

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres no ocupados o destinados a aparcamiento, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
PROYECTO: 739_PE_COLINDANCIA_DEL_SECTOR_SUP_R3_2_F_FIRMADO.pdf	Número de la anotación: 54724, Fecha de entrada: 13/12/2024 12:51:00	INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: JP7AT-43L05-NL3MH Fecha de emisión: 28 de Enero de 2025 a las 13:44:32 Página 10 de 19		



4701966 JP7AT-43L05-NL3MH 20AC786ECF3E3C6683B703AE46802BACE065EC 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.ajcatorrejondelaroz.es/verificadorfirmas_ajcatorrejondelaroz. Firmado por: 1. C=ES, O=CAJICANA INVERSIONES SL, CN=280655 Hoja:4-678620 / Folio:53 / Fecha:24/01/2020 / Inscripción:2 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/12/2024 12:51:17. SERIALNUMBER=DCES-029075351, Descripción=Reg-280655

módulos de aplicación, serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico-Financiero del P.G., debidamente actualizados.

4. Condiciones Estéticas

4.1. Composición

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. La arquitectura será clara, de formas puras, precisas, verdaderas, que constituyan espacios serenos, llenos de racionalidad, limpios de gestos innecesarios y que no aparenten lo que no es.

Fachadas

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas.

Salientes y vuelos

Estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros.

4.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

4.3. Medianeras

Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

5. Condiciones higiénicas de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

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

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso del Plan General de Torrejón de Ardoz y en el Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz que se indican resumidos en cuadro adjunto.



4701966 JP7AT-I3L05-NL3MH 20AC7866ECF3F5C6683B793AE46802BACE065EC 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.jyco-torrejon.es>. Firmado por: 1. C=ES, O=A CAJASONIA INVERSIONES SL, CN=02907535J JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ (R: B88125737, SN=FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, G= JOSÉ LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg:28065 Hoja:M-678620 /Tomo:38132 /Folio:53 /Fecha:24/01/2020 Inscripción:2 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/12/2024 12:51:17.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-TC)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-1	1ª	D-1 D-2.1	2ª			D-1
	Docente			DO-4 DO-5 DO-1	- 6ª	DO-4 DO-5		
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6		S-5 S-6		
	Serv. Admtvos.	A-1		A-1				
	Sociocultural			SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL-1 AL-2						
	Industrial							
	Terciario Industrial	TI		TI		TI		
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			ES				
Residencial	Residencial			R	8ª	R	8ª	
		C-1		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		
Terciario	Comercial							
	Espectáculos			E-1 E-2		E-1 E-2		
	Hotelero			H-1 H-2		H-1 H-2		
	Hostelero	HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 6 y 7 de Normas Particulares del PGOU de Torrejón de Ardoz

Para identificación de usos ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 85 a 87 de Ordenanzas Generales del PGOU de Torrejón de Ardoz.



7470196E JP7AT-L3J05-NL3MH 20247986CE3F35CE6883B793AE46802BACE050EC 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.php>. I.- C.E.S. -OJO CALONIA INVERSIONES S.L. OID.2-5375=VATES-988125737 JOSE LUIS FERNANDEZ (N.º 888125737). SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSÉ LUIS, SERIALNUMBER=82505975353, Description=Reg-24/01/2020 Inscripción.2 (CIN=45 Representación, OU=CERES, O=STYFINT-RCM, C=ES) el 13/12/2024 12:51:17.

USO	DISTANCIA MÍNIMA A CUMPLIR	CUADRO RESUMEN ADECUACIÓN DE USOS	EXCLUSIONES	OTRAS CONDICIONES
		ACTIVIDADES EXISTENTES		
RECREATIVO (B1 Y R2)				
INDUSTRIAL	Radio 500 m.	Permite los 6 meses lineal que cumplir la distancia.		
		Se autoriza cambios de titularidad. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		
PRODUCTOS PROTÉCTICOS	Prohibido	Se autoriza cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		
	Radio 500 m.			Sedimentos T1, T2 y R5
ESTACIONES DE SERVICIO				
COMERCIAL				
PAZAROS Y TIENDAS TODO A MENUDO				
100, ULTRAMARINOS, FRUTOS SECOS Y ASIMILABLES				
LOCUTORIOS	Radio 250 m.	Se autoriza cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		En cambios comerciales en edificio exclusivo.
LOCUTORIOS Y ASIMILABLES				
ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS RECREATIVOS Y DE TIPO HOTELERÍA NO HOTELEROS	Radio 500 m.	Cambio de titularidad debe cumplir la distancia.		En cambios comerciales en edificio exclusivo.
TABERNAS, BODEGAS Y ASIMILABLES	Radio 100 m. Radio 50 m. en baños nuevos	Se autoriza cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		
CAFETERÍAS, BARES, CAFÉS-ASIMILABLES	Radio 100 m. Radio 50 m. en baños nuevos	Se autoriza cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		Se ejerce a las condiciones en zonas medianas bien tuteladas y protegidas.
CHOCOLATERÍAS, CHURRERÍAS, HELADERÍAS Y ASIMILABLES	Radio 100 m. Radio 50 m. en baños nuevos	Se autoriza cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		Se ejerce a las condiciones en zonas medianas bien tuteladas y protegidas.
BAR DE COPAS CON O SIN ACTIVACIÓN MUSICAL EN DIRECTO		Se autoriza cambios de titularidad durante 6 meses excepto en las zonas medianas bien tuteladas y protegidas. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		Se ejerce a las condiciones en zonas medianas bien tuteladas y protegidas.
	Radio 500 m.	Solo se permite en sectores industriales T1, T2, M1 y M2. Sector 8 distancia mínima de 400 m. a zonas medianas bien tuteladas y protegidas. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		Se ejerce a las condiciones en zonas medianas bien tuteladas y protegidas.
DISCOTECAS Y SALAS DE FIESTAS				

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
PROYECTO: 739_PE_COLINDANCIA_DEL_SECTOR_SUP R3_2_F_FIRMADO.pdf	Número de la anotación: 54724, Fecha de entrada: 13/12/2024 12:51:00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: JP7AT-I3L05-NL3MH Fecha de emisión: 28 de Enero de 2025 a las 13:44:32 Página 14 de 19	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4701966 JP7AT-I3L05-NL3MH 20ACT966ECF33F5C6683B793AE46802BACE065EC 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-borrión.es Firmado por : 1. C=ES, O=L.A CAJIGONA INVERSIONES SL, OID.2.5.4.97=VATES-B88125737, CN=02907535J JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ (R: B88125737), SN=FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, G=JOSÉ LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Descripción=Reg:28065 /Hojas:M:67/8620 /Tomo:38132 /Folio:53 /Fecha:24/01/2020 /Inscripción:2 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/12/2024 12:51:17.

ORDENANZA ZU-TC₃ (Texto modificado)

1. Definición

Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario-comercial del Sector R-3.

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto...).

3. Determinaciones de aprovechamiento

3.1. Alineaciones

Son las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes nº 7 del Plan Parcial.

Las alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permiten retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla.

3.2. Altura máxima

La altura máxima será de 2 plantas, 9 m., medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de la última planta.

Podrán reordenarse los volúmenes edificables y su disposición en cada parcela teniendo en cuenta la altura máxima anteriormente mencionada.

3.3. Altura mínima

No se establece.

3.4. Aprovechamiento

1. Real.- Será igual al asignado.
2. Asignado.- El aprovechamiento asignado será 5.828,33 m²c de uso característico terciario-comercial.
3. Patrimonializable.- Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se refiere a la totalidad del sector situándose fuera de esta parcela.

3.5. Fachada mínima

La fachada mínima será de 20 m.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 739_PE_COLINDANCIA_DEL_SECTOR_SUP_R3_2_F_FIRMADO.pdf	Número de la anotación: 54724, Fecha de entrada: 13/12/2024 12:51:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: JP7AT-I3L05-NL3MH Fecha de emisión: 28 de Enero de 2025 a las 13:44:32 Página 15 de 19		INCLUYE FIRMA EXTERNA



4701966 JP7AT-I3L05-NL3MH 20AC7968ECF33F5C6883B795AE46802BACE065EC 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/FirmadoPor:1,C=ES,O=LA CAJAJGONA INVERSIONES SL,OID.2.5.4.97=VATES-B88125737,CN=02907535J,JOSE LUIS FERNANDEZ \(R-B88125737\),SN=FERNANDEZ GONZALEZ,OU=CAJAJGONA INVERSIONES SL,C=ES](https://sede.ayto-torrejon.es/FirmadoPor:1,C=ES,O=LA CAJAJGONA INVERSIONES SL,OID.2.5.4.97=VATES-B88125737,CN=02907535J,JOSE LUIS FERNANDEZ (R-B88125737),SN=FERNANDEZ GONZALEZ,OU=CAJAJGONA INVERSIONES SL,C=ES) el 13/12/2024 12:51:17.

3.6. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 60%.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 70% debiendo quedar, al menos, el 30% de la parcela como suelo natural sin ningún uso subterráneo.

3.7. Posición de la edificación

En el plano nº 11 se incluye un diseño indicativo de la edificación en la parcela que podrá modificarse respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

3.8. Parcela mínima

La parcela mínima será de 2.000 m²s.

3.9. Patios

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

3.10. Retranqueos

“El retranqueo a linderos será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, nunca inferior a 5 m. en linderos que dan a vías de tráfico rodado y no inferior a 8 m. en linderos con parcelas contiguas. Estos últimos podrán suprimirse cuando las parcelas colindantes estén calificadas con la misma ordenanza (ZU-TC₃) o con ordenanza ZU-T2 y exista acuerdo de adosamiento reflejado en el Registro de la Propiedad, ya sean de la misma o de distinta propiedad”.

3.11. Salientes y vuelos

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

3.12. Reserva de aparcamiento

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del P.G. de Torrejón de Ardoz, en cualquier caso, deberá reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²c edificables o fracción de cualquier uso.

3.13. Servicios

El acceso al aparcamiento se realizará preferiblemente desde la vía de tráfico rodado C.



3.14. Urbanización

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres no ocupados o destinados a aparcamiento, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación, serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico-Financiero del P.G., debidamente actualizados.

4. Condiciones Estéticas

4.1. Composición

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. La arquitectura será clara, de formas puras, precisas, verdaderas, que constituyan espacios serenos, llenos de racionalidad, limpios de gestos innecesarios y que no aparenten lo que no es.

Fachadas

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas.

Salientes y vuelos

Estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros.

4.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

4.3. Medianeras

Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

5. Condiciones higiénicas de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz.



4701966 JP7AT-I3L05-NL3MH 20AC7966ECF33F5C6683B793AE46802BACE065EC 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-torreon.es/Firmado por: 1, C=ES, O=L.A. CAJIGONA INVERSIONES SL, OID.2.5.4.97=VATES-B88125737, CN=028075351, JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-028075351, Description=Reg:28065 /Hoja:M-476620 /Tomo:38132 /Folio:53 /Fecha:24/01/2020 /Inscripción:2 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 13/12/2024 12:51:17.](https://sede.ayto-torreon.es/Firmado por: 1, C=ES, O=L.A. CAJIGONA INVERSIONES SL, OID.2.5.4.97=VATES-B88125737, CN=028075351, JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-028075351, Description=Reg:28065 /Hoja:M-476620 /Tomo:38132 /Folio:53 /Fecha:24/01/2020 /Inscripción:2 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/12/2024 12:51:17.)

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

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso del Plan General de Torrejón de Ardoz y en el Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz que se indican resumidos en cuadro adjunto.

Uso global.- Terciario.

Usos predominantes.- Terciario-Comercial.

Usos complementarios.- Los ligados funcionalmente al uso predominante.

Usos compatibles:-

- En edificio exclusivo: Hostelero, Ocio, Espectáculos sin limitación de porcentaje.

Los usos distintos del Comercial, Hostelero, Ocio y Espectáculos no podrán superar el 30% del aprovechamiento de la Parcela.

- Compartidos: Los especificados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.



4701966 JP7AT-I3L05-NL3MH 20AC7966ECF33F5C6683B793AE66802BACE065EC 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: [| USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE \(ZU-TC\) | | | | | | | | |
|--|-------------------------|----------------------|-------------|-----------------------------|-------------|-----------------------------|-------------|-----------------------------|
| Uso Global | Uso pormenorizado | Semisótano | | P. Baja | | P. Superior a la baja | | Patio.Espacio Libre parcela |
| | | Tipos | Condiciones | Tipos | Condiciones | Tipos | Condiciones | |
| Dotacional y Servicios | Asistencial | | | | | | | |
| | Cementerio y Funerario | | | | | | | |
| | Deportivo | D-1 | 1ª | D-1
D-2.1 | 2ª | | | D-1 |
| | Docente | | | DO-4
DO-5
DO-1 | 6ª | DO-4
DO-5 | | |
| | Religioso | | | | | | | |
| | Sanitario | | | S-4
S-5
S-6 | | S-5
S-6 | | |
| | Serv. Admtvos. | A-1 | | A-1 | | | | |
| | Sociocultural | | | SC | | SC | | |
| Productivo | Almacenes | AL-1
AL-2 | | | | | | |
| | Industrial | | | | | | | |
| | Terciario Industrial | TI | | TI | | TI | | |
| Red Viaria | Aparcamientos | AP-2.1 | | AP-2.2 | | | | AP-1.2 |
| | Estación Autobuses | | | | | | | |
| | Est. de Servicio | | | ES | | | | |
| Residencial | Residencial | | | R | 8ª | R | 8ª | |
| Terciario | Comercial | C-1 | | C-1, C-2
C-3, C-5
C-7 | | C-1, C-2
C-3, C-5
C-7 | | |
| | Espectáculos | | | E-1
E-2 | | E-1
E-2 | | |
| | Hotelero | | | H-1
H-2 | | H-1
H-2 | | |
| | Hostelero | HO-1
HO-2
HO-3 | | HO-1
HO-2
HO-3 | | HO-1
HO-2
HO-3 | | |
| | Oficinas | | | O-2
O-3
O-1 | | O-2
O-3
O-1 | | |
| | | | | | | | | |
| Z. Verdes y Esp. Libres | Z. Verdes y Esp. Libres | | | ZV/EL | | ZV/EL | | ZV/EL |](https://sede.ayto-torreon.es/FirmadoPor:1.C=ES,O=LA CAJIGAONA INVERSIONES SL,OID.2.5.4.97=VATES-B88125737,CN=02907535J JOSE LUIS FERNANDEZ GONZALEZ,SN=FERNANDEZ GONZALEZ,G=JOSE LUIS,SERIALNUMBER=IDCES-02907535J,Descripcion=Reg-28065/ Hoja:M-678620/Tomo:38132/Folio:53/ Fecha:24/01/2020/Inscripción:2 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/12/2024 12:51:17.</p>
</div>
<div data-bbox=)

Para condiciones de compatibilidad ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 6 y 7 de Normas Particulares del PGOU de Torrejón de Ardoz
Para identificación de usos ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 85 a 87 de Ordenanzas Generales del PGOU de Torrejón de Ardoz.



CUADRO RESUMEN ADECUACIÓN DE USOS				
USO	DISTANCIA MÍNIMA A CUMPLIR	ACTIVIDADES EXISTENTES	EXCLUSIONES	OTRAS CONDICIONES
RECREO, OJIVIAZ, INDUSTRIAL	Radio 500 m.	Parcelas 6 metros lineales que cumplir la distancia.		
PRODUCTOS PROTECTOROS	Prohibidos	Se autoriza cambio de titularidad. Parcelas 6 metros lineales que cumplir la distancia.		
ESTACIONES DE SERVICIO COMERCIAL	Radio 500 m.	Se autoriza cambio de titularidad durante 6 metros. Parcelas 6 metros lineales que cumplir la distancia.	Sectores 1, 1.1, 1.2 y 1.5	
BAZARES Y TIENDAS TODO A 100, ULTRAMARINOS, FRUTOS SECOS Y ASIMILABLES	Radio 250 m.	Se autoriza cambio de titularidad durante 6 metros. Parcelas 6 metros lineales que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	
LOCOMOTORES	Radio 500 m.	Cambio de titularidad de la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	
CIBERCAFETERÍAS Y ASIMILABLES	Radio 500 m.			
ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS RECREATIVOS Y DE HOTELETERÍA NO HOTELERÍA	Radio 100 m. Radio 50 m. en bandos nuevos	Se autoriza cambio de titularidad durante 6 metros. Parcelas 6 metros lineales que cumplir la distancia.		
TABERNAS, BODEGAS Y ASIMILABLES.	Radio 100 m.	Se autoriza cambio de titularidad durante 6 metros. Parcelas 6 metros lineales que cumplir la distancia.		
CAFETERÍAS, BARES, CAFÉS, BARES Y ASIMILABLES	Radio 100 m. Radio 50 m. en bandos nuevos	Se autoriza cambio de titularidad durante 6 metros. Parcelas 6 metros lineales que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	Sejados a las condiciones en zonas medianamente protegidas.
CHOCOLATERÍAS, CHURRERÍAS, HELADERÍAS Y ASIMILABLES	Radio 100 m. Radio 50 m. en bandos nuevos	Se autoriza cambio de titularidad durante 6 metros. Parcelas 6 metros lineales que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	Sejados a las condiciones en zonas medianamente protegidas.
BAR DE COPAS CON O SIN ACTIVACIÓN MUSICAL EN DIRECTO	Radio 500 m.	Se autoriza cambio de titularidad durante 6 metros. Parcelas 6 metros lineales que cumplir la distancia.		Sejados a las condiciones en zonas medianamente protegidas.
DISCOTECAS Y SALAS DE Fiestas	Solo se permite en sectores Industriales 11, 12, 13 y 14. Sector 6 distancia mínima de 400 m. a zonas residenciales y radio de 100 m. entre ellas.	Se autoriza cambio de titularidad durante 6 metros. Parcelas 6 metros lineales que cumplir la distancia.		Sejados a las condiciones en zonas medianamente protegidas.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
MOCION: MOCION APROB.INIC. JGL 3/2/25	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: GGU2G-YKJX1-EJ6XH Fecha de emisión: 29 de Enero de 2025 a las 15:00:23 Página 1 de 2	1- Concejal de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 29/01/2025 14:59
	ESTADO
	FIRMADO 29/01/2025 14:59



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814900E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

MOCION DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA Y JUVENTUD

Asunto: Aprobación Inicial Plan Especial de colindancia de la Ordenanza ZU-TC3 del Sector SUP-R3 y el Suelo Urbano Consolidado del Entorno del Término Municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid)

En fecha 13 de diciembre de 2024, con nº de registro de entrada de documentos 54724 se presenta por LA CAJIGONA INVERSIONES, S.L. (B88125737), como titular de fincas afectadas, Plan Especial de colindancia de la Ordenanza ZU-TC3 del Sector SUP-R3 y el Suelo Urbano Consolidado del Entorno del Término Municipal de Torrejón de Ardoz.

El citado Plan Especial, redactado por el equipo Técnico de DIAPLAN SAP, viene suscrito por el Arquitecto Carlos Sanchez-Casas Padilla (sin visado colegial), y establece como objeto del mismo *compatibilizar la materialización de la edificabilidad asignada a las parcelas del Sector SUP-R3, con ordenanza ZU-TC3, colindantes con otras parcelas de la misma o equivalente calificación, tanto en suelo urbano consolidado, reguladas por la ordenanza ZU-I1, como en suelo urbanizable desarrollado y con urbanización recepcionada, autorizando la supresión del retranqueo lateral con la parcela colindante cuando exista acuerdo notarial de adosamiento reflejado en el Registro de la Propiedad en ambas parcelas, ya sean del mismo o distinto propietario.*

A estos efectos la ordenanza ZU-TC3 del sector SUP-R3, se modifica en su punto 3.10 Determinaciones de Aprovechamientos – Retranqueos, resultando el siguiente texto:

El retranqueo a linderos será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, nunca inferior a 5 m. en linderos que dan a vías de tráfico rodado y no inferior a 8 m. en linderos con parcelas contiguas. Estos últimos podrán suprimirse cuando las parcelas colindantes estén calificadas con la misma ordenanza (ZU-TC3) o con ordenanza ZU-T2 y exista acuerdo de adosamiento reflejado en el Registro de la Propiedad, ya sean de la misma o de distinta propiedad.

El Plan Especial ha sido informado por los Servicios Técnicos Municipales concluyendo que no existe impedimento para su aprobación inicial, y advirtiendo de la innecesaridad de someter el documento a trámite de evaluación ambiental.

Así mismo, se ha emitido informe por la Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo en el que se advierte que *la justificación del empleo de este instrumento de planeamiento deriva del artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, suponiendo una modificación de la determinación pormenorizada que afecta únicamente a los retranqueos; en el mismo se incorpora el contenido y documentación señalado en los art. 51 y 52 del referido texto legal, así como en los art. 76 y ss. del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, que le son de aplicación.*

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
MOCION: MOCION APROB.INIC. JGL 3/2/25		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: GGU2G-YKJX1-EJ6XH Fecha de emisión: 29 de Enero de 2025 a las 15:00:23 Página 2 de 2	1.- Concejal de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 29/01/2025 14:59	FIRMADO 29/01/2025 14:59



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

En cuanto a su tramitación se señala en el Informe Jurídico que la competencia para la aprobación definitiva del documento corresponde al Pleno Municipal, previa aprobación inicial por parte de la Junta de Gobierno Local, y sometimiento a trámite de información pública y emisión de los informes sectoriales preceptivos.

Teniendo en consideración tanto el contenido del propio documento de *Plan Especial de Colindancia de la Ordenanza ZU-TC3 del Sector SUP-R3 y el Suelo Urbano Consolidado del Entorno del Término Municipal de Torrejón de Ardoz*, así como las conclusiones de los informes emitidos por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Dpto. de Urbanismo, **se propone a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente acuerdo:**

Primero.- Aprobar inicialmente el Plan Especial de Colindancia de la Ordenanza ZU-TC3 del Sector SUP-R3 y el Suelo Urbano Consolidado del Entorno del Término Municipal de Torrejón de Ardoz, promovido a iniciativa de la mercantil LA CAJIGONA INVERSIONES, S.L. (B88125737), y redactado por DIAPLAN, SAP.

Segundo.- Someter el expediente a trámite de información pública realizándose mediante publicación de anuncios en el BOCM, periódico, y web municipal conforme lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, *Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid* y *Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local*, además se realizará una notificación individualizada a todos los propietarios y titulares de derechos afectados, dicha información será por **plazo de UN MES**; en el citado periodo de información pública se deberán solicitar los informes sectoriales que puedan resultar preceptivos.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.

DOCUMENTO	INFORME: URB_PE_INFORME JURIDICO APROB.INIC.	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 3YVCH-HJYNO-YK1NL Fecha de emisión: 29 de Enero de 2025 a las 9:44:41 Página 1 de 2	1.- URB_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ Aprobación del documento 29/01/2025 09:44	FIRMADO 29/01/2025 09:44



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo (Adelina Dopacio Martínez) de AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ a las 9:44:42 del día 29 de Enero de 2025 con certificado de Adelina Dopacio Martínez. 4795182 3YVCH-HJYNO-YK1NL E9786EA141982D97E964A251B8DF4F091E2D05D1 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

INFORME JURÍDICO

Asunto: Aprobación Inicial Plan Especial de Colindancia de la Ordenanza ZU-TC3 del Sector SUP-R3 y el Suelo Urbano Consolidado del Entorno del Término Municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid)

En fecha 13 de diciembre de 2024, con nº de registro de entrada de documentos 54724 se presenta por LA CAJIGONA INVERSIONES, S.L. (B88125737), como titular de fincas afectadas, Plan Especial de Colindancia de la Ordenanza ZU-TC3 del Sector SUP-R3 y el Suelo Urbano Consolidado del Entorno del Término Municipal de Torrejón de Ardoz.

El citado Plan Especial, redactado por el equipo Técnico de DIAPLAN SAP, viene suscrito por el Arquitecto Carlos Sanchez-Casas Padilla (sin visado colegial), y establece como objeto del mismo *compatibilizar la materialización de la edificabilidad asignada a las parcelas del Sector SUP-R3, con ordenanza ZU-TC3, colindantes con otras parcelas de la misma o equivalente calificación, tanto en suelo urbano consolidado, reguladas por la ordenanza ZU-I1, como en suelo urbanizable desarrollado y con urbanización recepcionada, autorizando la supresión del retranqueo lateral con la parcela colindante cuando exista acuerdo notarial de adosamiento reflejado en el Registro de la Propiedad en ambas parcelas, ya sean del mismo o distinto propietario.*

A estos efectos la ordenanza ZU-TC3 del sector SUP-R3, se modifica en su punto 3.10 Determinaciones de Aprovechamientos – Retranqueos, resultando el siguiente texto:

El retranqueo a linderos será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, nunca inferior a 5 m. en linderos que dan a vías de tráfico rodado y no inferior a 8 m. en linderos con parcelas contiguas. Estos últimos podrán suprimirse cuando las parcelas colindantes estén calificadas con la misma ordenanza (ZU-TC3) o con ordenanza ZU-T2 y exista acuerdo de adosamiento reflejado en el Registro de la Propiedad, ya sean de la misma o de distinta propiedad.

El Plan Especial ha sido informado por los Servicios Técnicos Municipales concluyendo que no existe impedimento para su aprobación inicial, y advirtiendo de la innecesaridad de someter el documento a trámite de evaluación ambiental.

En el citado documento se plasman los antecedentes al mismo, y la justificación del empleo de este instrumento de planeamiento que deriva del artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, suponiendo una modificación de la determinación pormenorizada que afecta únicamente a los retranqueos; en el mismo se incorpora el contenido y documentación señalado en los art. 51 y 52 del referido texto legal, así como en los art. 76 y ss. del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, que le son de aplicación.

En relación con la sostenibilidad económica, se advierte en el propio Plan que *dado que no se modifica ni el uso ni la edificabilidad no existe ninguna variación en la viabilidad económica del desarrollo*, sin que su aprobación suponga alteración alguna en el balance de ingresos y gastos municipal.

Respecto a las afecciones ambientales, tal y como se contempla en el propio Plan Especial, y se ha puesto de manifiesto en el Informe emitido al efecto por el Arquitecto Municipal, no procede someter el documento propuesto a trámite de evaluación ambiental considerando lo

DOCUMENTO	INFORME: URB_PE_INFORME JURIDICO APROB.INIC.	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 3YVCH-HJYNO-YK1NL Fecha de emisión: 29 de Enero de 2025 a las 9:44:41 Página 2 de 2	1.- URB. Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ. Aprobación del documento 29/01/2025 09:44	FIRMADO 29/01/2025 09:44



El documento electrónico ha sido aprobado por URB. Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo (Adelina Dopacio Martínez) de AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ a las 9:44:32 del día 29 de Enero de 2025 con certificado de Adelina Dopacio Martínez. 4795182 3YVCH-HJYNO-YK1NL ES786EA141982D97E964A251B8DF4F091E2D05D1 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torreon.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

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

El procedimiento para su aprobación, viene recogido en el art. 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid, que nos remite al art 57 del mismo texto normativo y atribuye la competencia para la aprobación inicial al Alcalde, si bien cabe precisar que, en lo referente a las competencias para la aprobación, es de aplicación el art. 127.1.) del Título X - Régimen de organización de los municipios de gran población de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, conforme al cual corresponderá a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno, como es el caso.

Adoptado acuerdo de aprobación inicial del documento, en cumplimiento con lo dispuesto en el apartado 2 letra b del citado art. 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid, al que nos remite num. 4.b) del referido artículo, se requerirán únicamente los informes de órganos, entidades administrativas y servicios municipales que estén legalmente previstos como preceptivos, por dicha Ley o la legislación sectorial.

Por último, señalar que aprobado inicialmente el Plan Especial de Colindancia de la Ordenanza ZU-TC3 del Sector SUP-R3 y el Suelo Urbano Consolidado del Entorno del Término Municipal de Torrejón de Ardoz, de conformidad con lo dispuesto en la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid, en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, deberá someterse a trámite de información pública, por plazo no inferior a un mes, mediante anuncios en el BOCM, periódico, y web municipal, así como notificación individualizada a todos los propietarios o titulares de derechos afectados; de conformidad con la normativa señalada en el párrafo anterior, en el citado periodo de información pública se deberán solicitar los informes sectoriales que puedan resultar preceptivos.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.

DOCUMENTO	INFORME: URB_PE_INFORME		IDENTIFICADORES
OTROS DATOS	Código para validación: ME8FK-7UKC3-IXG5G Fecha de emisión: 29 de Enero de 2025 a las 9:05:16 Página 1 de 5	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ	ESTADO FIRMADO 28/01/2025 15:02



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarlos Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 15:02:11 del día 28 de Enero de 2025 con certificado de Carlos Valcarlos Camacho. 4794062 ME8FK-7UKC3-IXG5G F9F849EA831995774B209E506B9D1C3FA54B El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

URB/mc

En relación con el escrito presentado por **LA CAJIGONA INVERSIONES SL**, en fecha **13/12/2024** y nº **54724 (2024 / 11)** de registro de entrada de documentos, relativo a **PLAN ESPECIAL DE COLINDANCIA DE LA ORDENANZA ORDENANZA ZU.TC3 DEL SECTOR SUP.R3**, en **SUP.R3**, esta Técnico que suscribe tiene a bien informar:

Que el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz fue aprobado el 6 de mayo de 1999 así como el Texto Refundido del mismo de fecha 1 de marzo de 2001.

Que el PGOU de Torrejón de Ardoz define el Sector 3 de Suelo Urbanizable Programado "Este de Los Fresnos", quedando este regulado bajo la Norma Urbanística SUP-R3.

Que el PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 3 "ESTE DE LOS FRESNOS" DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) fue aprobado definitivamente el 17 de diciembre de 2004.

Que por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 30 de julio de 2007 se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación.

Que la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SUP-R3. "ESTE DE LOS FRESNOS" DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) fue aprobada definitivamente el 24 de abril de 2009.

Que la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SUP-R3. "ESTE DE LOS FRESNOS" DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) PARA COMPLETAR LA ORDENANZA ZUR-43 CONDOMINIO fue aprobada definitivamente el 30 de junio de 2021.

Que el PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUP-R3 (SECTOR ESTE DE LOS FRESNOS) fue aprobado definitivamente el 30 de julio de 2007.

Que en fecha 18 de julio de 2024 se aprobó el Plan Especial de Implantación del Uso de Vivienda Pública Dotacional en Régimen de Protección en la Parcela Reserva R-6.

Que se ha presentado iniciativa de planeamiento para compatibilizar la edificabilidad de las parcelas del Sector SUP-R3 cuya ordenanza de aplicación sea ZU-TC3 (Terciario-Comercial) con las colindantes de igual o equivalente calificación, permitiendo eliminar el retranqueo lateral entre parcelas mediante acuerdo notarial de adosamiento registrado, ya sean del mismo o distinto propietario. Su ámbito abarca la zona del SUP-R3 regulada por la ordenanza ZU-TC3.

Que se presenta Plan Especial del ámbito suscrito por el equipo redactor DIAPLAN promovido por La Cajigona Inversiones SLU, sin visado colegial.

Que el Documento presentado incluye:

Memoria compuesta por:

- Objeto

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES		
INFORME: URB_PE_INFORME			
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO	
Código para validación: ME8FK-7UKC3-IXG5G Fecha de emisión: 29 de Enero de 2025 a las 9:05:16 Página 2 de 5	1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 28/01/2025 15:02	FIRMADO 28/01/2025 15:02	



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Válcárcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 15:02:11 del día 28 de Enero de 2025 con certificado de Carlos Válcárcel Camacho. 4794062 ME8FK-7UKC3-IXG5G F9FB49EA93195774B209E5066BF9D1C1C3FA54B El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

- Justificación
- Alcance
- Viabilidad Económica
- Impacto sobre parcelas residenciales colindantes
- Resumen Ejecutivo
- Anexo con Ordenanza Original y Modificada.

Que el Plan Especial incluye como objetivos:

La modificación de la determinación sobre retranqueos en parcelas colindantes del sector SUP-R3 con ordenanza ZU-TC3, permitiendo suprimirlos mediante acuerdo notarial de adosamiento registrado, ya sean de la misma o distinta propiedad, para evitar conflictos por cambios de propiedad. Esto aplica al retranqueo en el lindero común entre parcelas con la misma o similar ordenanza, dentro del sector o en suelo urbano consolidado.

Que el Plan Especial:

Mantiene el resto de los parámetros urbanísticos de la Ordenanza ZU-TC-3, no alterando por tanto la edificabilidad ni otros parámetros formales, incluida la ocupación máxima. En caso de que la supresión del retranqueo lateral superase el porcentaje autorizado, se deberán ampliar otros retranqueos para mantener la ocupación dentro del límite permitido.

La Ordenanza ZU-TC3 establecida por el presente Plan Especial queda definida a continuación:

ORDENANZA ZU-TC3 (Texto modificado)

1. Definición

Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario-comercial del Sector R-3.

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto...).

3. Determinaciones de aprovechamiento

3.1. Alineaciones

Son las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes nº 7 del Plan Parcial. Las alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permiten retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla.

3.2. Altura máxima

La altura máxima será de 2 plantas, 9 m., medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de la última planta. Podrán reordenarse los volúmenes edificables y su disposición en cada parcela teniendo en cuenta la altura máxima anteriormente mencionada.

3.3. Altura mínima

DOCUMENTO	INFORME: URB_PE_INFORME		
OTROS DATOS	Código para validación: ME8FK-7UKC3-IXG5G Fecha de emisión: 29 de Enero de 2025 a las 9:05:16 Página 3 de 5		IDENTIFICADORES
FIRMAS		ESTADO	
1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ		Aprobación del documento 28/01/2025 15:02 FIRMADO 28/01/2025 15:02	



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valtacel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 15:02:11 del día 28 de Enero de 2025 con certificado de Carlos Valtacel Camacho. 4794062 ME8FK-7UKC3-IXG5G F9F849EA931995774B209E506BF9D1C1C3FA54B El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torreon.es>



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

No se establece.

3.4. Aprovechamiento

1. Real. - Será igual al asignado.
2. Asignado. - El aprovechamiento asignado será 5.828,33 m2c de uso característico terciario comercial.
3. Patrimonializable. - Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se refiere a la totalidad del sector situándose fuera de esta parcela.

3.5. Fachada mínima

La fachada mínima será de 20 m.

3.6. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 60%.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 70% debiendo quedar, al menos, el 30% de la parcela como suelo natural sin ningún uso subterráneo.

3.7. Posición de la edificación

En el plano nº 11 se incluye un diseño indicativo de la edificación en la parcela que podrá modificarse respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

3.8. Parcela mínima

La parcela mínima será de 2.000 m2s.

3.9. Patios

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

3.10. Retranqueos

"El retranqueo a linderos será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, nunca inferior a 5 m. en linderos que dan a vías de tráfico rodado y no inferior a 8 m. en linderos con parcelas contiguas. Estos últimos podrán suprimirse cuando las parcelas colindantes estén calificadas con la misma ordenanza (ZU-TC3) o con ordenanza ZU-T2 y exista acuerdo de adosamiento reflejado en el Registro de la Propiedad, ya sean de la misma o de distinta propiedad".

3.11. Salientes y vuelos

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
INFORME: URB_PE_INFORME		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: ME8FK-7UKC3-IXG5G Fecha de emisión: 29 de Enero de 2025 a las 9:05:16 Página 4 de 5	1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 28/01/2025 15:02	FIRMADO 28/01/2025 15:02

El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarlos Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 15:02:11 del día 28 de Enero de 2025 con certificado de Carlos Valcarlos Camacho. 4794062 ME8FK-7UKC3-IXG5G F9F849EA931995774B209E066BF9D1C1C3FA54B El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

3.12. Reserva de aparcamiento

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del P.G. de Torrejón de Ardoz, en cualquier caso, deberá reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²c edificables o fracción de cualquier uso.

3.13. Servicios

El acceso al aparcamiento se realizará preferiblemente desde la vía de tráfico rodado C.

3.14. Urbanización

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres no ocupados o des nados a aparcamiento, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación, serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico-Financiero del P.G., debidamente actualizados.

4. Condiciones Estéticas

4.1. Composición

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. La arquitectura será clara, de formas puras, precisas, verdaderas, que constituyan espacios serenos, llenos de racionalidad, limpios de gestos innecesarios y que no aparenten lo que no es.

Fachadas

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas.

Salientes y vuelos

Estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros.

4.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

4.3. Medianeras

Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

5. Condiciones higiénicas de la edificación

DOCUMENTO	INFORME: URB_PE_INFORME		
OTROS DATOS	IDENTIFICADORES	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: ME8FK-7UKC3-IXG5G Fecha de emisión: 29 de Enero de 2025 a las 9:05:16 Página 5 de 5		1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 28/01/2025 15:02	FIRMADO 28/01/2025 15:02



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valtacel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 15:02:11 del día 28 de Enero de 2025 con certificado de Carlos Valtacel Camacho. 4794062 ME8FK-7UKC3-IXG5G F9F849EA931995774B209E506B8F9D1C1C3FA34B El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

6. Determinaciones sobre uso y des no de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso del Plan General de Torrejón de Ardoz y en el Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz que se indican resumidos en cuadro adjunto.

Uso global.- Terciario.

Usos predominantes.- Terciario-Comercial.

Usos complementarios.- Los ligados funcionalmente al uso predominante.

Usos compatibles:-

- En edificio exclusivo: Hostelería, Ocio, Espectáculos sin limitación de porcentaje.

Los usos distintos del Comercial, Hostelería, Ocio y Espectáculos no podrán superar el 30% del aprovechamiento de la Parcela.

- Compartidos: Los especificados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

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

Que no existe impedimento técnico para la aprobación inicial del PLAN ESPECIAL DE COLINDANCIA DE LA ORDENANZA ZU-TC3 DEL SECTOR SUP-R3 Y EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ENTORNO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
CERTIFICADO: CERTIFICADO JGL 03.02.2025 APROB.INICIAL	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: RPQL7-STUD7-A56Z2 Fecha de emisión: 7 de Marzo de 2025 a las 12:51:48 Página 1 de 3	El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- SEC_ Secretaria Accidental del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 03/02/2025 14:19 2.- Alcalde en funciones del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 03/02/2025 14:32
	ESTADO
	FIRMADO 03/02/2025 14:32



El documento electrónico ha sido aprobado por SEC_ Secretaria Accidental (Elisa Rodelgo Gómez) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 14:19:45 del día 3 de Febrero de 2025 José Luis Navarro Coronado. 4807761 RPQL7-STUD7-A56Z2 D85C4FD589EAB2283DFF814343EC7C088364C3E6 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torreon.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

SG/ER/md

Dña. Elisa Rodelgo Gómez, Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Madrid),

CERTIFICA: Que la Junta de Gobierno Local en sesión ORDINARIA celebrada, en segunda convocatoria, el día **tres de febrero de dos mil veinticinco**, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

10º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda y Juventud a la Junta de Gobierno Local, sobre Aprobación inicial del Plan Especial de Colindancia de la Ordenanza ZU-TC3 del Sector SUP-R3 y el Suelo Urbano Consolidado del Entorno del Término Municipal de Torrejón de Ardoz

Se aprueba, por unanimidad, la moción del Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda y Juventud que dice, literalmente, lo siguiente:

En fecha 13 de diciembre de 2024, con nº de registro de entrada de documentos 54724 se presenta por LA CAJIGONA INVERSIONES, S.L. (B88125737), como titular de fincas afectadas, **Plan Especial de colindancia de la Ordenanza ZU-TC3 del Sector SUP-R3 y el Suelo Urbano Consolidado del Entorno del Término Municipal de Torrejón de Ardoz.**

El citado Plan Especial, redactado por el equipo Técnico de DIAPLAN SAP, viene suscrito por el Arquitecto Carlos Sanchez-Casas Padilla (sin visado colegial), y establece como objeto del mismo *compatibilizar la materialización de la edificabilidad asignada a las parcelas del Sector SUP-R3, con ordenanza ZU-TC3, colindantes con otras parcelas de la misma o equivalente calificación, tanto en suelo urbano consolidado, reguladas por la ordenanza ZU-I1, como en suelo urbanizable desarrollado y con urbanización recepcionada, autorizando la supresión del retranqueo lateral con la parcela colindante cuando exista acuerdo notarial de adosamiento reflejado en el Registro de la Propiedad en ambas parcelas, ya sean del mismo o distinto propietario.*

A estos efectos la ordenanza ZU-TC3 del sector SUP-R3, se modifica en su punto 3.10 Determinaciones de Aprovechamientos – Retranqueos, resultando el siguiente texto:

El retranqueo a linderos será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, nunca inferior a 5 m. en linderos que dan a vías de tráfico rodado y no inferior a 8 m. en linderos con parcelas contiguas. Estos últimos podrán suprimirse cuando las parcelas colindantes estén calificadas con la misma ordenanza (ZU-TC3) o con ordenanza ZU-T2 y exista acuerdo de adosamiento reflejado en el Registro de la Propiedad, ya sean de la misma o de distinta propiedad.



Torrejón de Ardoz
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 | 01281489

El Plan Especial ha sido informado por los Servicios Técnicos Municipales concluyendo que no existe impedimento para su aprobación inicial, y advirtiendo de la innecesaridad de someter el documento a trámite de evaluación ambiental.

Así mismo, se ha emitido informe por la Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo en el que se advierte que *la justificación del empleo de este instrumento de planeamiento deriva del artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, suponiendo una modificación de la determinación pormenorizada que afecta únicamente a los retranqueos; en el mismo se incorpora el contenido y documentación señalado en los art. 51 y 52 del referido texto legal, así como en los art. 76 y ss. del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, que le son de aplicación.*

En cuanto a su tramitación se señala en el Informe Jurídico que la competencia para la aprobación definitiva del documento corresponde al Pleno Municipal, previa aprobación inicial por parte de la Junta de Gobierno Local, y sometimiento a trámite de información pública y emisión de los informes sectoriales preceptivos.

Teniendo en consideración tanto el contenido del propio documento de *Plan Especial de Colindancia de la Ordenanza ZU-TC3 del Sector SUP-R3 y el Suelo Urbano Consolidado del Entorno del Término Municipal de Torrejón de Ardoz*, así como las conclusiones de los informes emitidos por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Dpto. de Urbanismo, **se propone a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente acuerdo:**

Primero.- Aprobar inicialmente el Plan Especial de Colindancia de la Ordenanza ZU-TC3 del Sector SUP-R3 y el Suelo Urbano Consolidado del Entorno del Término Municipal de Torrejón de Ardoz, promovido a iniciativa de la mercantil LA CAJIGONA INVERSIONES, S.L. (B88125737), y redactado por DIAPLAN, SAP.

Segundo.- Someter el expediente a trámite de información pública realizándose mediante publicación de anuncios en el BOCM, periódico, y web municipal conforme lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, *Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid* y *Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local*, además se realizará una notificación individualizada a todos los propietarios y titulares de derechos afectados, dicha información será por **plazo de UN MES**; en el citado periodo de información pública se deberán solicitar los informes sectoriales que puedan resultar preceptivos.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.

Tfno. 91 678 95 00 - www.ayto-torrejon.es - SAIC 010

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
CERTIFICADO: CERTIFICADO JGL 03.02.2025 APROB.INICIAL	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: RPQL7-STUD7-A56Z2 Fecha de emisión: 7 de Marzo de 2025 a las 12:51:48 Página 3 de 3	El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- SEC_Secretaria Accidental del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 03/02/2025 14:19 2.- Alcalde en funciones del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 03/02/2025 14:32
	ESTADO
	FIRMADO 03/02/2025 14:32



El documento electrónico ha sido aprobado por SEC_Secretaria Accidental(Elisa Rodelgo Gómez) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 14:19:45 del día 3 de Febrero de 2025 Elisa Rodelgo Gómez y por a las 14:32:05 del día 3 de Febrero de 2025 José Luis Navarro Coronado.
4807761 RPQL7-STUD7-A56Z2 D86C4FD589EAB283DFF814343EC7C089364C3E6 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.ayto-torreon.es>



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

Y para que conste, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, hecha la salvedad del Art. 206 del R.O.F., y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta,

Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CVS).
Ver fecha y firma al margen.

URBANISMO- Expte



1812579 UL068-BASUA-QKAP0 A0C49AF8683FA23735E180F72FA927800F89AA2 El documento no requiere firmas. 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>

Torreón de Ardoz

AYUNTAMIENTO

Normativas en elaboración y más.

https://www.ajto-torreon.es/ayuntamiento/normativa-municipal/normativas-en-elaboracion

AVUNTAMIENTO-

CUIDAD-

CONCEJALÍAS-

SEDE ELECTRÓNICA

COMUNICACIÓN-

CONTACTO

NORMATIVAS EN ELABORACIÓN Y ANUNCIOS DE URBANISMO Y VIVIENDA

Anuncio de aprobación inicial del Plan Especial de Colindancia de la Ordenanza ZULICA del Sector SUP-R3 y el Suelo Urbano Consolidado del Entorno del Término Municipal de Torreón de Ardoz. Fecha de publicación 4 de febrero 2025

Anuncio de aprobación inicial de disolución de la Junta de Compensación del Sector SUNP-T2 "NORESTE". Fecha de publicación 23 de enero 2025

Anuncio de aprobación inicial del Plan Especial Para la Ordenación y Definición del Ambiente AE-OD 3 en el que se incluye la finca conocida como "La Casa Grande". Fecha de publicación 02 de enero 2025

Anuncio de aprobación inicial del Plan Especial para la concreción de las ordenanzas de aplicación y reajuste de los aprovechamientos en las parcelas de titularidad municipal 2.6 y 2.7 del Sector único de desarrollo SUNP-T-2 "Noreste" del Plan General del municipio de Torreón de Ardoz. Fecha de publicación 19 de diciembre 2024

Anuncio de aprobación inicial del Proyecto de Urbanización del Suelo Urbano No Consolidado AE OD 1 "Barrio de San Benito". Fecha de publicación 11 de julio 2024

Anuncio de aprobación inicial de aprobación del expediente de permuta de la parcela municipal identificada como línea registral 84289 (Parcela P7-UE DB 14) por la parcela titularidad de la mercantil PIENOL S.L., identificada como línea registral 84082 (C/ GRAFITO, 39). Fecha de publicación 2 de julio 2024

Anuncio de aprobación inicial de la modificación de la disposición adicional octava de la ordenanza de protección contra la contaminación acústica, ruido y vibraciones. Fecha de publicación 28 de noviembre 2023

Anuncio de aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito AMI 4 - Inventario de actividades de las zonas industriales de suelo urbano. Fecha de publicación 10 de abril 2023

Anuncio de aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU de las parcelas situadas en la Avda. de la Constitución 258-262. Fecha de publicación 10 de abril 2023

Anuncio de aprobación inicial del Plan Especial de la UE DB 7 Barrio San José. Fecha de publicación 09 marzo 2023

Anuncio de aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación UE DB 7 Barrio de San José. Fecha de publicación 09 marzo 2023

Anuncio de aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU en la Manzana Ctra. de Leorchos, Calle del Río, Arganda y Chincion. Fecha de publicación 21 diciembre 2022

Anuncio de aprobación inicial de la modificación de la disposición adicional séptima en su punto primero (quinto cinco), de la Ordenanza de Protección Contra la Contaminación Acústica, Ruido y Vibraciones en Torreón de Ardoz. Fecha de publicación 05 de mayo de 2022

Buscar

Aceptar cookies

Rechazar cookies

14:54

13°C Soleado

04/02/2025

Utilizamos cookies de terceros y persistentes para analizar nuestros servicios y mostrar publicidad relacionada con sus preferencias de los usuarios en base a sus hábitos de navegación. Puede obtener más información y configurar sus preferencias y las cookies pulsando aquí Más info

VIERNES 7 FEBRERO 2025 MARCA 11

Real Madrid | LaLiga EA Sports

JOSÉ FÉLIX DÍAZ
MADRID

Tchouaméni volverá a jugar como central ante el Atlético de Madrid. La idea inicial planteada por el cuerpo técnico blanco era que el francés se olvidara de una vez de su rol como defensa, pero las circunstancias y la importancia del derbi obligará a Ancelotti a variar sus planes y volver a contar con el francés en el eje de la zaga.

La prueba con Jacobo Ramón, dentro de su buen nivel en la segunda mitad especialmente, no da para ser titular en compromisos con tanta importancia. Ancelotti está contento con él y cree que pueda aportar mucho, pero su proceso de maduración todavía no ha terminado. Los nervios del principio le jugaron una mala pasada, aunque poco a poco fue demostrando el jugador que esperan que sea en Valdebebas.

Con el regreso del pivote francés al centro de la defensa al lado de Raúl Asencio, también está asegurado el retorno de Valverde al centro del cam-



Tchouaméni, el miércoles en Butarque.

Tchouaméni, de cabeza a la defensa

SERÁ CENTRAL JUNTO A ASENCIO

La exigencia del derbi no permite pruebas
• Valverde volverá al centro del campo

po, dejando la puerta abierta al lateral derecho de la defensa. Ese puesto sería para Lucas Vázquez en condiciones normales, pero al no estar al cien por cien en el plano físico, podría obligar al entrenador italiano a buscar una nueva solución. Y ésta no parece estar en la primera plantilla. Tal vez la respuesta esté en la cantera, con Lorenzo Aguado como especialista en el que más confía Ancelotti.

El centro del campo, con Valverde fijo, será completado con Ceballos, ante las dudas que todavía suscita Camavinga. El francés ya está recuperado pero lleva tres semanas sin jugar y sería extraño que fuera titular. Bellingham completará la línea medular.

Viničius, Mbappé y Rodrygo formarán la línea de ataque, pero de ellos dependerá y mucho el equilibrio del equipo. Si el tridente no aporta trabajo sin balón obligarán a sus compañeros a un esfuerzo extra que puede pasar factura. Sin sacrificio no hay equilibrio.

Soto Grado, el árbitro del derbi

CRITICADO POR LOS DOS CLUBES

El Atleti, pionero en sacar un comunicado tras un derbi • Y expulsó a Vini en enero

P. POLO

El Comité Técnico de Árbitros ha dado a conocer los árbitros para la jornada 23, en el que destaca el derbi madrileño en el Bernabéu con Soto Grado como árbitro y De Burgos Bengoetxea en el VAR.

Del resto de colegiados destaca la ausencia de Muñiz Ruiz y de Iglesias Villanueva, que tras lo ocurrido en el Espanyol-Real Madrid tienen ración de nevera como ya ocurrió al quitarles el partido de Copa Atlético-Getafe.

El colegiado ha estado ya sin embargo en el punto de mira del Madrid. Fue el 3 de enero en Mestalla. Allí, tras aviso del VAR, expulsó a Viničius por una agresión. "Lo que



Soto Grado.

ha sucedido es adulteración de la competición", dijo Real Madrid TV.

También ha estado en el punto de mira del Atlético, en 2023, en un derbi de Copa, en el que los rojiblancos se quejaron de una roja perdonada a Ceballos pero sin embargo sí que expulsó a Savic. Gil Marín sacó entonces un comunicado.

MARCADOR

DONDE MEJOR SE
CANTAN LOS GOLES

SINTONIZA
TU PASIÓN

Descarga la app o
sintoniza online
en radiomarca.com

**MARCADOR**

Pablo López e
Israel Herreaz

SÁBADO Y DOMINGO
12:00 - 01:30 H

RADIO
MARCA

AYUNTAMIENTO DE CIEMPOZUELOS

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Ciempozuelos, en sesión celebrada el 30 de enero de 2025 adopta el siguiente acuerdo:

PRIMERO: Aprobar provisionalmente la Ordenanza Fiscal General del Ayuntamiento de Ciempozuelos.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el expediente relativo a este acuerdo se somete a información pública por el plazo de treinta días a contar desde el día siguiente de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, para que los interesados puedan examinarlo en el departamento de rentas y recaudación del Ayuntamiento y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido el plazo señalado no se hubiesen presentado reclamaciones, el presente acuerdo provisional quedará elevado automáticamente a definitivo y entrará en vigor el día siguiente al de su publicación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

En Ciempozuelos, a fecha de firma electrónica
La Alcaldesa - Presidenta,
Fdo: Raquel Jimeno Pérez

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

Por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en fecha 3 de febrero de 2025, se ha adoptado acuerdo de Aprobación Inicial del Plan Especial de colaboración de la Ordenanza 2/17/23 del sector SUPARE y el Suelo Urbano Consolidado del Entorno del Territorio Municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid).

Lo que se hace público para general conocimiento, por plazo de UN MES, el objeto de dar reclamaciones, quedando el expediente de expediente en el Departamento de Urbanismo y en la página web municipal para que pueda ser examinado por cualquier interesado y formular las alegaciones que proceda.

Torrejón de Ardoz.
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). Ver fecha y firma al margen.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
OTROS: PUBLICACION ANUNCIO BOCM 07.02.25.pdf	Número de la anotación: 6108, Fecha de entrada: 07/02/2025 9:52:00	INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: 9WCJH-B035A-VJKA8 Fecha de emisión: 7 de Marzo de 2025 a las 12:42:17 Página 1 de 1		



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4820647 9WCJH-B035A-VJKA8 E45D7310A0F526B6859F52B5B40689CD038F2A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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. C=ES, O=LA CAJIGONA INVERSIONES SL, CN=0307535J JOSÉ LUIS FERNANDEZ (R: 888125737, SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSÉ LUIS, SERIALNUMBER=DCES-02907535J, Description=Reg:28065 /Hoja:M-676620 /Tomo:38132 /Folio:53 /Fecha:07/02/2025 9:51:41, O=FNMT-RCM, C=ES) el 07/02/2025 9:51:41.



BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

B.O.C.M. Núm. 32

VIERNES 7 DE FEBRERO DE 2025

Pág. 195

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

61

TORREJÓN DE ARDOZ

URBANISMO

Por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha 3 de febrero de 2025, se ha adoptado acuerdo de aprobación inicial del plan especial de colindancia de la ordenanza ZU-TC3 del Sector SUP-R3 y el suelo urbano consolidado del entorno del término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid).

Lo que se hace público para general conocimiento, por plazo de un mes, al objeto de oír reclamaciones, quedando el expediente de manifiesto en el departamento de Urbanismo y en la página web municipal para que pueda ser examinado por cualquier interesado y formularse las alegaciones que procedan.

Torrejón de Ardoz, a 4 de febrero de 2025.—El alcalde, Alejandro Navarro Prieto.

(02/1.777/25)



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
INFORME: INFORME BARRERAS INGENIERO		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: TQXQL-9ULSF-Q8QVD Fecha de emisión: 7 de Marzo de 2025 a las 12:42:39 Página 1 de 1	1.- URB_Jefe de Servicio de Infraestructuras Urbanas del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ Aprobación del documento 12/02/2025 12:09	FIRMADO 12/02/2025 12:09



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

URB/VE/chm

En relación con el Plan Especial de colindancia de la Ordenanza ZU-TC3 del Sector SUP.R3 y el Suelo Urbano Consolidado del Entorno del Término Municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid) aprobado inicialmente por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 3 de febrero de 2025 y en lo relativo al análisis y valoración del impacto sobre la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, no afecta a este concepto.

No obstante, en las actuaciones a realizar con motivo del mismo, se garantizará el cumplimiento de las determinaciones sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas según la legislación vigente en la materia.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.

DOCUMENTO	INFORME: INFORME PLAN E. COLINDANCIA ORDE ZU -TC3 SUP-R3	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 7YNAR-9PEYP-3FTB4 Fecha de emisión: 17 de Marzo de 2025 a las 13:31:32 Página 1 de 1	1.- BSS_Jefa de Área de Bienestar Social y Mujer del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ	FIRMADO 17/03/2025 13:31



Torrejón de Ardoz
AYUNTAMIENTO
CONCEJALÍA DE BIENESTAR

Virgen de Loreto nº 2

Avda.

28850 Torrejón de Ardoz- Madrid
C.I.F.: P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489

ASUNTO: INFORME IMPACTO GÉNERO SOBRE ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN ESPECIAL DE COLINDANCIA DE LA ORDENANZA ZU-TC3 DEL SECTOR SUP-R3 Y EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL ENTORNO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ.

INFORME SOBRE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO, DE IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO E IGUALDAD SOCIAL Y NO DISCRIMINACIÓN E IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

I. FUNDAMENTACIÓN Y OBJETO

El objeto del presente informe es el análisis y valoración en relación con el impacto de género, derivado del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayto. de Torrejón de Ardoz, en 03/02/2025, sobre aprobación inicial del Plan Especial de referencia, con el objeto de obtener compatibilizar la materialización de la edificabilidad asignada a las parcelas del Sector SUP-R3, con ordenanza ZU-TC3, colindantes con otras parcelas de la misma o equivalente calificación, para autorización de supresión del retranqueo lateral con la parcela colindante cuando exista acuerdo notarial de adosamiento reflejado en el Registro de la Propiedad.

En virtud del art. 158 de la Ley Orgánica 3/2001, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, todos los poderes públicos están obligados a integrar el principio de igualdad entre mujeres y hombres de manera transversal a su actuación, debiendo contemplarlo de forma activa en la adopción, ejecución y presupuestación de todas sus actividades. Además, el art. 31 de la citada Ley, recoge la necesidad de hacer efectivo el principio de igualdad en las políticas urbanas, de ordenación territorial y de vivienda, señalando específicamente que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, las políticas urbanas y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

Por su parte, la sentencia 1750/2018, de 10 de diciembre, asienta la doctrina jurisprudencial que las normas urbanísticas deben cumplir con el principio de igualdad entre mujeres y hombres. A nivel autonómico, la Estrategia Madrileña para la Igualdad 2018-2021 (último aprobado) promueve la colaboración del Gobierno autonómico con las entidades locales en la inclusión de la perspectiva de género en la planificación, organización y diseño de la ciudad (Medida 108).

Atendiendo a los mandatos normativos identificados, se elabora el presente Informe con la finalidad de constatar que el citado acuerdo de aprobación inicial de 03/02/2025, incorpora el principio de igualdad entre mujeres y hombres y responde a un enfoque inclusivo en la planificación urbanística. Asimismo, el informe es instrumento para el fomento de la transversalidad de género a nivel municipal mediante el trabajo conjunto entre el Dpto. de Urbanismo y la Concejalía de Igualdad del Ayto. de Torrejón de Ardoz

Y examinado el contenido del acuerdo y refiriéndose el mismo a un mero cambio para compatibilizar la supresión de retranqueo lateral entre parcelas colindantes con acuerdo notarial de adosamiento inscrito En el Registro de la Propiedad, cabe concluir que No hay elementos en dicho expediente que permitan concluir que existe vulneración de la normativa en material de igualdad de género, social o discriminación.

Y para que así conste, a los efectos interesados en el expediente de referencia, se emite el presente informe en Torrejón de Ardoz,

Jefa Área de Bienestar Social e Igualdad
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV) por:
Ver fecha y firma al margen

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
INFORME: INFORME JURIDICO APROB.DEF.	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: 1Y1D0-BJ2SU-D8M1D Fecha de emisión: 17 de Marzo de 2025 a las 15:10:28 Página 1 de 2	1.- URB. Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ. Aprobación del documento 17/03/2025 15:10
	ESTADO
	FIRMADO 17/03/2025 15:10



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

INFORME JURÍDICO

Asunto: Aprobación Definitiva Plan Especial de Colindancia de la Ordenanza ZU-TC3 del Sector SUP-R3 y el Suelo Urbano Consolidado del Entorno del Término Municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid)

En fecha 13 de diciembre de 2024, con nº de registro de entrada de documentos 54724 se presenta por LA CAJIGONA INVERSIONES, S.L. (B88125737), como titular de fincas afectadas, **Plan Especial de Colindancia de la Ordenanza ZU-TC3 del Sector SUP-R3 y el Suelo Urbano Consolidado del Entorno del Término Municipal de Torrejón de Ardoz.**

El citado Plan Especial, redactado por el equipo Técnico de DIAPLAN SAP, viene suscrito por el Arquitecto Carlos Sanchez-Casas Padilla (sin visado colegial), y establece como objeto del mismo *compatibilizar la materialización de la edificabilidad asignada a las parcelas del Sector SUP-R3, con ordenanza ZU-TC3, colindantes con otras parcelas de la misma o equivalente calificación, tanto en suelo urbano consolidado, reguladas por la ordenanza ZU-I1, como en suelo urbanizable desarrollado y con urbanización recepcionada, autorizando la supresión del retranqueo lateral con la parcela colindante cuando exista acuerdo notarial de adosamiento reflejado en el Registro de la Propiedad en ambas parcelas, ya sean del mismo o distinto propietario.*

A estos efectos la ordenanza ZU-TC3 del sector SUP-R3, se modifica en su punto 3.10 Determinaciones de Aprovechamientos – Retranqueos, resultando el siguiente texto:

El retranqueo a linderos será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, nunca inferior a 5 m. en linderos que dan a vías de tráfico rodado y no inferior a 8 m. en linderos con parcelas contiguas. Estos últimos podrán suprimirse cuando las parcelas colindantes estén calificadas con la misma ordenanza (ZU-TC3) o con ordenanza ZU-T2 y exista acuerdo de adosamiento reflejado en el Registro de la Propiedad, ya sean de la misma o de distinta propiedad.

En el citado documento se plasman los antecedentes al mismo, y la justificación del empleo de este instrumento de planeamiento que deriva del artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, incorporando también el contenido y documentación señalado en los art. 51 y 52 del referido texto legal, así como en los art. 76 y ss. del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, que le son de aplicación.

La Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 3 de febrero de 2025, adoptó acuerdo aprobando inicialmente el citado **Plan Especial**, sometiéndolo a trámite de información pública por periodo de un mes, mediante publicación de los correspondientes anuncios en la página web municipal (04/02/2025), B.O.C.M. (07/02/2025) y Diario Marca (07/02/2025), no habiéndose presentado alegación alguna durante dicho periodo de información pública.

DOCUMENTO	INFORME: INFORME JURIDICO APROB.DEF.	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 1Y1D0-BJ2SU-D8M1D Fecha de emisión: 17 de Marzo de 2025 a las 15:10:28 Página 2 de 2	1.- URB. Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ. Aprobación del documento 17/03/2025 15:10	FIRMADO 17/03/2025 15:10



El documento electrónico ha sido aprobado por URB. Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo (Adelina Dopacio Martínez) de AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ a las 15:10:13 del día 17 de Marzo de 2025 con certificado de Adelina Dopacio Martínez. 4952206 1Y1D0-BJ2SU-D8M1D 11EA63858CECC231E7B925064D38E705472BCC3CD 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



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281499

De conformidad con lo manifestado en el informe emitido con objeto de la aprobación inicial del documento se han incorporado al expediente informe de los servicios municipales correspondientes respecto a las afecciones e impactos en la infancia, adolescencia y familia, determinando el nulo efecto a este respecto y el que acredita el cumplimiento en materia de accesibilidad.

El procedimiento de aprobación de los Planes Especiales viene recogido en el art. 59, en relación con el 57 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, aprobado inicialmente por el órgano competente (art. 127.1. Título X - Régimen de organización de los municipios de gran población de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local), y superado el trámite de información pública en el cual se requieren únicamente los informes de órganos y entidades administrativas que estén legalmente previstos como preceptivos, se debe someter el documento a aprobación definitiva, cuya competencia, de conformidad con el art. 61.4 del antedicho texto legal corresponderá al Pleno del Ayuntamiento de los Municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 para los Planes Parciales y Especiales, y sus modificaciones.

El acuerdo de aprobación definitiva habrá de publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, y demás legislación concordante.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.