

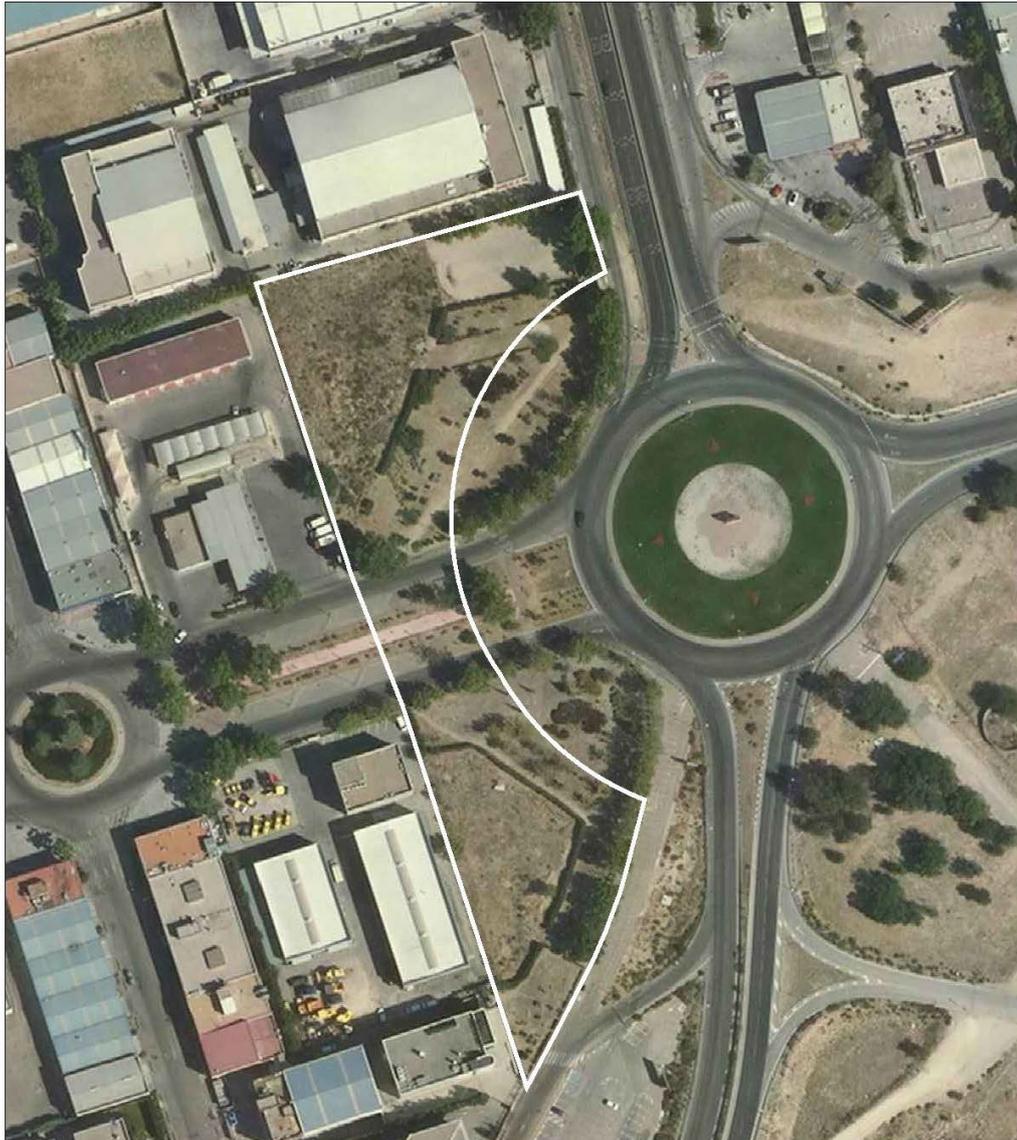
**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN “ACCESO A LAS MONJAS” U.E.D.B.-14
TORREJON DE ARDOZ**



AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

OCTUBRE 2022

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN “ACCESO A LAS MONJAS” U.E.D.B.-14
TORREJON DE ARDOZ**



AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

OCTUBRE 2022



ÍNDICE

MEMORIA

- 1.- OBJETO
- 2.- ANTECEDENTES
- 3.- JUSTIFICACIÓN
- 4.- FICHAS CATASTRALES
- 5.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLAN ESPECIAL VIGENTE
- 6.- DEFINICIÓN USOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PGOU
- 7.- ORDENANZA PLAN ESPECIAL VIGENTE
- 8.- ORDENANZA MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL
- 9.- OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN Y FICHAS PARCELAS LUCRATIVAS CON ORDENANZA ZU.I4

DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

- 1.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- 2.- MEMORIA PLAN ESPECIAL ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTOS TRANSVERSALES
- 3.- SOSTENIBILIDAD ECONOMICA
- 4.- RESUMEN EJECUTIVO
- 5.- PROCESO DE TRAMITACIÓN

PLANOS

PLANOS DE ORDENACIÓN VIGENTES

- O.1.- Delimitación de la UE.DB.14
- O.2.- Ordenación de la UE.DB.14 del Plan Especial. Calificación.
- O.3.- Condiciones de posición de la edificación. Área de movimiento.
- O.4.- Imagen final (no vinculante) Dos alturas – Tres alturas
- O.5.- Obras complementarias de urbanización

1.- OBJETO

Por encargo del Concejal Delegado de Urbanismo, se redacta la presente Modificación del Plan Especial con el objeto de la inclusión del uso Servicios Administrativos en su categoría A.2, Servicio de Bomberos en la ordenanza de aplicación ZU.I4 Terciario Industrial.

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

2.- ANTECEDENTES

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz aprobado definitivamente en fecha 6 de mayo de 1999 y Texto Refundido del 1 de marzo de 2001, delimitó la Unidad de Ejecución Acceso a las Monjas (UE.DB.14).

El Plan Especial de la UE.DB.14 se aprobó definitivamente por acuerdo plenario de fecha 9/1/15 y el Proyecto de Reparcelación por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27/7/15.

3.- JUSTIFICACIÓN

La actual ordenanza de aplicación a las parcelas lucrativas de la UE.DB.14, ZU.I4 "Terciario Industrial", sólo incluye como usos compatibles en edificio exclusivo el uso administrativo en su categoría A.1 (Administración).

Tampoco se incluye dentro de los usos compatibles compartidos con el predominante el uso Servicios Administrativos.

Se pretende en la presente Modificación del Plan Especial, exclusivamente, la inclusión de la categoría A.2 (Servicio de Bomberos).

Se hace por tanto necesaria la inclusión de la categoría A.2 para posibilitar la realización de un edificio Bomberos en las parcelas P.1 y P.2 del ámbito.

Se trata de dos parcelas, P.1 y P.2 de titularidad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y Obras de Madrid. Gestión de Obras e Infraestructuras S.A., respectivamente.

La presente Modificación del Plan Especial de la UE.DB.14 se realiza conforme al art. 50 de la Ley 9/2001, modifica la ordenanza establecida en el Plan Especial de la UE.DB.14, con la inclusión del uso Servicio de Bomberos.

Esta Modificación supone una mejora a la situación actual al posibilitar la implantación de una dotación con la inclusión de la categoría A.2 de los Servicios de Bomberos en un lugar idóneo para su implantación.

El planeamiento vigente incluye los usos administrativos en su categoría 1ª, pero dicha inclusión no surge de un estudio pormenorizado que delimite cuáles son los servicios administrativos idóneos para implantar en el Sector industrial, dentro de la categoría correspondiente de la ordenanza ZU.I4 Terciario Industrial.



La posibilidad de la realización de un Edificio de Bomberos en el borde de un sector industrial parece idónea para la ciudad y entornos por su acceso directo a vías principales del municipio y a grandes vías de comunicación. Asimismo, se dispone por sus características junto a parcelas industriales con edificios retranqueos y permite su coexistencia en una zona sin edificaciones residenciales limítrofes.

Supone aprovechar las parcelas de titularidad pública con destino a uso lucrativo y disponer de la posibilidad de un uso dotacional perfectamente integrado tanto en el sector como en la ciudad.



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.:P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

4.- FICHAS CATASTRALES

Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha

16/2/2022

Hora

14:40:23

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

9078641VK5797N0001ZD

Localización

AV ESTACIONES DE LAS 2(D) Suelo
28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

Valor catastral

204.610,45 €

Año valor

2022

Valor catastral suelo

204.610,45 €

Valor catastral construcción

0,00 €

Fecha de modificación en Catastro

24/01/2017

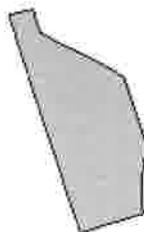
Fecha de la alteración

18/09/2015

Expediente

2987261.28/15

PARCELA CATASTRAL



Localización

AV ESTACIONES DE LAS 2(D)
TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Superficie gráfica

2.476 m²

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social

OBRAS DE MADRID. GESTION DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS SA

NIF/NIE

A79932927

Domicilio fiscal

CL ALCALA 21

28014 MADRID (MADRID)

Derecho

100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro

30/06/2020

Fecha de la alteración

07/11/2017

Expediente

9704506.98/20

Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha

16/2/2022

Hora

14:38:27

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

9078642VK5797N0001UD

Localización

AV SOL DEL 38 Suelo

28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

Valor catastral

204.610,45 €

Año valor

2022

Valor catastral suelo

204.610,45 €

Valor catastral construcción

0,00 €

Fecha de modificación en Catastro

24/01/2017

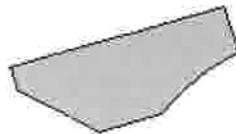
Fecha de la alteración

18/09/2015

Expediente

2987261.28/15

PARCELA CATASTRAL



Localización

AV SOL DEL 38

TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Superficie gráfica

2.476 m²

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social

AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ

NIF/NIE

P2814800E

Domicilio fiscal

PZ MAYOR 1 TORREJON ARD

28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Derecho

100,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro

24/01/2017

Fecha de la alteración

18/09/2015

Expediente

2987261.28/15



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9078642VK5797N0001UD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AV SOL DEL 38 Suelo
28850 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

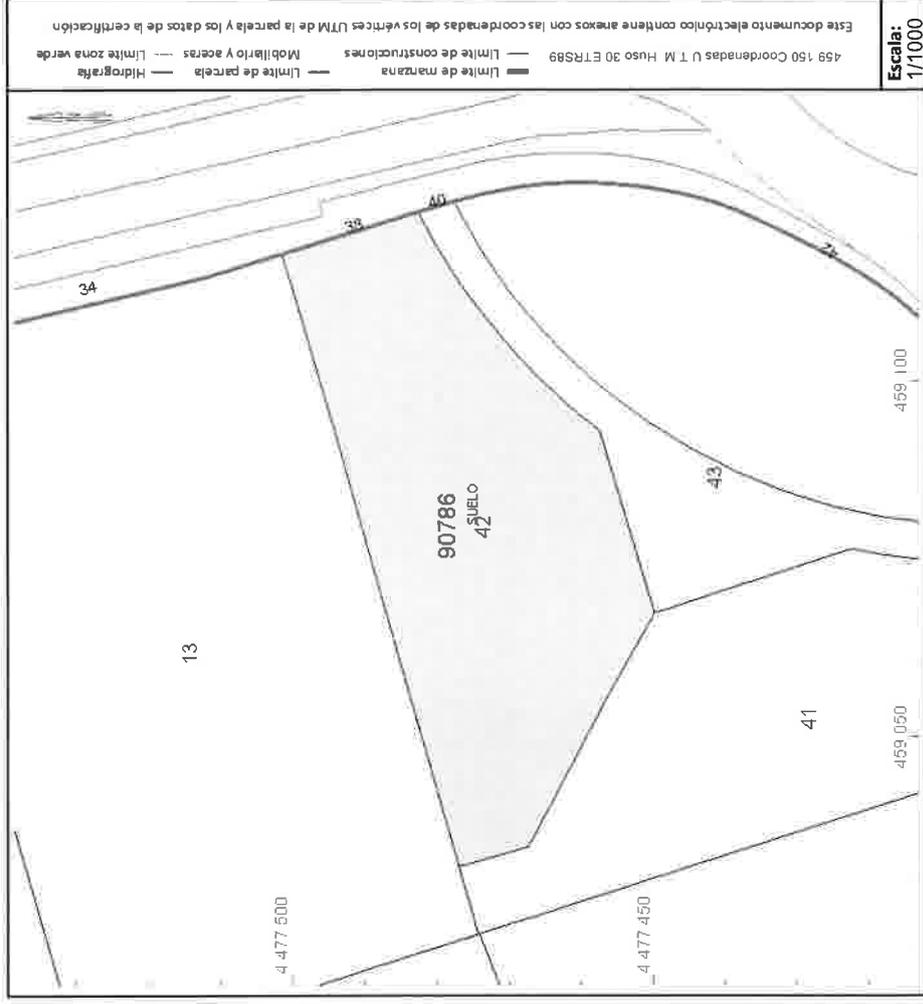
Año construcción:

PARCELA

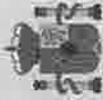
Superficie gráfica: 2.476 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9078641VK5797N0001ZD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AV ESTACIONES DE LAS 2[D] Suelo
28850 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

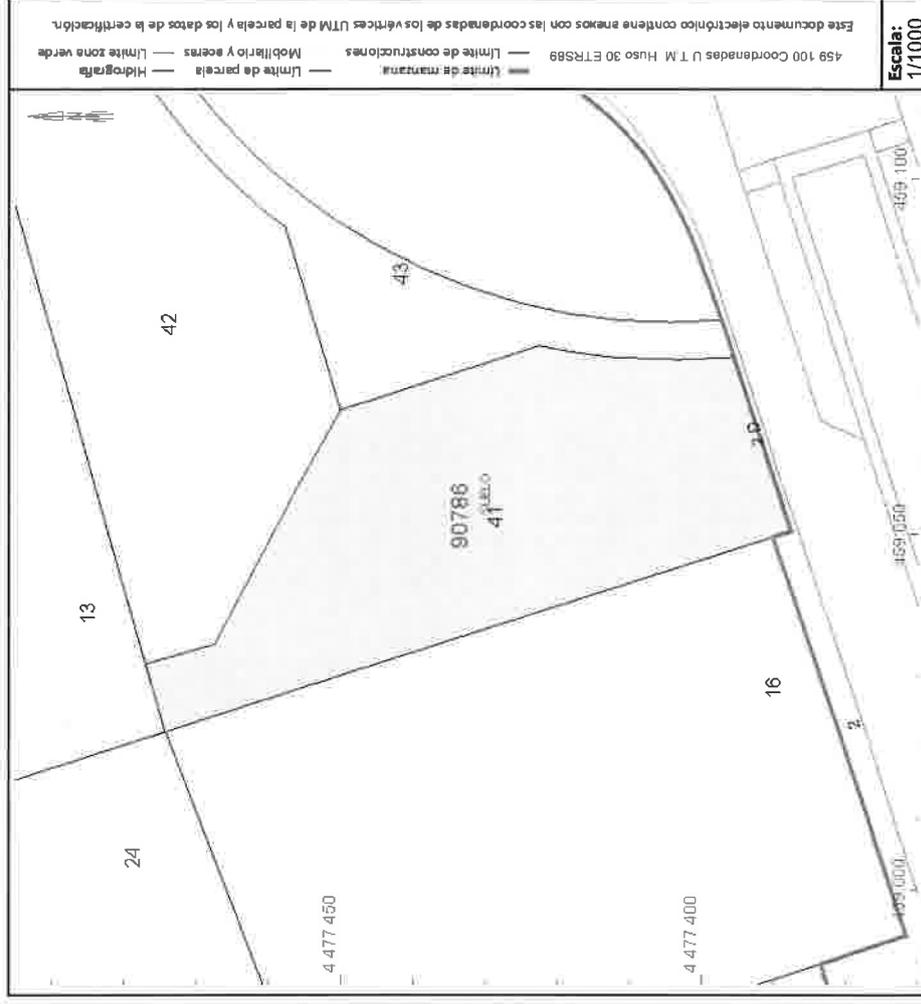
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.476 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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

5.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLAN ESPECIAL VIGENTE

El Plan Especial aprobado definitivamente incluía una ordenación del ámbito de la UE.DB.14 con los siguientes parámetros:

| Parcela | Ordenanza | Superficie suelo (m2) | Edificabilidad asignada (m2) | Adjudicatario |
|--------------|---------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------|
| Parcela 1 | ZU.I4 (UE.DB.14) | 2.475,55 | 2.372,705 | Ayuntamiento |
| Parcela 2 | ZU.I4 (UE.DB.14) | 2.475,55 | 2.372,705 | Nuevo Arpegio S.A. |
| Parcela 3 | ZV.V.1 | 846,31 | s/ ordenanza | Ayuntamiento |
| Parcela 4 | Viario | 444,79 | -- | Ayuntamiento |
| Parcela 5 | ZV.V.1 | 294,03 | s/ ordenanza | Ayuntamiento |
| Parcela 6 | Viario | 423,90 | -- | Ayuntamiento |
| Parcela 7 | ZV.V.1 | 4.288,30 | s/ ordenanza | Ayuntamiento |
| Total | | 11.284,43 | 4.745,41 | |

Los siguientes parámetros son los vigentes y se mantienen en el presente Documento de Modificación.



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.:P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

6.- DEFINICIÓN USOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PGOU

| | <u>Uso Genérico</u> | <u>Categorías</u> |
|-------------------|---|--|
| | Docente | DO-1. Centros Preescolares y Guarderías DO-2. Edificios, espacios y locales destinados a formación reglada públicos o privados DO-3. Academias, Enseñanza de Adultos DO-4. Guarderías temporales DO-5. Centros de investigación |
| | Religioso | R-1. Sin residencia colectiva R-2. Con residencia colectiva |
| | Sanitario | S-1. Hospitales S-2. Clínicas y Policlínicas S-3. Consultorios, dispensarios, ambulatorios, Centros de Salud S-4. Casas de socorro y centros de urgencias S-5. Consultas médicas S-6. Oficinas de farmacia |
| | Servicios Administrativos | A-1. Administración A-2. Servicio de bomberos A-3. Servicios de orden A-3.1. Comisarías y similares A-3.2. Centros de detención A-4. Instalaciones militares A-5. Servicios de abastecimientos y mataderos |
| | Sociocultural | |
| | Infraestructuras | |
| Productivo | Almacenes | AL-1. Almacenes S < 500 m ² AL-2. Almacenes S > 500 m ² |
| | Industrial | I-1. Compatibles uso residencial I-2. Compatibles usos no residenciales I-3. Compatibles usos industriales I-4. Industrias en edificio exento I-5. Industrias especiales |
| | Terciario Industrial | |
| Red viaria | Aparcamientos | AP-1. Aparcamiento en superficie AP-1.1. Anexos a red viaria AP-1.2. No incluidos en viario AP-2. Garajes AP-2.1. En subterráneo AP-2.2. En planta baja AP-3. Aparcamientos mecánicos AP-4. Aparcamientos en plantas superiores a la baja |
| Globales | Estaciones de autobuses Estaciones de ferrocarril Pormenorizados | |

En la solicitud de Licencia de Apertura se incluirá un certificado de seguridad, suscrito por técnico competente.

En cuanto a condiciones específicas cumplirán las disposiciones vigentes en la materia y la NBE-CPI-96.

V.6.3.7. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.

Definición.- Incluye los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones administrativas.

Clasificación.- Se pueden agrupar como sigue:

- A-1. Administración (Ayuntamientos, Juzgados, otros organismos administrativos)
- A-2. Servicios de bomberos
- A-3. Servicios de orden
 - A-3.1. Comisarías y similares
 - A-3.2. Centros de detención
- A-4. Instalaciones militares
- A-5. Servicios de abastecimiento y mataderos.

Condiciones.- Cumplirán las disposiciones sectoriales y las de oficinas que les sean de aplicación.

Aparcamiento.- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de instalación.

V.6.3.8. SOCIO-CULTURAL.

Definición.- Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de Centros Cívicos, Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de Cultura, Museos y Pinacotecas, Salas de Conferencia y Exposiciones, Cine-Clubs, Teatros de aficionados, Tele-Clubs, etc.

Condiciones.- Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, oficina, industria, vivienda y espectáculos que les fueran de aplicación.

Aparcamiento.- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de instalación, en obras de nueva planta.

7.- ORDENANZA PLAN ESPECIAL VIGENTE

El Plan Especial incluyó algunas modificaciones a la ordenanza ZU.I4 para adaptarla a las nuevas disposiciones de las parcelas.

La ordenanza ZU.I4 (UE.DB.14, de aplicación a las parcelas lucrativas de este Plan Especial aprobado actualmente, parcelas 1 y 2, es la siguiente:

ORDENANZA ZU.I4 (Terciario Industrial y Oficinas)

1.Definición

Regula la edificación en zonas de uso mixto terciario industrial y oficinas.

2.Determinaciones de aprovechamiento

2.1. Alineaciones y Rasantes.- Serán las indicadas en el plano correspondiente.

2.2. Altura máxima.- La altura máxima será 12 m. (4 plantas).

2.3. Aprovechamiento.-

1. Real: La capacidad del sólido definido por la aplicación de las determinaciones de ocupación y altura máxima. En UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela", igual al asignado.

2. Asignado: Cada parcela tendrá una edificabilidad de 2.372,705 m²

| Parcela | Edificabilidad asignada |
|---------|-------------------------|
|---------|-------------------------|

| | |
|-----------|--------------------------|
| Parcela 1 | 2.372,705 m ² |
|-----------|--------------------------|

| | |
|-----------|--------------------------|
| Parcela 2 | 2.372,705 m ² |
|-----------|--------------------------|

3. Patrimonializable: Igual al asignado.

2.4. Fachada mínima.- La fachada mínima será 30 metros.

2.5. Ocupación máxima.- La ocupación máxima viene definida por las líneas que delimitan el área de movimiento de la edificación reflejada en el plano O2.

2.6. Parcela.-

a) Tamaño.

La parcela mínima será de 2.000 m². Se admite la parcelación de cada una de las parcelas lucrativas, parcela 1 y parcela 2, en dos parcelas superiores a 1.000 m², siempre que se garantice el acceso de ambas subparcelas desde la vía pública, mediante el instrumento urbanístico y/o jurídico suficiente.

b) Forma.

Para que una parcela de nueva creación sea edificable deberá poderse instalar en su interior un círculo de radio 15 m.

c) Ajardinamiento.

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de 1 árbol por cada 100 m² de parcela no ocupada por la edificación.

Una franja ajardinada en torno a linderos de 1 m., salvo en la zona de lindero en que se permite que la edificación se sitúe sin retranqueo sobre la linde.

d) Separación entre edificios en el interior de la parcela.

Será de 6 m.

e) Edificación bajo rasante.

Se permite la construcción de planta bajo rasante ocupando la totalidad de la parcela con destino a aparcamientos, almacén, y servicios complementarios ligados a la planta baja.

f) Cerramiento.

Linderos exteriores.- Se recomienda un lindero integrado con la acera (caso de industria escaparate o similar) o separado por setos de baja altura, o, cuando sean necesarios por motivos de seguridad, cerramientos de base maciza de 0,50 m. de altura como máximo y una altura total de 2,50 m.

Linderos laterales y traseros.- Se recomienda cerramientos vegetales. Se admiten cerramientos de pantallas sónicas y similares en linderos con el ferrocarril con altura máxima de 4 m.

g) Frente edificado.

Será como máximo 100 m.

2.7. Retranqueos.-

| | |
|------------------------|--------------------------|
| A alineación exterior: | Se refleja en el plano 4 |
| A lindero lateral: | 5 metros. |
| A lindero posterior: | 5 metros. |

Usos permitidos en el espacio de retranqueos.

A alineación exterior:

Permitido

Carga y descarga
Ajardinamiento
Aparcamiento
Paso de vehículos
Caseta de vigilancia no mayor de 10 m²

No permitido

Almacenamiento
Instalaciones auxiliares
Construcciones auxiliares
Depósito de residuos no controlados

A linderos laterales y trasero:

Permitido

Carga y descarga
Ajardinamiento
Aparcamiento
Paso de vehículos
Instalaciones auxiliares (*)
Almacenamiento (*)

No permitido

Obstaculizar el paso de vehículos
Depósito de residuos controlados
Construcciones auxiliares

(*) Deberán dejar un paso libre de 3,00 m. de ancho en planta con altura libre de 4,50 m. para permitir el paso a los camiones de bomberos.

2.8. Urbanización.- Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados.

3. 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.

Uso global.- Terciario.

Uso predominante.-

Terciario Industrial
Oficinas
Comercial C.2, C.3, C.6, C.7 y C.8
Hotelero

Usos complementarios.-

Los ligados funcionalmente al uso principal y sin acceso independiente desde el exterior.

Usos compatibles.-

En edificio exclusivo:

Industrial (I.1, I.2)
Almacenes (AL.1 y AL.2) -->(I.1, I.2)
Estaciones de Servicio
Docente (DO.5)
Administrativo (A.1)
Hostelero (HO.1 y HO.3)
Sanitario (excepto S-1)

Compartidos.- Los indicados en el cuadro adjunto.
Se prohíben los usos no especificados.

Tanto los usos predominantes compatibles en edificio exclusivo, se admiten compartidos en cualquier situación siempre que se integren en un edificio concebido como totalidad funcional y cumpla las exigencias legales de actividad específica de que se trate.

El Modelo Territorial del Plan General admite la modificación del uso predominante industrial a residencial con una edificabilidad de 1m²/m², previa la tramitación de la modificación puntual correspondiente y la reserva de un mínimo de 20m²/viv de zona verde (con una dimensión mínima de 30m. que en las parcelas colindantes con el ferrocarril deberá adosarse a su trazado) salvo que dicha zona verde viniera ya localizada en el Plan General (Unidades de Ejecución).



USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU.I4)

| 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-0 | 1ª | D-0 | | | | D-0 |
| | Docente | DO | 1ª | DO | | | | |
| | Religioso | | | | | | | |
| | Sanitario | | | S-4 | | | | |
| | Servicios Administrativos | | | | | | | |
| Sociocultural | | | | | | | | |
| Productivo | Almacenes | AL | 4ª | | | | | |
| | Industrial | | | | | | | |
| | Terciario Industrial | Uso Característico | | | | | | |
| Red viaria | Aparcamientos | AP-2.1 | | AP-2.2 | | | | AP-1.2 |
| | Estación de autobuses | | | | | | | |
| | Estaciones de servicio | | | | | | | |
| Residencial | Residencial | | | | | | | |
| Terciario | Comercial | | | C-7, C-8 | | | | |
| | Espectáculos | | | | | | | |
| | Hotelero | Uso Característico | | | | | | |
| | Hostelero | | | | | | | |
| | Oficinas | | | O-2, O-3 | | O-2, O-3 | | |
| Zonas Verdes y Espacios Libres | Zonas Verdes y Espacios Libres | | | | | | | |

8.- ORDENANZA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La ordenanza ZU.I4 (UE.DB.14, de aplicación a las parcelas lucrativas de esta Modificación del Plan Especial, parcelas 1 y 2, es la siguiente:

ORDENANZA ZU.I4 (Terciario Industrial y Oficinas)

1.Definición

Regula la edificación en zonas de uso mixto terciario industrial y oficinas.

2.Determinaciones de aprovechamiento

2.1. Alineaciones y Rasantes.- Serán las indicadas en el plano correspondiente.

2.2. Altura máxima.- La altura máxima será 12 m. (4 plantas).

2.3. Aprovechamiento.-

1. Real: La capacidad del sólido definido por la aplicación de las determinaciones de ocupación y altura máxima. En UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela", igual al asignado.

2. Asignado: Cada parcela tendrá una edificabilidad de 2.372,705 m²

| Parcela | Edificabilidad asignada |
|-----------|--------------------------|
| Parcela 1 | 2.372,705 m ² |
| Parcela 2 | 2.372,705 m ² |

3. Patrimonializable: Igual al asignado.

2.4. Fachada mínima.- La fachada mínima será 30 metros.

2.5. Ocupación máxima.- La ocupación máxima viene definida por las líneas que delimitan el área de movimiento de la edificación reflejada en el plano O2.

2.6. Parcela.-

a) Tamaño.

La parcela mínima será de 2.000 m². Se admite la parcelación de cada una de las parcelas lucrativas, parcela 1 y parcela 2, en dos parcelas superiores a 1.000 m², siempre que se garantice el acceso de ambas subparcelas desde la vía pública, mediante el instrumento urbanístico y/o jurídico suficiente.

b) Forma.

Para que una parcela de nueva creación sea edificable deberá poderse instalar en su interior un círculo de radio 15 m.

c) Ajardinamiento.

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de 1 árbol por cada 100 m² de parcela no ocupada por la edificación.

Una franja ajardinada en torno a linderos de 1 m., salvo en la zona de lindero en que se permite que la edificación se sitúe sin retranqueo sobre la linde.

d) Separación entre edificios en el interior de la parcela.

Será de 6 m.

e) Edificación bajo rasante.

Se permite la construcción de planta bajo rasante ocupando la totalidad de la parcela con destino a aparcamientos, almacén, y servicios complementarios ligados a la planta baja.

f) Cerramiento.

Linderos exteriores.- Se recomienda un lindero integrado con la acera (caso de industria escaparate o similar) o separado por setos de baja altura, o, cuando sean necesarios por motivos de seguridad, cerramientos de base maciza de 0,50 m. de altura como máximo y una altura total de 2,50 m.

Linderos laterales y traseros.- Se recomienda cerramientos vegetales. Se admiten cerramientos de pantallas sónicas y similares en linderos con el ferrocarril con altura máxima de 4 m.

g) Frente edificado.

Será como máximo 100 m.

2.7. Retranqueos.-

| | |
|------------------------|--------------------------|
| A alineación exterior: | Se refleja en el plano 4 |
| A lindero lateral: | 5 metros. |
| A lindero posterior: | 5 metros. |

Usos permitidos en el espacio de retranqueos.

A alineación exterior:

Permitido

Carga y descarga
Ajardinamiento
Aparcamiento
Paso de vehículos
Caseta de vigilancia no mayor de 10 m²

Permitido

Carga y descarga
Ajardinamiento
Aparcamiento
Paso de vehículos
Instalaciones auxiliares (*)
Almacenamiento (*)

No permitido

Almacenamiento
Instalaciones auxiliares
Construcciones auxiliares
Depósito de residuos no controlados
A linderos laterales y trasero:

No permitido

Obstaculizar el paso de vehículos
Depósito de residuos controlados
Construcciones auxiliares

(*) Deberán dejar un paso libre de 3,00 m. de ancho en planta con altura libre de 4,50 m. para permitir el paso a los camiones de bomberos.



2.8. Urbanización.- Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados.

3. 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.

Uso global.- Terciario.

Uso predominante.-

Terciario Industrial
Oficinas
Comercial C.2, C.3, C.6, C.7 y C.8
Hotelero

Usos complementarios.-

Los ligados funcionalmente al uso principal y sin acceso independiente desde el exterior.

Usos compatibles.-

En edificio exclusivo:

Industrial (I.1, I.2)
Almacenes (AL.1 y AL.2) -->(I.1, I.2)
Estaciones de Servicio
Docente (DO.5)
Administrativo (A.1) **(A.2)**
Hostelero (HO.1 y HO.3)
Sanitario (excepto S-1)

Compartidos.- Los indicados en el cuadro adjunto.
Se prohíben los usos no especificados.

Tanto los usos predominantes compatibles en edificio exclusivo, se admiten compartidos en cualquier situación siempre que se integren en un edificio concebido como totalidad funcional y cumpla las exigencias legales de actividad específica de que se trate.

Con carácter general en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, tanto de implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en su artículo 3.4.

El Modelo Territorial del Plan General admite la modificación del uso predominante industrial a residencial con una edificabilidad de 1m²/m², previa la tramitación de la modificación puntual correspondiente y la reserva de un mínimo de 20m²/viv de zona verde (con una dimensión mínima de 30m. que en las parcelas colindantes con el ferrocarril deberá adosarse a su trazado) salvo que dicha zona verde viniera ya localizada en el Plan General (Unidades de Ejecución).



USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU.I4)

| 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-0 | 1ª | D-0 | | | | D-0 |
| | Docente | DO | 1ª | DO | | | | |
| | Religioso | | | | | | | |
| | Sanitario | | | S-4 | | | | |
| | Servicios Administrativos | | | | | | | |
| Sociocultural | | | | | | | | |
| Productivo | Almacenes | AL | 4ª | | | | | |
| | Industrial | | | | | | | |
| | Terciario Industrial | Uso Característico | | | | | | |
| Red viaria | Aparcamientos | AP-2.1 | | AP-2.2 | | | | AP-1.2 |
| | Estación de autobuses | | | | | | | |
| | Estaciones de servicio | | | | | | | |
| Residencial | Residencial | | | | | | | |
| Terciario | Comercial | | | C-7, C-8 | | | | |
| | Espectáculos | | | | | | | |
| | Hotelero | Uso Característico | | | | | | |
| | Hostelero | | | | | | | |
| | Oficinas | | | O-2, O-3 | | O-2, O-3 | | |
| Zonas Verdes y Espacios Libres | Zonas Verdes y Espacios Libres | | | | | | | |



9.- OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN Y FICHAS PARCELAS LUCRATIVAS CON ORDENANZA ZU.I4

Se incluyen las cargas de urbanización incluidas en el Plan Especial aprobado y las fichas de las fincas recogidas en el Proyecto de Reparcelación.

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

- 6 OCT. 2014

APROBACION

Fecha

5.- OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN

La estimación del coste de las obras de urbanización complementarias se recoge en el cuadro siguiente:

17 DIC. 2014

PLAN ESPECIAL UEDB-14 P.I. LAS MONJAS TORREJON DE ARDOZ

PARCELA 3

| | Ud | €/Ud | € |
|--|--------|------------|------------|
| superficie= 846,30 | | | |
| LIMPIEZA Y DEMOLICION APARCAMIENTO | 1,00 | 6.000,00 | 6.000,00 |
| PAVIMENTACION + ALUMBRADO | 846,30 | 59,77 | 50.586,48 |
| SANEAMIENTO | 2,00 | 1.000,00 | 2.000,00 |
| AGUA POTABLE | 2,00 | 2.500,00 | 5.000,00 |
| ELECTRICIDAD $2 \times 2372,705 \times 100w/m^2/1000=474 Kw$ 1 CT SUBTERRANEO DE 630KVA | 1,00 | 122.570,00 | 122.570,00 |
| JARDINERIA + RIEGO | 846,30 | 10,00 | 8.463,00 |

**PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA
PARCELA 3**

194.619,48

PARCELA 7

| | Ud | €/Ud | € |
|----------------------|---------|-------|-----------|
| superficie= 4.347,59 | | | |
| JARDINERIA + RIEGO | 4347,59 | 10,00 | 43.475,90 |

**PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA
PARCELA 7**

43.475,90

TOTAL URBANIZACION

238.095,38

Junio 2014

Promotor

Arquitecto

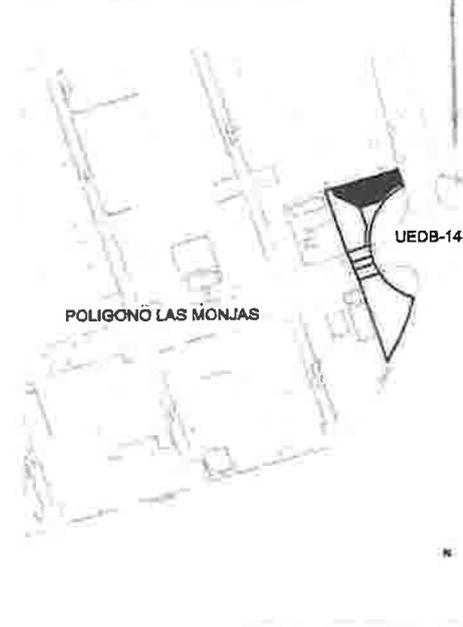
Nuevo Arpegio, S.A.

Enrique Zozaya

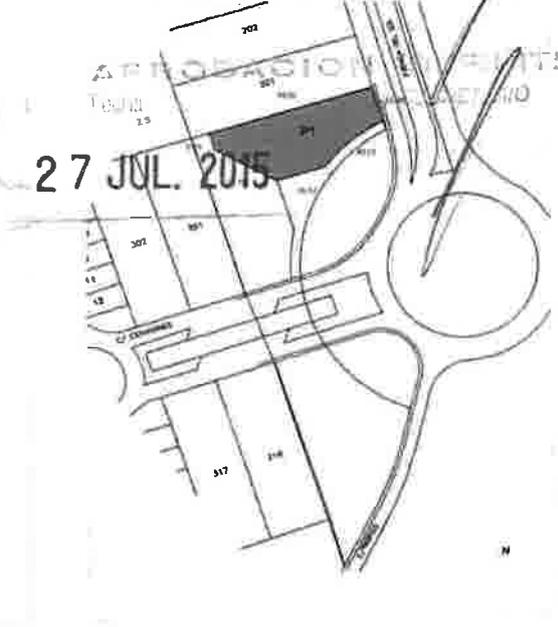
AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ
 APROBACIÓN
 13 ABR. 2015

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
UEDB-14 / P.I. LAS MONJAS. TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

LOCALIZACIÓN



DÉLIMITACIÓN



DESCRIPCIÓN

Parcela urbana, de forma irregular, con una superficie de 2.475,55 m², situada en el término municipal de Torrejón de Ardoz en la Unidad de Ejecución U.E.D.B-14 "Acceso a las Monjas".

Linderos:

Al Norte en línea recta de 89,60 m con la parcela 201 del Proyecto de Parcelación del Parque Industrial de las Monjas.

Al Este en línea recta de 19,96 m con Avenida del Sol.

Al Sur en línea recta de 26,52 m y en línea curva de 10,23 m de desarrollo con parcela 3 de este Proyecto de Reparcelación de la UEDB-14 destinada a zona verde

Al Oeste en línea recta de 9,69 m y de 37,09 m con la parcela 2 este Proyecto de Reparcelación de la UEDB-14

CARACTERÍSTICAS

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| Uso característico | Terciario |
| Ordenanza | ZUI-4 (UEDB-14) |
| Superficie de parcela | 2.475,55 m ² |
| Superficie edificable | 2.372,705 m ² |

OBSERVACIONES

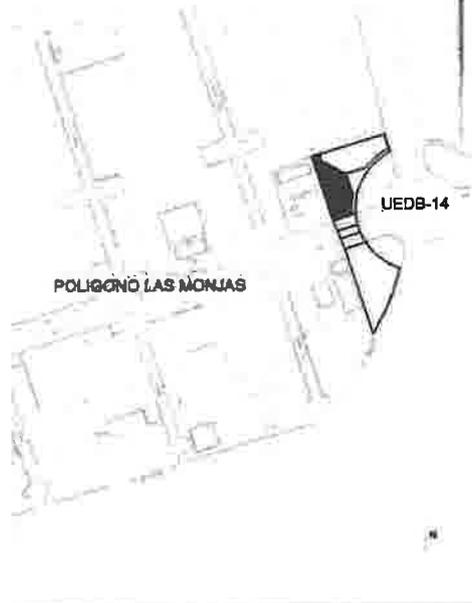
- Adjudicatario Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
- Cargas: Libre de cargas y gravámenes
- Afección de la finca al cumplimiento de la obligación de urbanizar
- Cuota: 40% . Ejecución obras complementarias de urbanización

13 ABR. 2015

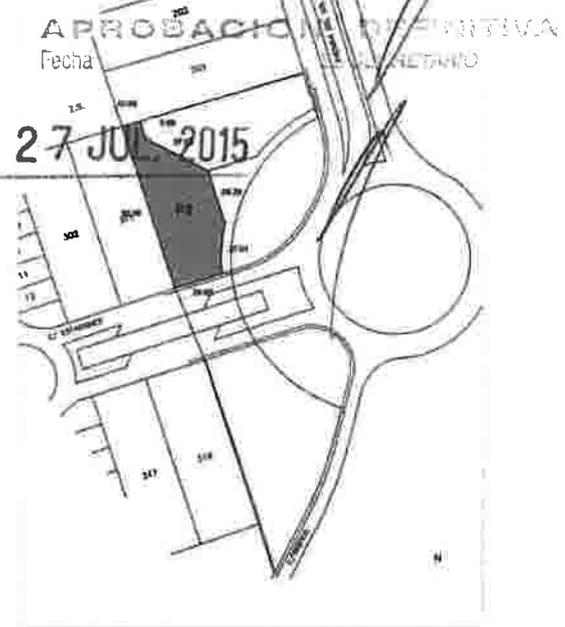
PROYECTO DE REPARCELACIÓN

UEDB-14 / P.I. LAS MONJAS. TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

LOCALIZACIÓN



DELIMITACIÓN



DESCRIPCIÓN

Parcela urbana, de forma irregular, con una superficie de 2.475,55 m², situada en el término municipal de Torrejón de Ardoz en la Unidad de Ejecución U.E.D.B-14 "Acceso a las Monjas".

Linderos:

- Al Norte en línea recta de 10,00 m con la parcela 201 del Proyecto de Parcelación del Parque Industrial de las Monjas.
- Al Este en línea recta de 9,69 m y 37,09 m con parcela 1 de este Proyecto de Reparcelación de la UEDB-14, en línea recta de 29,39 m y en línea curva de 27,01 m de desarrollo con parcela 3 de este Proyecto de Reparcelación de la UEDB-14 destinada a zona verde.
- Al Sur en línea recta de 25,92 m con parcela 4 de este Proyecto de Reparcelación de la UEDB-14 destinada vial C/ Estaciones
- Al Oeste en línea recta de 90,96 m con la parcela 301 del Proyecto de Parcelación del Parque Industrial de las Monjas

CARACTERÍSTICAS

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| Uso característico | Terciario |
| Ordenanza | ZUI-4 (UEDB-14) |
| Superficie de parcela | 2.475,55 m ² |
| Superficie edificable | 2.372,705 m ² |

OBSERVACIONES

- Adjudicatario: Nuevo Arpegio, S.A.
- Cargas: Libre de cargas y gravámenes
- Afección de la finca al cumplimiento de la obligación de urbanizar
 Cuota: 60% . Ejecución obras complementarias de urbanización



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.:P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

1. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

La Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Para cumplimentar la normativa se incluye Documento Ambiental Estratégico con el contenido establecido en el artículo 29 de la citada Ley 21/2013 de 9 de diciembre, como parte de la documentación exigida para solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada, incluida en este documento.

- a) **Objetivos de la planificación.** El objetivo exclusivo de la Modificación es incluir en el uso Servicios Administrativos la categoría A.2 Servicios de Bomberos.
- b) **Alcance y contenido del plan propuesto** y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables.- El alcance, como se dice en el párrafo anterior es exclusivamente la inclusión de una categoría de los usos Servicios Administrativos.
- c) **El desarrollo previsible del plan o programa.** Una vez aprobada la modificación y ejecutada la urbanización se solicitará la correspondiente licencia de obra.
- d) **Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.** El medio ambiente en lo que se refiere al suelo público no sufre modificación. Supone una mejora al incluirse una dotación pública en una parcela de uso lucrativo.
- e) **Los efectos ambientales previsibles y si procede su cuantificación.** El efecto ambiental previsible, que es el objetivo de la Modificación, es el aumento de la calidad de los servicios prestados al municipio al posibilitar la inclusión de un edificio de bomberos.
- f) **Los efectos ambientales previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.** No son previsibles ningunos efectos, debido a que la propuesta se limita a posibilitar como uso no previsto.
- g) **La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.** La Modificación que se tramita cumple todas las condiciones establecidas en el artículo 6.2 de la LEA/2013 para determinar los documentos que deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica, dado la escasa importancia de la Modificación.
- h) **Un resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas.** Se posibilita la Modificación de una parcela lucrativa destinada a usos terciarios industriales con la posibilidad de la disposición de un edificio de bomberos.

- i) **Las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.** No existen efectos negativos sobre el medio ambiente, en la modificación que se propone.
- j) **Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan.** Dado que la ejecución del plan se concreta en la solicitud de licencia y en la posterior construcción, el seguimiento será el propio de cualquier obra de edificación en suelo urbano consolidado.

2. MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTOS TRANSVERSALES

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

Se trata en todo caso de la inclusión de una nueva dotación al municipio en lugar de una parcela con destino a usos lucrativos.

3. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El RD 7/2015 de 30 de octubre Texto refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación urbana establece en su art. 22.4:

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

El presente documento de planeamiento no supone ninguna alteración al balance de gastos e ingresos actualmente establecidos por las parcelas terciarias e industriales existentes. Se trata únicamente de ajustar los usos, servicios administrativos, y posibilitar la categoría A.2 en su desarrollo dentro de los parámetros actuales.

4. RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con el artículo 25 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística expuestos al público deben contener un resumen ejecutivo.

La presente Modificación no supone una nueva ordenación urbanística, dado que se trata exclusivamente de una categoría del uso Servicios Administrativos no incluida en la ordenanza de aplicación ZU.14.

Se incluye la categoría A.2 de Servicios Administrativos en dicha ordenanza para posibilitar la ejecución de un Edificio de Bomberos.



5. PROCESO DE TRAMITACIÓN

Por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, se ha emitido Informe Ambiental Estratégico al Documento que fue objeto de aprobación inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21/2/2022.

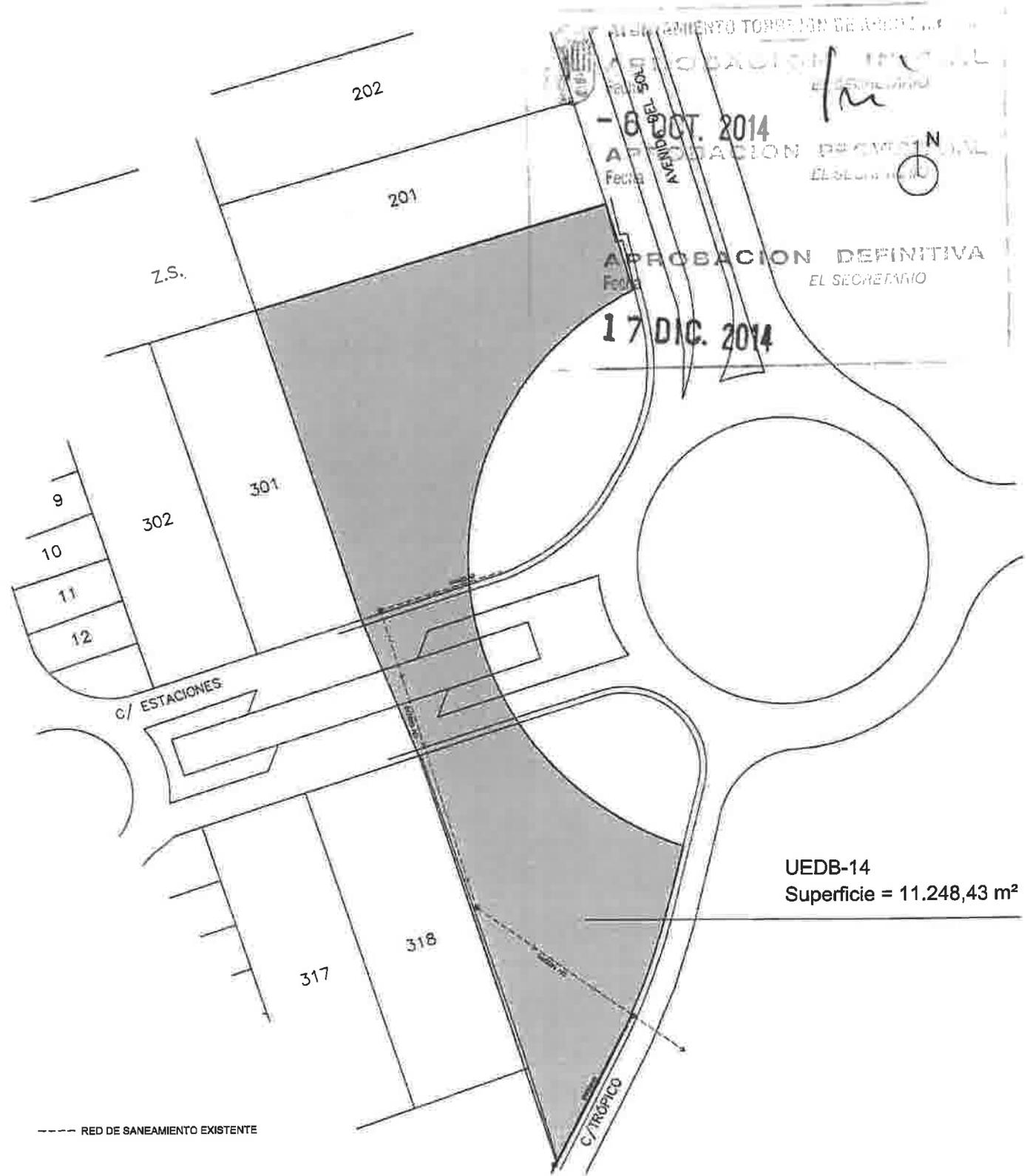
En cumplimiento a dicho informe, se recoge lo indicado, incluyéndolo en los documentos normativos.

PLANOS

PLANOS DE ORDENACIÓN VIGENTES

Se incluye plano de ordenación vigentes a título informativo.
La presente Modificación no altera ninguno de sus parámetros.

- O.1.- Delimitación de la UE.DB.14
- O.2.- Ordenación de la UE.DB.14 del Plan Especial. Calificación.
- O.3.- Condiciones de posición de la edificación. Área de movimiento.
- O.4.- Imagen final (no vinculante) Dos alturas – Tres alturas
- O.5.- Obras complementarias de urbanización



UEDB-14
Superficie = 11.248,43 m²

----- RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE



Plan Especial UEDB-14 P.I. Las Monjas - Torrejón de Ardoz

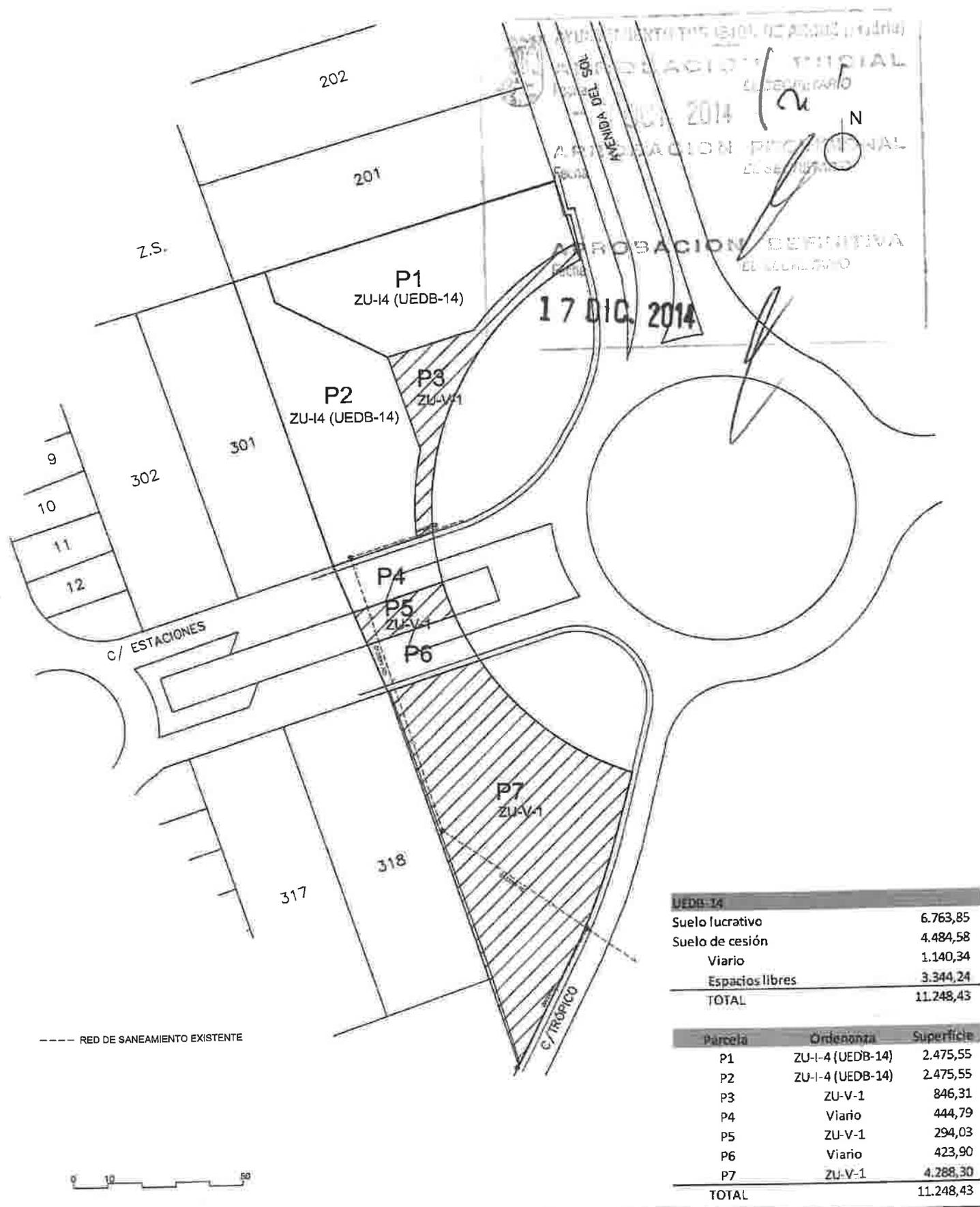
Plano : Delimitación UEDB-14

E 1/150
Junio-2014


Arquitecto: Enrique Zozaya

nuevo
ARPEGIO
CONSEJO REGULADOR DE LA ACTIVIDAD DE LOS ARQUITECTOS DE MADRID

01



APROBACION DEFINITIVA
 EL 17 DIC. 2014

| UEDB-14 | |
|-----------------|------------------|
| Suelo lucrativo | 6.763,85 |
| Suelo de cesión | 4.484,58 |
| Viario | 1.140,34 |
| Espacios libres | 3.344,24 |
| TOTAL | 11.248,43 |

| Parcela | Ordenanza | Superficie |
|--------------|------------------|------------------|
| P1 | ZU-I-4 (UEDB-14) | 2.475,55 |
| P2 | ZU-I-4 (UEDB-14) | 2.475,55 |
| P3 | ZU-V-1 | 846,31 |
| P4 | Viario | 444,79 |
| P5 | ZU-V-1 | 294,03 |
| P6 | Viario | 423,90 |
| P7 | ZU-V-1 | 4.288,30 |
| TOTAL | | 11.248,43 |

Plan Especial UEDB-14 P.I. Las Monjas - Torrejón de Ardoz

Plano : Ordenación UEDB-14. Calificación del Suelo (Alineaciones y Ordenanzas)

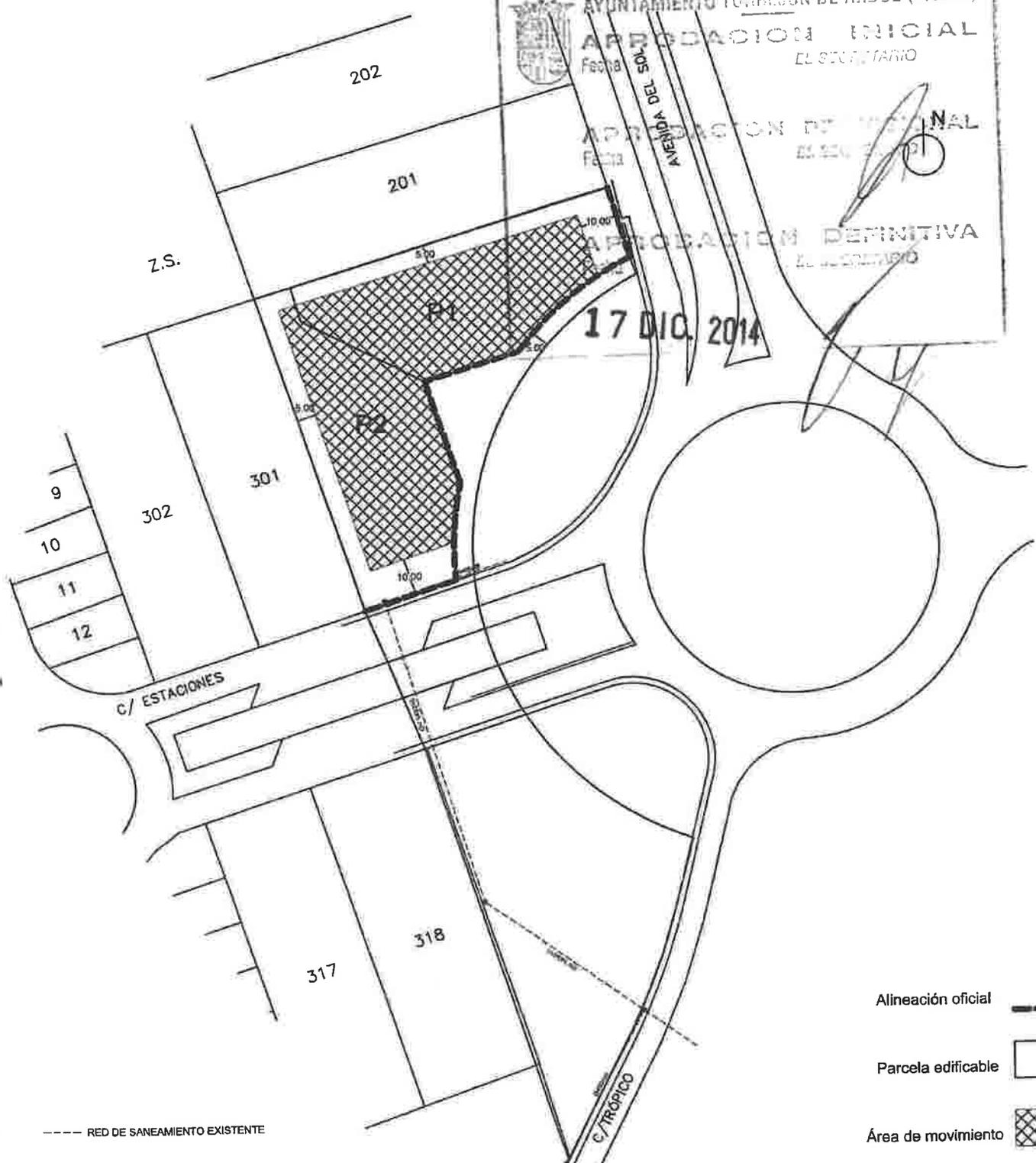
1/150
 Junio-2014

Arquitecto: Enrique Zozaya

nuevo
ARPEGIO
 Madrid

O2

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
 EL SECRETARIO
 APROBACION DE INTERIMINAL
 EL SECRETARIO
 APROBACION DEFINITIVA
 EL SECRETARIO
17 DIC. 2014



- Alineación oficial
- Parcela edificable
- Área de movimiento

| Parcela | P1 | P2 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Superficie de suelo | 2.475,55 | 2.475,55 |
| Superficie Área de Movimiento | 1.896,93 | 1.795,54 |
| Edificabilidad asignada | 2.372,705 | 2.372,705 |
| Ordenanza | ZU-I-4 (UEDB-14) | ZU-I-4 (UEDB-14) |



Plan Especial UEDB-14 P.I. Las Monjas - Torrejón de Ardoz

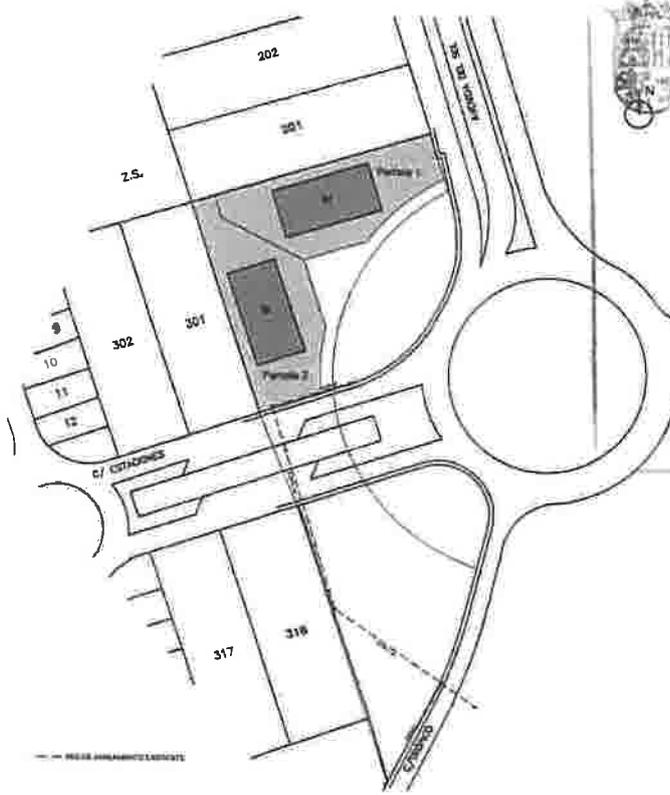
Plano : Condiciones de posición de la edificación. Área de movimiento. Alineación oficial

E 1/150
 Junio-2014

Arquitecto: Enrique Zozaya



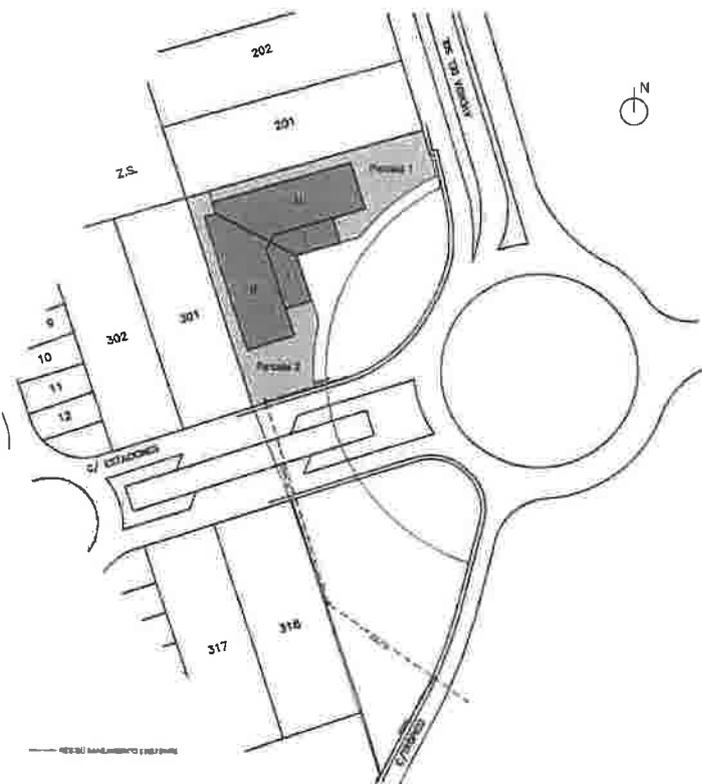
03




APROBACION ESPECIAL
 Fecha: **6 OCT. 2014**

APROBACION DEFINITIVA
 Fecha: **17 DIC. 2014**

| TRES PLANTAS | Parcela 1 | Parcela 2 |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Planta baja | 790,90 | 790,90 |
| Primera planta | 790,90 | 790,90 |
| Segunda planta | 790,90 | 790,90 |
| Superficie edificable | 2.370,70 | 2.370,70 |



| DOS PLANTAS | Parcela 1 | Parcela 2 |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Planta baja | 1.298,00 | 1.305,00 |
| Primera planta | 1.072,70 | 1.065,70 |
| Superficie edificable | 2.370,70 | 2.370,70 |

Plan Especial UEDB-14 P.I. Las Monjas - Torrejón de Ardoz

Plano : Imagen final (no vinculante). Tres alturas - Dos alturas

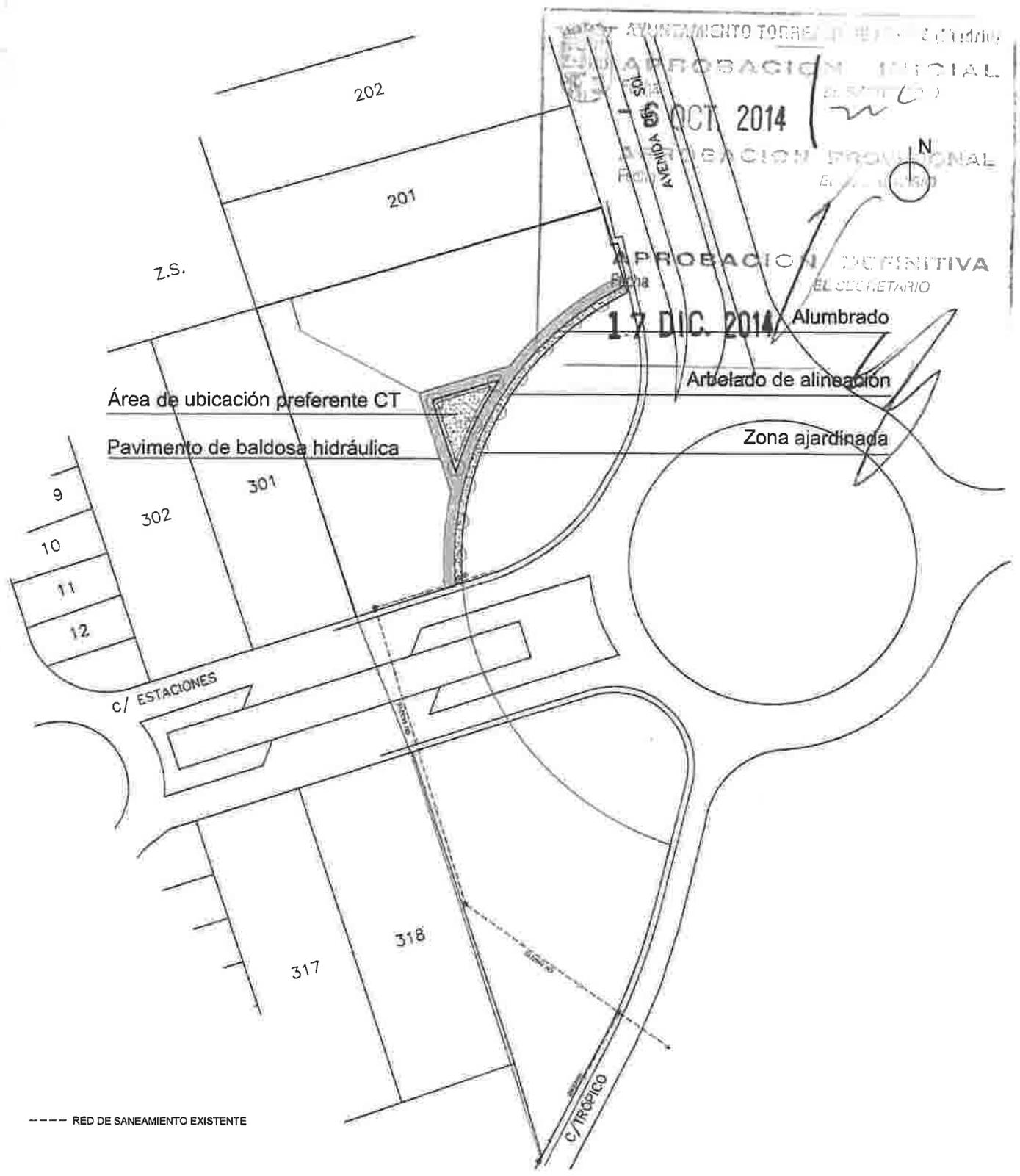
E 1/300
Junio-2014

Arquitecto: **Enrique Zozaya**

nuevo **ARPIEGIO** Madrid

O4

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ
APROBACION INICIAL
 05 OCT 2014
 APROBACION PROVISIONAL
APROBACION DEFINITIVA
 EL SECRETARIO
 17 DIC. 2014 Alumbrado



Plan Especial UEDB-14 P.I. Las Monjas - Torrejón de Ardoz

Plano : Obras complementarias de urbanización

1/150
 Junio-2014

Arquitecto: Enrique Zozaya

nuevo
ARPEGIO
CONSEJO REGULADOR DE LA INGENIERIA DE EDIFICACIONES DE MADRID

05