

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).



EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación:

[Redacted], Arquitecto Urbanista

Equipo Base de DIAPLAN, SAP:

[Redacted], Arquitecto urbanista
[Redacted] Abogada urbanista
[Redacted] Arquitecta urbanista paisajista
[Redacted], Arquitecto urbanista, Especialista SIG
[Redacted], Arquitecto urbanista
[Redacted], Urbanista
[Redacted], Arquitecto urbanista
[Redacted]. Administrativa
[Redacted] Administrativa

Madrid, diciembre de 2024

07 [Redacted] Firmado digitalmente por [Redacted]
(R: [Redacted]) Fecha: 2024.12.13 12:42:12 +01'00'

LA PROPIEDAD
La Cajigona Inversiones, SLU

53 [Redacted] Firmado digitalmente por [Redacted]
(R: [Redacted]) Fecha: 2024.12.13 12:17:55 +01'00'

Técnico por DIAPLAN, SAP:
[Redacted]
Arquitecto

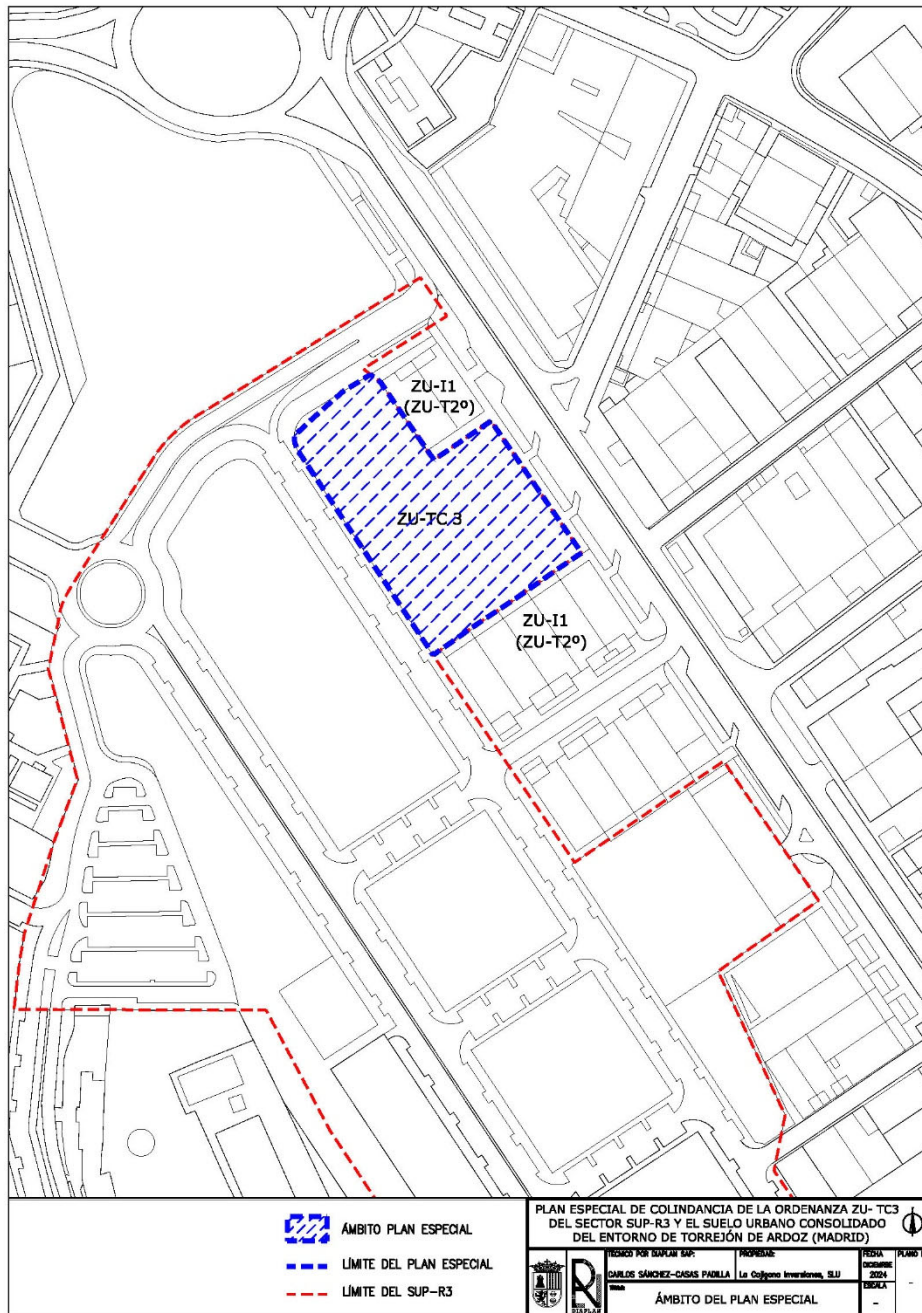
ÍNDICE

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

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



2. Justificación.

Las determinaciones de la Ordenanza ZUI-1 del Plan General de Torrejón de Ardoz (PGTOR) están redactadas antes del desarrollo del Plan Parcial del SUP-R3 y, en consecuencia, no podían resolver la colindancia con unas parcelas edificables inexistentes que serían posteriormente delimitadas y calificadas por el Plan Parcial como concreción de la ordenación pormenorizada que debía llevar a cabo en el sector. No obstante, y teniendo en cuenta que se trataba de sectores de suelo urbanizable residencial, el PGTOR tiene la precaución de admitir como ordenanza alternativa, cuando las parcelas colindasen con otras de uso residencial o terciario, la ordenanza ZU-T-2º. En sentido contrario, si bien, en el momento de su desarrollo, el Plan Parcial conocía el uso asignado a las parcelas colindantes del suelo urbano y las determinaciones formales establecidas por la ordenanza de aplicación, no conocía la relación de la propiedad de las mismas con las del suelo del sector y, por consiguiente, debía regular la materialización de la edificabilidad como si fueran propietarios diferentes.

Las medidas adoptadas para conseguir esa independencia, fueron: en el caso de la Ordenanza ZU-T-2º, la fijación de un retranqueo de 5,00 a linderos de fondo y 10 m a lindero de acceso, y en la Ordenanza ZU-TC-3, la de un retranqueo de 8 metros a linderos con parcelas contiguas.

Una vez desarrollado el Sector SUP-R3, incluido el Proyecto de Reparcelación, y recepcionada la urbanización, el suelo del sector ha pasado a constituir suelo urbano, al margen de que su regulación siga siendo la establecida por el Plan Parcial, y se ha podido conocer la calificación de las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada y su relación con las reguladas por la ordenanza ZUI-1, así como la propiedad de unas y otras, con lo que la compatibilización de su edificabilidad se puede ajustar a la realidad existente.

El desarrollo edificatorio del sector y su repercusión en las parcelas de suelo urbano industrial colindantes ha puesto de manifiesto que los retranqueos exigidos en las ordenanza citadas (justificados en las razones que se indican en el párrafo anterior), restringen innecesariamente las posibilidades de compatibilización de edificaciones colindantes cuya funcionalidad puede mejorarse con un diseño conjunto en el que desaparezca el retranqueo en el lindero colindante en una o en ambas parcelas sin que ello repercuta de manera apreciable en el entorno. Dado que pueden darse casos de parcelas colindantes de propietarios diferentes o producirse alteraciones de la propiedad en el futuro, la condición del acuerdo notarial entre propiedades aparece como imprescindible. Dado que la ordenanza ZU-I1 del Plan General tiene un ámbito de aplicación muy extenso y la excepcionalidad en una o dos parcelas podría entenderse como un trato diferencial que, aunque justificado por la colindancia, implicaba una reserva de dispensación y en el caso de la ordenanza ZU-TC-3 se aplicaría a la totalidad de la zona, se opta por modificar las determinaciones sobre retranqueos tan solo en esta última ordenanza, manteniendo sin alteración el retranqueo previsto en la ordenanza del suelo urbano. La conformidad entre propiedades resuelve el tema del diseño conjunto de una forma satisfactoria, ya que el acuerdo de adosamiento puede incorporar en su caso condiciones de diseño que garanticen un resultado final estética y funcionalmente aceptable.

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.

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.

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

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.

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.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-TC3)								
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

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 USO S
ACTIVIDADES EXISTENTES**

USO	DISTANCIA MÍNIMA A CUMPLIR	ACTIVIDADES EXISTENTES	EXCLUSIONES	OTRAS CONDICIONES
RECREO (R1 Y R2) INDUSTRIAL	Radio 500 m.	Pasados los 6 meses tiene que cumplir la distancia		
PRODUCTOS PROTÉCNICOS	Prohibidos	Se autoriza cambios de titularidad. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir lo establecido.		
ESTACIONES DE SERVICIO COMERCIAL	Radio 500 m.	Se autoriza cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	Seccións I.1, I.1.1, I.2 y R5	
BAZARES Y TIENDAS TODO A 100, ULTRAMARINOS, FRUTOS SECOS Y ASIMILABLES	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 centros comerciales en edificios existentes.	
LOCUTORIOS CIBERLOCUTORIOS Y ASIMILABLES	Radio 500 m.	Cambio de titularidad debe cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificios existentes.	
ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS RECREATIVOS Y DE INDUSTRIA HOTELEROS				
TABERNAS, BODEGAS Y ASIMILABLES.	Radio 100 m. Radio 50 m. en bandas nuevas	Se autoriza cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		Señala a las condiciones en zonas medianamente protegidas.
CAFETERÍAS, BARES, CAFÉS- BARES Y ASIMILABLES	Radio 100 m. Radio 50 m. en bandas nuevas	Se autoriza cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificios existentes.	Señala a las condiciones en zonas medianamente protegidas.
CHOCOLATERÍAS, CHURRERÍAS, HELADERÍAS Y ASIMILABLES	Radio 100 m. Radio 50 m. en bandas nuevas	Se autoriza cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificios existentes.	Señala a las condiciones en zonas medianamente protegidas.
BAR DE COPAS COMO SIN ACTIVACIÓN MUSICAL EN DIRECTO	Radio 500 m.	Solo se permite en sectores I-1, I-1.1, I-2, I-2.1 y R5. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		Señala a las condiciones en zonas medianamente protegidas.
DISCOTECAS Y SALAS DE FIESTAS	Solo se permite en sectores I-1, I-1.1, I-2, I-2.1 y R5. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.	Se autoriza cambios de titularidad durante 6 meses. Pasados 6 meses sin ejercicio de la actividad tiene que cumplir la distancia.		Señala a las condiciones en zonas medianamente protegidas.

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.

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.

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.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-TC3)								
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

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 (R1 y R2) INDUSTRIAL	Radio 500 m.	Permisos los 6 meses luego que cumplir la distancia		
PRODUCTOS PROTÉCTICOS	Prohibidos	Se autorizan cambios de libertad. Permisos 6 meses en ejercicio de la actividad luego que cumplir lo establecido.		
ESTACIONES DE SERVICIO COMERCIAL	Radio 500 m.	Se autorizan cambios de libertad durante 6 meses. Permisos 6 meses en ejercicio de la actividad luego que cumplir la distancia.	Seccións L1, T.1, T.2 y R5	
BAZARES Y TIENDAS TODO A 100, ULTRAMARINOS, FRUTOS SECOS Y ASIMILABLES	Radio 250 m.	Se autorizan cambios de libertad durante 6 meses. Permisos 6 meses en ejercicio de la actividad luego que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	
LOCUTORIOS CIBERLOCUTORIOS Y ASIMILABLES	Radio 500 m.	Cambio de libertad debiera cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	
ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS RECREATIVOS Y DE HOTELERÍA NO HOTELERÍA	Radio 100 m. Radio 50 m. en bandos nuevos	Se autorizan cambios de libertad durante 6 meses. Permisos 6 meses en ejercicio de la actividad luego que cumplir la distancia.		
TABERNAS, BODEGAS Y ASIMILABLES.	Radio 100 m. Radio 50 m. en bandos nuevos	Se autorizan cambios de libertad durante 6 meses. Permisos 6 meses en ejercicio de la actividad luego que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	Sejeto a las condiciones en zonas medianas habitacionales prototípicas.
CAFETERÍAS, BARES, CAFÉS- BARES Y ASIMILABLES	Radio 100 m. Radio 50 m. en bandos nuevos	Se autorizan cambios de libertad durante 6 meses. Permisos 6 meses en ejercicio de la actividad luego que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	Sejeto a las condiciones en zonas medianas habitacionales prototípicas.
CHOCOLATERÍAS, CHERRERÍAS, HELADERÍAS Y ASIMILABLES	Radio 100 m. Radio 50 m. en bandos nuevos	Se autorizan cambios de libertad durante 6 meses excepto en las zonas medianas habitacionales prototípicas. Permisos 6 meses en ejercicio de la actividad luego que cumplir la distancia.	En centros comerciales en edificio exclusivo.	Sejeto a las condiciones en zonas medianas habitacionales prototípicas.
BAR DE COPAS CON O SIN ACTIVACIÓN MUSICAL EN DIRECTO	Radio 500 m. Solo se permite en secciones Indústrias R1, T1, T2, M en las y Sector 8 distancia mínima de 400 m. a zonas residenciales y medio de 100 m. entre ellas.	Se autorizan cambios de libertad durante 6 meses excepto en las zonas medianas habitacionales prototípicas. Permisos 6 meses en ejercicio de la actividad luego que cumplir la distancia.		Sejeto a las condiciones en zonas medianas habitacionales prototípicas.
DISCOTECAS Y SALAS DE FIESTAS				Sejeto a las condiciones en zonas medianas habitacionales prototípicas.