

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1A009-1F1B07256EE35AA905924BD4BF5B3AC372368E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.ayto-zarzuela.es/Firmadoc.pdf; 1. C-ES. O=DIAPLAN S.A. CID 2 E.497-VATES-428462091, CI=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R. A29462091), SA=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/06/2022 14:28:23.

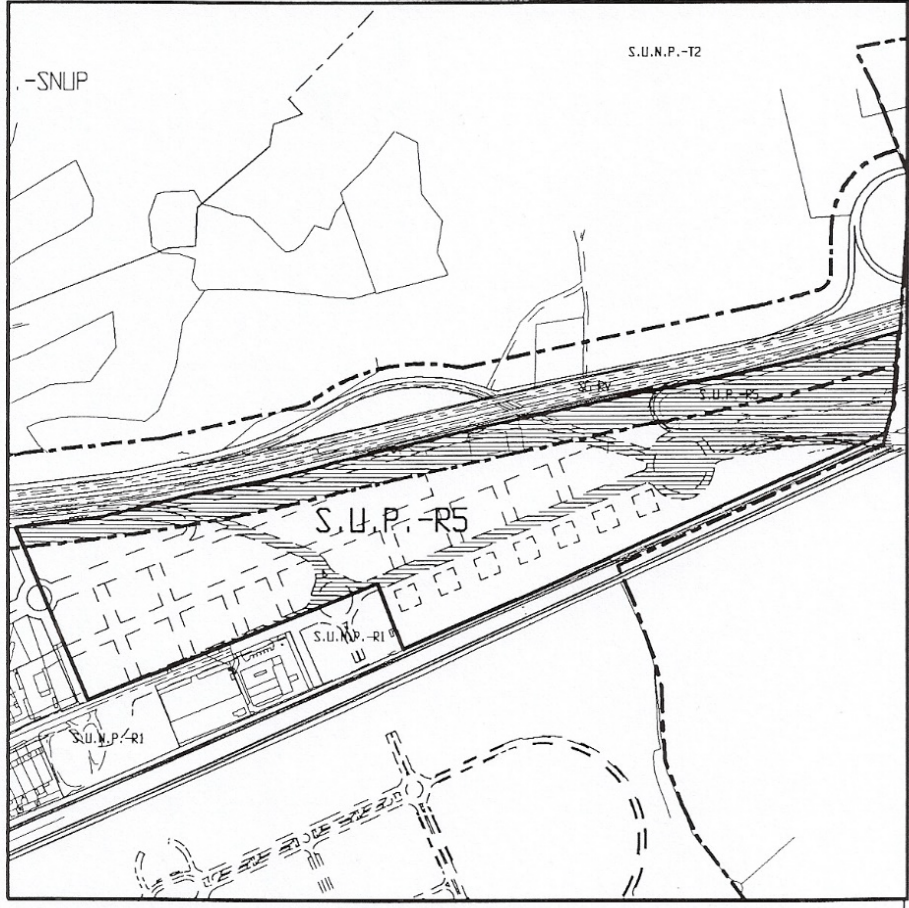
**CONEXIÓN ALCALÁ** **S.U.P.-R5**

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SUP-R5. PLAN PARCIAL.**

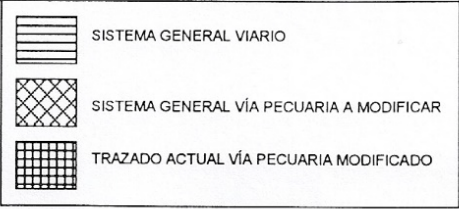
NOMBRE: CONEXIÓN ALCALÁ.

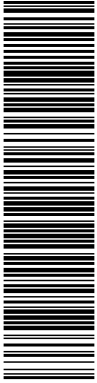
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 167.947,54 m<sup>2</sup>s  
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 80.392 m<sup>2</sup>.  
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: - -  
SUPERFICIE DEL SECTOR: 248.339,65 m<sup>2</sup>

LOCALIZACIÓN: AL ESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL, JUNTO AL BARRIO DE LA ZARZUELA.



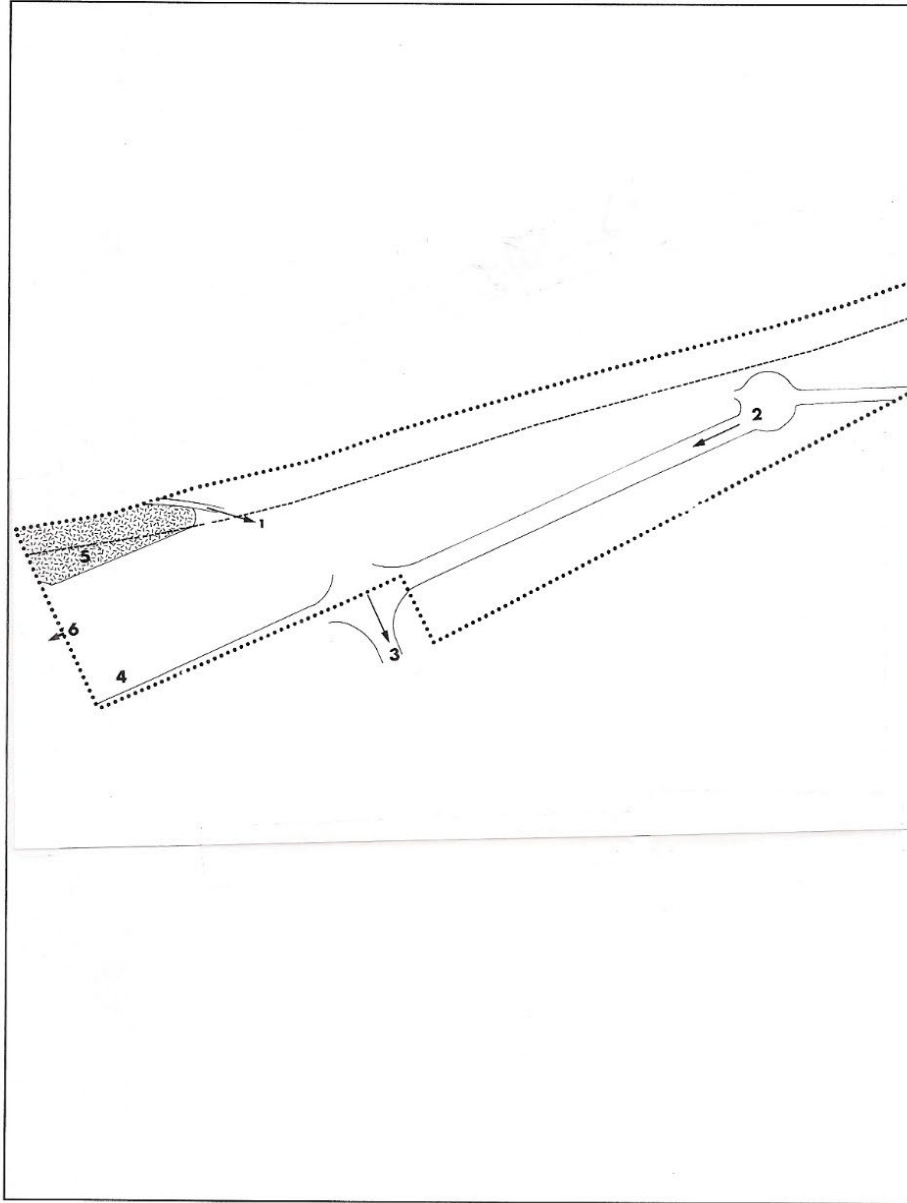
PLANO DE SITUACIÓN





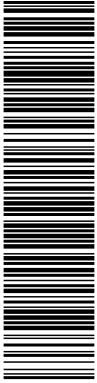
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1AOO9-1F1B07256EE035AA905924BD4BF5B3AC37288E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.ayto-teruel.es/Firmadoc>; o bien mediante el código de verificación en <https://sede.sede.ayto-teruel.es/Firmadoc>; o bien mediante el código de verificación en <https://sede.sede.ayto-teruel.es/Firmadoc>.  
SANCHEZ CASAS (R: A28462031), SA-SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50665568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

CONEXIÓN ALCALÁ	S.U.P-R5
-----------------	----------



CONDICIONES DE DISEÑO

DOCUMENTO _OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA _PARTE6.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>27716</b> , Fecha de entrada: <b>22/06/2022 14:28</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>EH780-S7SU3-1AOO9</b> Fecha de emisión: <b>24 de Junio de 2022 a las 9:16:49</b> Página 3 de 44	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



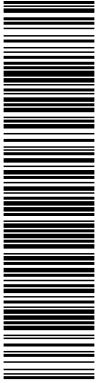
Modificación puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUP R-5  
Torrejón de Ardoz (Madrid)

ANEXO nº3. Hojas originales y modificadas del Plan Parcial.

Se adjuntan, seguidas una de la otra, las hojas originales y modificadas del Plan Parcial, tanto de la Memoria como de las Normas Urbanísticas.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1AOO9-1F1B07256EE035A905924BD4BF5B3AC372368E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/Firmadoc. pdf : 1. C=ES; O=DIAPLAN SLP; OID.2.5.4.97=VATES-A28462091; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-50655568R; Description=Reg:28065; Hoja:M-43383; Tomo:25833; Folio:143; Fecha:19/09/2016; Inscripción:15 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 22/06/2022 14:28:23.

DOCUMENTO _OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA _PARTE6.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>27716</b> , Fecha de entrada: <b>22/06/2022 14:28</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>EH780-S7SU3-1AOO9</b> Fecha de emisión: <b>24 de Junio de 2022 a las 9:16:49</b> Página 4 de 44	FIRMAS
	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

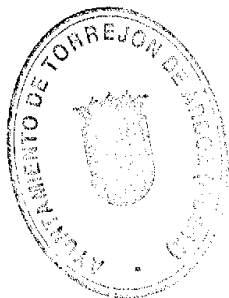
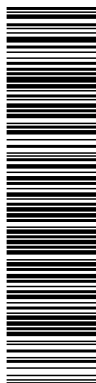


Modificación puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUP R-5  
Torrejón de Ardoz (Madrid)

De la Memoria:

- Pág. 72
- Pág. 98
- Pág. 100
- Pág. 101
- Pág. 103
- Pág. 105
- Pág. 107
- Pág. 108
- Pág. 109
- Pág. 110
- Pág. 115

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1AOO9-1F1B07256EE035AA905924BD4BF5B3AC372368E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/Firmadoc. Para comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmadoc por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SLP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fechar:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/06/2022 14:28:23.



## PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

Espectáculos, excepto E.2, E.3 y E.4.

Hotelero.

Oficinas.

Zonas Verdes.

Proporción de usos principales. Residencial Multifamiliar, mínimo 65%. Terciario, Comercial, Oficinas, menor del 35% y mayor del 10%.

### **1.3.4 Contribución a la urbanización de Sistemas Generales.**

Instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el Convenio con el Canal de Isabel II (CYII) y Adenda.

A la urbanización de SS.GG., en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento que según cálculos del Estudio Económico-Financiero del Programa de Actuación del P.G.O.U.T.A. asciende al 19,68%. Dicha contribución podrá hacerse en dinero o en obras de urbanización, priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales Interiores que no formen parte de un eje que debe ser ejecutado unitariamente.

### **1.3.5 Condiciones.**

Instalaciones de pantallas acústicas adecuadas, en función de los tipos de ruidos, altura y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión de ruido que garanticen la protección de las afectaciones derivadas tanto de la Carretera N-II como del ferrocarril.

El Plan Parcial deberá incluir estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, se incorporen las medidas especiales de corrección que sean precisas.

Asegurar la conexión con el sistema integral de saneamiento y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los afluentes que genere.

Respecto a las líneas de edificación conforme a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos.

## **1.4 REGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN**

### **1.4.1 Contenido documental y tramitación**

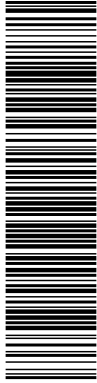
El Plan Parcial desarrolla el Plan General para establecer la ordenación pormenorizada, de la totalidad del Sector SUP R-5 "CONEXIÓN ALCALÁ", respetando las determinaciones estructurantes de aquel, y pudiendo modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General, siempre que ello se justifique convenientemente y a lo establecido en la L.S.C.M.

### **1.4.2 En relación a las determinaciones estructurantes y pormenorizadas.**

Según lo establecido por el Artículo 48 de la L.S.C.M., el Plan Parcial debe contener todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II (Determinaciones de la ordenación urbanística), del Título II (Planeamiento urbanístico) de la misma.

En este sentido, se entiende por determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Tienen este carácter las siguientes (Art. 35.4 L.S.C.M.):

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE6.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27716, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:28 :00
OTROS DATOS Código para validación: EH780-S7SU3-1A009 Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:16:49 Página 6 de 44	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1A009\_1F1B97256EE35AA905924BD4BF5B3AC372368E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/Firmadoc. por: 1. C-ES: O=DIAPLAN SLP\_OID.2.E.4.97=VATES-428462091\_CI=50655568R\_CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462091)\_SN=SANCHEZ CASAS PADILLA\_G=CARLOS\_SERIALNUMBER=IDCES-50655568R\_Description=Reg:28065\_Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

(Hoja modificada)

Espectáculos, excepto E.2, E.3 y E.4.

Hotelero.

Oficinas.

Zonas Verdes.

Proporción de usos principales. Residencial Multifamiliar, mínimo 65%. Comercial y Oficinas, menor del 35% y mayor del 10%. Terciario menor del 35% y mayor del 3,5%

**1.3.4 Contribución a la urbanización de Sistemas Generales.**

Instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el Convenio con el Canal de Isabel II (CYII) y Adenda.

A la urbanización de SS.GG., en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento que según cálculos del Estudio Económico-Financiero del Programa de Actuación del P.G.O.U.T.A. asciende al 19,68%. Dicha contribución podrá hacerse en dinero o en obras de urbanización, priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales Interiores que no formen parte de un eje que debe ser ejecutado unitariamente.

**1.3.5 Condiciones.**

Instalaciones de pantallas acústicas adecuadas, en función de los tipos de ruidos, altura y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión de ruido que garanticen la protección de las afectaciones derivadas tanto de la Carretera N-II como del ferrocarril.

El Plan Parcial deberá incluir estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, se incorporen las medidas especiales de corrección que sean precisas.

Asegurar la conexión con el sistema integral de saneamiento y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los afluentes que genere.

Respecto a las líneas de edificación conforme a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos.

**1.4 REGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN**

**1.4.1 Contenido documental y tramitación**

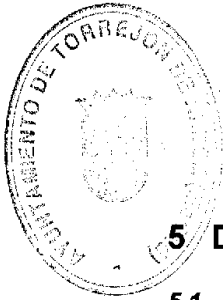
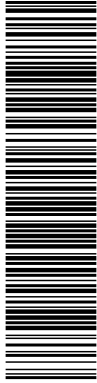
El Plan Parcial desarrolla el Plan General para establecer la ordenación pormenorizada, de la totalidad del Sector SUP R-5 "CONEXIÓN ALCALÁ", respetando las determinaciones estructurantes de aquel, y pudiendo modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General, siempre que ello se justifique convenientemente y a lo establecido en la L.S.C.M.

**1.4.2 En relación a las determinaciones estructurantes y pormenorizadas.**

Según lo establecido por el Artículo 48 de la L.S.C.M., el Plan Parcial debe contener todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II (Determinaciones de la ordenación urbanística), del Título II (Planeamiento urbanístico) de la misma.

En este sentido, se entiende por determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Tienen este carácter las siguientes (Art. 35.4 L.S.C.M.):

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE6.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27716, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:28 :00
OTROS DATOS Código para validación: EH780-S7SU3-1A009 Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:16:49 Página 7 de 44	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

## 5 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

### 5.1 INTRODUCCIÓN

La propuesta de Plan Parcial del Sector SUP-R5 se refiere a un ámbito que está perfectamente delimitado en el apartado 3.1.1 DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE y en el plano I-2 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO, cuya superficie es de 248.339,64 m<sup>2</sup>

En la documentación gráfica que se acompaña, queda suficientemente especificada en la Delimitación del Sector SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALÁ" del P.G.O.U.T.A., objeto de este Plan Parcial.

Conforme aparece en los planos del Plan Parcial, la propuesta presentada presenta un trazado con las siguientes características:

La Composición parte de un potente eje que define la Avda. de la Constitución.

El trazado viario interior define las manzanas edificatorias a ambos lados de este eje, y ubicadas en dos zonas perfectamente diferenciadas una al este y otra al oeste del eje perpendicular a la Avda. de la Constitución y que sirve de enlace con el sector de Soto del Henares.

La ubicación de los espacios libres ajardinados y arbolados, es para la protección de las viviendas, frente a la N.II, y al ferrocarril.

El Plan Parcial, se articula en base a las cinco tipologías edificatorias principales:

Tipología Residencial Multifamiliar de Viviendas Colectivas en bloque abierto de siete alturas, en parcelas ajustadas al viario.

Tipología Residencial Multifamiliar de Viviendas Colectivas en torre, al este del sector.

Tipología de uso Terciario, alineados al eje de la Avda. de la Constitución, en el frente de la nueva estación.

Tipología de uso Terciario, al este del sector en disposición de torre.

Tipología de Estación de Servicio.

Se organiza interrelacionando los distintos ámbitos.

Las dotaciones se agrupan en dos zonas, una primera con la agrupación de los usos docentes, guarderías, deportivo y social (que agrupados tienen mayor entidad que aislados) y una segunda zona para el equipamiento singular de aparcamiento vinculado a la futura estación de metro.

El sistema de espacios libres se plantea en distintas zonas, una con la creación de un gran parque de esparcimiento, separado de toda edificación, otra como protección de arbolado frente a la N.II, y el ferrocarril, y otra como áreas de juego junto a las viviendas.

La localización de la parcela de Estación de Servicio, se determina considerando el fácil acceso rodado, en conexión con la zona residencial, pero suficientemente separada de las viviendas.

### 5.2 ESTUCTURA VIARIA

#### 5.2.1 Estructura viaria.

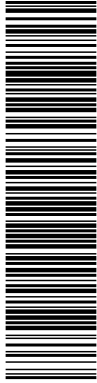
Los elementos vinculantes señalados en la Ficha del P.G.O.U.T.A., formalizan el trazado ya descrito.

El viario proyectado está claramente diferenciado en dos clases diferentes:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1A009\_1F1B97256EE35AA905924BD4BF5B3AC372389E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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-torrejón.es/Firmadoc. pdf : 1. C-ES. O=DIAPLAN SLP\_OID.2.E.A.97.VATES-42462091.CN=506555688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R. A29462091). SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-506555688, Description=Reg.28065 Hoja1M-43383/Tomo.25839/Folio.143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

BD

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE6.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27716, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:28 :00
OTROS DATOS Código para validación: EH780-S7SU3-1A009 Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:16:49 Página 8 de 44	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1A009\_1F1B97256EE35AA905924BD4BF5B3AC37288E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/Firmadoc. pdf : 1. C-ES: O=DIAPLAN SLP\_OID.2.EA.97A=VATES-428462091\_C=ES-506555688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462091) SA=SAN-CHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-506555688, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

(Hoja modificada)

## 5 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

### 5.1 INTRODUCCIÓN

La propuesta de Plan Parcial del Sector SUP-R5 se refiere a un ámbito que está perfectamente delimitado en el apartado 3.1.1 DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE y en el plano I-2 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO, cuya superficie es de 248.339,64 m<sup>2</sup>

En la documentación gráfica que se acompaña, queda suficientemente especificada en la Delimitación del Sector SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALÁ" del P.G.O.U.T.A., objeto de este Plan Parcial.

Conforme aparece en los planos del Plan Parcial, la propuesta presentada presenta un trazado con las siguientes características:

La Composición parte de un potente eje que define la Avda. de la Constitución.

El trazado viario interior define las manzanas edificatorias a ambos lados de este eje, y ubicadas en dos zonas perfectamente diferenciadas una al este y otra al oeste del eje perpendicular a la Avda. de la Constitución y que sirve de enlace con el sector de Soto del Henares.

La ubicación de los espacios libres ajardinados y arbolados, es para la protección de las viviendas, frente a la N.II, y al ferrocarril.

El Plan Parcial, se articula en base a las cinco tipologías edificatorias principales:

Tipología Residencial Multifamiliar de Viviendas Colectivas en bloque abierto de siete alturas, en parcelas ajustadas al viario.

Tipología Residencial Multifamiliar de Viviendas Colectivas en torre, al este del sector.

Tipología de uso Terciario, alineados al eje de la Avda. de la Constitución, en el frente de la nueva estación.

Tipología de uso Terciario, al este del sector en disposición de torre.

Se organiza interrelacionando los distintos ámbitos.

Las dotaciones se agrupan en dos zonas, una primera con la agrupación de los usos docentes, guarderías, deportivo y social (que agrupados tienen mayor entidad que aislados) y una segunda zona para el equipamiento singular de aparcamiento vinculado a la futura estación de metro.

El sistema de espacios libres se plantea en distintas zonas, una con la creación de un gran parque de esparcimiento, separado de toda edificación, otra como protección de arbolado frente a la N.II, y el ferrocarril, y otra como áreas de juego junto a las viviendas.

La localización de la parcela de Estación de Servicio, se determina considerando el fácil acceso rodado, en conexión con la zona residencial, pero suficientemente separada de las viviendas.

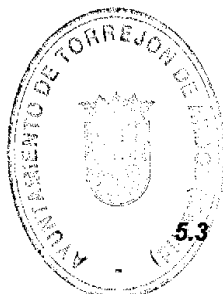
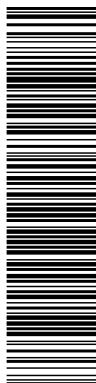
### 5.2 ESTRUCTURA VIARIA

#### 5.2.1 Estructura viaria.

Los elementos vinculantes señalados en la Ficha del P.G.O.U.T.A., formalizan el trazado ya descrito.

El viario proyectado está claramente diferenciado en dos clases diferentes:





PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

5.3 ZONIFICACIÓN

PRELIMINARES.

El Plan Parcial propone una estructura de zonificación muy ajustada a las tipologías edificatorias.

Según sea su titularidad final, una vez desarrollado y gestionado el Plan Parcial, los terrenos delimitados serán privados o públicos (es decir, pertenecientes a la Administración en sus tres niveles: municipal, autonómico o estatal). Entre los que denominamos privados incluimos, asimismo, aquellos suelos receptores del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (10% AT), así como entre los públicos quedan incluidos aquellos que, en la actualidad, ya pertenecen a la Administración (y que no generan aprovechamiento): vía pecuaria, suelos ya adquiridos por expropiación y pago consumado para la construcción de las Conexiones exteriores de Torrejón de Ardoz con la A-2 y M-300, tramos de la M-300 ya existentes, Avda. de la Constitución (dominio público).

El Plan Parcial establece la distinción entre los primeros –que conforme a la L.S.C.M. denominaremos Redes Públicas, y los restantes, entre los que se incluyen aquellas urbanizadas aptos para materializar el 10% del aprovechamiento urbanístico total del Sector para cesión al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en concepto de recuperación por el Sector Público de las plusvalías generadas por el planeamiento.

Se delimitan las zonas de ordenación pormenorizada siguientes:

5.3.1 Residencial.

Residencial Multifamiliar.

Conforme se determina en el artículo 35. NORMA URBANISTICA SUP-R5, apartado 4. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y del suelo, de las Ordenanzas Particulares del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz, el uso predominante es el Residencial Multifamiliar que se resume en varias tipologías de vivienda colectiva dependiendo de clasificación denominadas grado 1 y grado 2.

Para las manzanas de grado 1 las viviendas colectivas, ya sean libres o protegidas, se ubican en parcelas o manzanas medianamente grandes, desde 2.443 m<sup>2</sup> hasta 4.706 m<sup>2</sup> de superficie, que permiten una disposición en viviendas, en grupos desde 62 hasta 200 viviendas.

Para las manzanas de grado 2 se ubican en parcela de 2.079 m<sup>2</sup>, que permite la disposición de 80 viviendas protegidas VPPB.

La edificabilidad asignada a cada parcela o manzana se adjudica de forma absoluta, que queda definido en los planos y cuadros de aprovechamiento.

Las alturas permitidas serán de un máximo de 7 plantas con 22,50 m. de altura de cornisa en las manzanas de grado 1 y de 15 plantas con 50,00 m en el grado 2, sin rebasar la cota topográfica de 825 respecto del nivel del mar.

Las parcelas o manzanas definidas en este Plan Parcial, con uso Residencial Multifamiliar Libre son los números RML-1 a RML-3, con uso Residencial Multifamiliar Protegida (VPPL) RMP-5 y RMP-6, con uso Residencial Multifamiliar Protegida (VPPB) RMP-7, RMP-8A, RMP-8B y RMP-9; total 9 parcelas o manzanas, estando destinada a vivienda pública o de integración social la RMP-VIS-4 dentro de la Red Supramunicipal. Siendo las cuantías de superficie edificada y número de viviendas las que se describen con detalle en el CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABLES, APROVECHAMIENTO Y VIVIENDAS DE LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA del Apartado 5.12 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-R5.

Se fijan una serie de alineaciones de fachadas obligatorias para conseguir unas alineaciones de las edificaciones que definan las calles urbanas.

BD

DOCUMENTO _OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA _PARTE6.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27716, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:28 :00
OTROS DATOS Código para validación: EH780-S7SU3-1AOO9 Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:16:49 Página 10 de 44	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1AOO9-1F1B97256EE395A4905924BD4BF5B3AC372389E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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-torrejón.es/Firmadoc. La dirección de correo electrónico es Firmadoc@ayto-torrejón.es. Firmas por: 1. C-ES: O=DIAPLAN SLP, O=ID 2. E.497=VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg-28065 Hoja:143/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

(Hoja modificada)

**5.3 ZONIFICACIÓN**

**PRELIMINARES.**

El Plan Parcial propone una estructura de zonificación muy ajustada a las tipologías edificatorias.

Según sea su titularidad final, una vez desarrollado y gestionado el Plan Parcial, los terrenos delimitados serán privados o públicos (es decir, pertenecientes a la Administración en sus tres niveles: municipal, autonómico o estatal). Entre los que denominamos privados incluimos, asimismo, aquellos suelos receptores del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (10% AT), así como entre los públicos quedan incluidos aquellos que, en la actualidad, ya pertenecen a la Administración (y que no generan aprovechamiento): vía pecuaria, suelos ya adquiridos por expropiación y pago consumado para la construcción de las Conexiones exteriores de Torrejón de Ardoz con la A-2 y M-300, tramos de la M-300 ya existentes, Avda. de la Constitución (dominio público).

El Plan Parcial establece la distinción entre los primeros –que conforme a la L.S.C.M. denominaremos Redes Públicas, y los restantes, entre los que se incluyen aquellas urbanizadas aptos para materializar el 10% del aprovechamiento urbanístico total del Sector para cesión al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en concepto de recuperación por el Sector Público de las plusvalías generadas por el planeamiento.

Se delimitan las zonas de ordenación pormenorizada siguientes:

**5.3.1 Residencial.**

**Residencial Multifamiliar.**

Conforme se determina en el artículo 35. NORMA URBANISTICA SUP-R5, apartado 4. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y del suelo, de las Ordenanzas Particulares del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz, el uso predominante es el Residencial Multifamiliar que se resume en varias tipologías de vivienda colectiva dependiendo de clasificación denominadas grado 1 y grado 2.

Para las manzanas de grado 1 las viviendas colectivas, ya sean libres o protegidas, se ubican en parcelas o manzanas medianamente grandes, desde 2.443 m<sup>2</sup> hasta 4.706 m<sup>2</sup> de superficie, que permiten una disposición en viviendas, en grupos desde 62 hasta 200 viviendas.

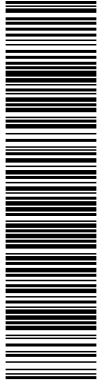
Para las manzanas de grado 2, se ubican en las parcelas de 2.666,74m<sup>2</sup> y 2.501,01m<sup>2</sup>, que permiten la disposición de 171 viviendas protegidas de VPPB.

La edificabilidad asignada a cada parcela o manzana se adjudica de forma absoluta, que queda definido en los planos y cuadros de aprovechamiento.

Las alturas permitidas serán de un máximo de 7 plantas con 22,50 m. de altura de cornisa en las manzanas de grado 1 y de 15 plantas con 50,00 m en el grado 2, sin rebasar la cota topográfica de 825 respecto del nivel del mar.

Las parcelas o manzanas definidas en este Plan Parcial, con uso Residencial Multifamiliar Libre son los números RML-1 a RML-3, con uso Residencial Multifamiliar Protegida (VPPL) RMP-5 y RMP-6, con uso Residencial Multifamiliar Protegida (VPPB) RMP-7, RMP-8A, RMP-8B, RMP-9 y RMP-10; total 10 parcelas o manzanas, estando destinada a vivienda pública o de integración social la RMP-VIS-4 dentro de la Red Supramunicipal. Siendo las cuantías de superficie edificada y número de viviendas las que se describen con detalle en el CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABLES, APROVECHAMIENTO Y VIVIENDAS DE LAS ZONAS URBANISTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA del Apartado 5.12 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-R5.

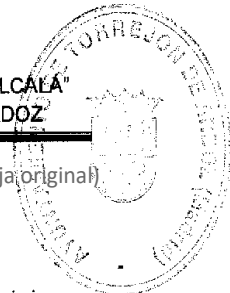
Se fijan una serie de alineaciones de fachadas obligatorias para conseguir unas alineaciones de las edificaciones que definan las calles urbanas.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1A009-1F1B97256EE035AA905924BD4BF5B3AC372368E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/Firmadoc. pdf : 1. C-ES: O=DIAPLAN SLP, O=DIAPLAN SLP, CID 2. E-497-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALA"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)



**5.3.2 Terciario.**

**Terciario Comercial; Oficinas; Hotelero**

Otro uso que se define en este Plan Parcial para el aprovechamiento lucrativo es el de Terciario.

El uso Terciario exclusivo, se divide en dos grados, grado 1 está agrupado en las tres parcelas o manzanas (números T-11; T-12 y, T-13, estando estas ubicadas frente a la nueva estación y sobre el futuro aparcamiento subterráneo de MINTRA); y el grado 2 parcela numero T-10 ubicada al este del sector en configuración de torre.

Se fija por composición de estos edificios comerciales o terciarios, que las alineaciones de la edificación se definen y sean vinculantes.

Se proyectarán con un máximo de 3 plantas, con 12 m. de altura de cornisa el terciario de grado 1, y con un máximo de 15 plantas 50,00 m de altura sin rebasar la cota topográfica de 825 respecto del nivel del mar el grado 2. Con la posibilidad de crear conjuntos comerciales con calles peatonales interiores, con cubiertas translúcidas que no contabilizarán en la edificabilidad.

Las características y determinaciones de este uso están definidas en las Normas y Ordenanzas de este Plan Parcial.

La edificabilidad está fijada con valores absolutos a cada una de las parcelas o manzanas, y el resto de condicionantes están perfectamente definidos en las Normas y Ordenanzas de este Plan Parcial.

**5.3.3 Dotaciones y Servicios.**

El conjunto de dotaciones para equipamientos y/o servicios, está dimensionado para dar cumplimiento a lo exigido por el Reglamento de Planeamiento. Las previsiones de estas dotaciones son las siguientes:

Docente (EGB, Preescolar y Guardería) 15.000,45 m<sup>2</sup>

Deportivo (De uso compartido con el Docente) 8.939,03 m<sup>2</sup>

Socio Cultural 4.405,55 m<sup>2</sup>

Todos ellos integrados en la Red General. 28.345,03 m<sup>2</sup>

Deportivo ligado a la zona verde. 2.484,69 m<sup>2</sup>

Reserva de Equipamientos y servicios. 16.962,28 m<sup>2</sup>

Estos últimos integrados en la red local. 19.446,97 m<sup>2</sup>

La edificabilidad prevista para estos equipamientos es de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en Docente, Preescolar y Socio-Cultural con una altura máxima de tres plantas y 12 metros de altura de cornisa.

El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas.

Se hace constar que el equipamiento escolar y de guardería, se proyecta ubicado junto con parque deportivo, para potenciar en un conjunto la importancia del mismo, y facilitar la posible utilización de todas estas instalaciones en conjunto.

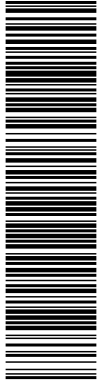
Servicios administrativos: 13.506,95 m<sup>2</sup>

El equipamiento para albergar servicios administrativos estará vinculado a la futura estación de metro y al aparcamiento subterráneo con tres sótanos bajo rasante que se proyectará, formando parte de la red supramunicipal.

La edificabilidad prevista para estos equipamientos es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con una altura máxima de tres plantas y 12 metros de altura de cornisa.

El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas.

BD



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1AOO9-1F1B97256EE35A4905924BD4BF5B3AC372389E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/Firmadoc.pdf; 1. C-ES. O=DIAPLAN SLP, O=D 2. E.497-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

## PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja modificada)

### 5.3.2 Terciario.

#### Terciario Comercial; Oficinas; Hotelero

Otro uso que se define en este Plan Parcial para el aprovechamiento lucrativo es el de Terciario.

El uso terciario exclusivo, está agrupado en las tres parcelas o manzanas (números T-11; T-12; T-13, estando estas ubicadas frente a la nueva estación y sobre el futuro aparcamiento de MINTRA).

Se fija por composición de estos edificios comerciales o terciarios, que las alineaciones de la edificación se definen y sean vinculantes.

Se proyectarán con un máximo de 3 plantas, con 12m. de altura de cornisa sin rebasar la cota topográfica de 655 respecto del nivel del mar. Con la posibilidad de crear conjuntos comerciales con calles peatonales interiores, con cubiertas translúcidas que no contabilizarán en la edificabilidad.

Las características y determinaciones de este uso están definidas en las Normas y Ordenanzas de este Plan Parcial.

La edificabilidad está fijada con valores absolutos a cada una de las parcelas o manzanas, y el resto de condicionantes están perfectamente definidos en las Normas y Ordenanzas de este Plan Parcial.

### 5.3.3 Dotaciones y Servicios.

El conjunto de dotaciones para equipamientos y/o servicios, está dimensionado para dar cumplimiento a lo exigido por el Reglamento de Planeamiento. Las previsiones de estas dotaciones son las siguientes:

Docente (EGB, Preescolar y Guardería) 15.000,45 m<sup>2</sup>

Deportivo (De uso compartido con el Docente) 8.939,03 m<sup>2</sup>

Socio Cultural 4.405,55 m<sup>2</sup>

Todos ellos integrados en la Red General. 28.345,03 m<sup>2</sup>

Deportivo ligado a la zona verde. 2.484,69 m<sup>2</sup>

Reserva de Equipamientos y servicios. 16.962,28 m<sup>2</sup>

Estos últimos integrados en la red local. 19.446,97 m<sup>2</sup>

La edificabilidad prevista para estos equipamientos es de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en Docente, Preescolar y Socio-Cultural con una altura máxima de tres plantas y 12 metros de altura de cornisa.

El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas.

Se hace constar que el equipamiento escolar y de guardería, se proyecta ubicado junto con parque deportivo, para potenciar en un conjunto la importancia del mismo, y facilitar la posible utilización de todas estas instalaciones en conjunto.

Servicios administrativos: 13.506,95 m<sup>2</sup>

El equipamiento para albergar servicios administrativos estará vinculado a la futura estación de metro y al aparcamiento subterráneo con tres sótanos bajo rasante que se proyectará, formando parte de la red supramunicipal.

La edificabilidad prevista para estos equipamientos es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con una altura máxima de tres plantas y 12 metros de altura de cornisa.

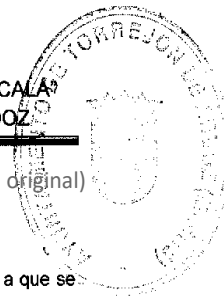
El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1A009-1F1B07256EE35AA905924BD4BF5B3AC372389E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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-torrejón.es/Firmadoc.pdf; 1. C-ES: O=DIAPLAN SLP\_OID.2.E.4.97.VATES-428462091\_CU=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:1M-43383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)



**5.4 USOS DEL SUELO LUCRATIVOS**

Incluyen cuatro categorías o calificaciones, caracterizados básicamente en función del uso a que se destinan y a la tipología edificatoria:

**5.4.1 Uso Residencial Multifamiliar Libre, (Clave RML).**

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Libres en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura.

**5.4.2 Uso Predominante Residencial Multifamiliar Protegida, (Clave RMP).**

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Protegidas en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura, para el grado 1 y de 15 alturas para el grado 2.

En este uso cabe distinguir el tipo de protección en cuanto a la vivienda, siendo VPPL en las manzanas RMP-5 y RMP-6, VPPB en las manzanas RMP-7, RMP-8a, RMP-8b y RMP-9.

**5.4.3 Uso Terciario, (Clave T).**

Con uso de locales comerciales, y de oficinas u otros usos en plantas altas, o de centro comercial único, en unas parcelas o manzanas indivisibles, con desarrollo en proyecto unitario (edificio singular), y un máximo de tres plantas de altura para el grado 1 y de 15 plantas para el grado 2.

**5.4.4 Uso de Estación De Servicio (Clave ES).**

Con uso de Estación de servicio del Automóvil, con uso principal de gasolinera, y otros complementarios, en una única parcela, y una sola altura de edificación.

**5.5 USOS DEL SUELO NO LUCRATIVOS.**

La definición se hace en estricto paralelismo con las categorías utilizadas a efectos de reservas y cesiones por el Reglamento de Planeamiento, y son los Dotacionales divididos en:

**5.5.1 Uso Predominante Residencial Multifamiliar Protegida, (Clave RMP-VIS).**

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Protegidas o Vivienda de Integración en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura. En la parcela RMP-4. Dicha parcela forma parte de las cesiones Supramunicipales.

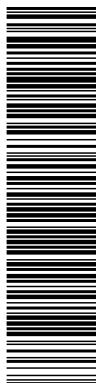
BD

**5.5.2 Dotacional Docente (Clave DO).**

Junto con Guardería o Preescolar. Con destino preferente a un Centro de E.G.B., Preescolar y Guardería infantil, con una edificabilidad de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, con tres plantas de altura máxima.

**5.5.3 Dotacional Socio-Cultural (Clave S).**

Para albergar preferentemente los servicios y prestaciones de índole socio-cultural o asistencial, con una edificabilidad de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, con una superficie mínima de parcela de 500 m<sup>2</sup> y una altura máxima de tres plantas.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1A009-1F1B07256EE35AA905924BD4BF5B3AC37288E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.sede.gob.es/verificafirmas>. Firmas: 1. C-ES: O=DIAPLAN SLP, O=DIAPLAN SLP, CID.2.E.497.VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143, Folio:143, Fecha:19/09/2016 /Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja modificada)

**5.4 USOS DEL SUELO LUCRATIVOS**

Incluyen cuatro categorías o calificaciones, caracterizados básicamente en función del uso a que se destinan y a la tipología edificatoria:

**5.4.1 Uso Residencial Multifamiliar Libre, (Clave RML).**

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Libres en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura.

**5.4.2 Uso Predominante Residencial Multifamiliar Protegida, (Clave RMP).**

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Protegidas en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura, para el grado 1 y de 15 alturas para el grado 2.

En este uso cabe distinguir el tipo de protección en cuanto a la vivienda, siendo VPPL en las manzanas RMP-5 y RMP-6, VPPB en las manzanas RMP-7, RMP-8a, RMP-8b y RMP-9 y RMP-10.

**5.4.3 Uso Terciario, (Clave T).**

Con uso de locales comerciales, y de oficinas u otros usos en plantas altas, o de centro comercial único, en unas parcelas o manzanas indivisibles, con desarrollo en proyecto unitario (edificio singular), y un máximo de tres plantas de altura para el grado 1 y de 15 plantas para el grado 2.

**5.4.4 Uso de Estación De Servicio (Clave E)**

Con uso de Estación de servicio del Automóvil, con uso principal de gasolinera, y otros complementarios, en una única parcela, y una sola altura de edificación.

**5.5 USOS DEL SUELO NO LUCRATIVOS.**

La definición se hace en estricto paralelismo con las categorías utilizadas a efectos de reservas y cesiones por el Reglamento de Planeamiento, y son los Dotacionales divididos en:

**5.5.1 Uso Predominante Residencial Multifamiliar Protegida, (Clave RMP-VIS).**

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Protegidas o Vivienda de Integración en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura. En la parcela RMP-4. Dicha parcela forma parte de las cesiones Supramunicipales.

**5.5.2 Dotacional Docente (Clave DO).**

Junto con Guardería o Preescolar. Con destino preferente a un Centro de E.G.B., Preescolar y Guardería infantil, con una edificabilidad de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, con tres plantas de altura máxima.

**5.5.3 Dotacional Socio-Cultural (Clave S).**

Para albergar preferentemente los servicios y prestaciones de índole socio-cultural o asistencial, con una edificabilidad de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, con una superficie mínima de parcela de 500 m<sup>2</sup> y una altura máxima de tres plantas.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALA"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

## 5.7 DESGLOSE DEL SECTOR POR USOS

En el siguiente cuadro se muestra el desglose de la superficie total del sector, conforme a las distintas zonas o usos pormenorizados enumerados anteriormente, con los porcentajes de cada uno de ellos, sobre la superficie total de la actuación con y sin sistema general incluido.

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m <sup>2</sup> s)	% CON S.G.
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>			
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE(RML)		13.038,95	5,25%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		4.699,50	1,892%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		9.961,21	4,011%
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>27.699,66</b>	<b>11,154%</b>
TERCIARIO (T)		9.589,01	3,861%
RED VIARIA	Estación de Servicio (ES)	2.297,31	0,925%
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>39.585,98</b>	<b>15,940%</b>
<b>SUELOS DE CESION</b>			
<b>REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)</b>			
ESPACIOS VERDES (RL-ZV)		13.291,66	5,352%
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)		2.484,69	1,001%
RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)		16.962,28	6,830%
<b>TOTAL RED LOCAL</b>		<b>32.738,63</b>	<b>13,183%</b>
<b>REDES PÚBLICAS GENERALES. RG</b>			
ESPACIOS VERDES (RG-ZV)		17.301,97	6,967%
<b>EQUIPAMIENTOS</b>			
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (D)		8.939,03	3,600%
EQUIPAMIENTO DOCENTE (DO)		15.000,45	6,040%
EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)		4.405,55	1,774%
<b>INFRAESTRUCTURA (RV-SG)</b>			
RED VIARIA GENERAL (RV-SG)		96.851,41	39,000%
<b>TOTAL RED GENERAL</b>		<b>142.498,41</b>	<b>57,380%</b>
<b>REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. (RSM)</b>			
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS (SA)		13.506,95	5,439%
VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)		5.823,34	2,345%
<b>TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL</b>		<b>19.330,29</b>	<b>7,784%</b>
<b>TOTAL SUELOS DE CESION (COMPUTABLES)</b>		<b>194.567,33</b>	<b>78,347%</b>
<b>OTROS SUELOS DE CESION (RG-ELT)</b>			
		<b>11.661,63</b>	<b>4,696%</b>
<b>TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION</b>		<b>206.228,96</b>	<b>83,043%</b>
<b>OTROS SUELOS</b>			
CORDEL DE LA LEGUA "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", Pecuaría		2.720,27	1,095%
<b>SUMA TOTAL SECTOR SUP-R5</b>		<b>248.339,64</b>	<b>100,000%</b>

BD

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

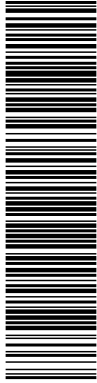
(Hoja modificada)

5.7 DESGLOSE DEL SECTOR POR USOS

En el siguiente cuadro se muestra el desglose de la superficie total del sector, conforme a las distintas zonas o usos pormenorizados enumerados anteriormente, con los porcentajes de cada uno de ellos, sobre la superficie total de la actuación con y sin sistema general incluido.

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m <sup>2</sup> s)	% CON S.G
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>			
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		13038,95	5,250%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		4699,50	1,892%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		12462,22	5,018%
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>30200,67</b>	<b>12,161%</b>
TERCIARIO (T)		7088,00	2,854%
RED VIARIA	Estación de Servicio (ES)	2297,31	0,925%
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>39585,98</b>	<b>15,940%</b>
<b>SUELOS DE CESIÓN</b>			
<b>REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)</b>			
ESPACIOS VERDES (RL-ZV)		13291,66	5,352%
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)		2484,69	1,001%
RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)		16962,28	6,830%
<b>TOTAL RED LOCAL</b>		<b>32738,63</b>	<b>13,183%</b>
<b>REDES PÚBLICAS GENERALES. RG</b>			
ESPACIOS VERDES (RG-ZV)		17301,97	6,967%
EQUIPAMIENTOS			
EQUIPAMIENTO		13456,95	5,419%
EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)		4405,55	1,774%
INFRAESTRUCTURA (RV-SG)			
RED VIARIA GENERAL (RV-SG)		96851,41	39,000%
<b>TOTAL RED GENERAL</b>		<b>132015,88</b>	<b>53,159%</b>
<b>REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. (RSM)</b>			
SERVICIOS DOCENTES (SDO)		23839,48	9,600%
VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)		5823,34	2,345%
<b>TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL</b>		<b>29662,82</b>	<b>11,944%</b>
<b>TOTAL SUELOS DE CESIÓN (COMPUTABLES)</b>		<b>194417,33</b>	<b>78,287%</b>
OTROS SUELOS DE CESIÓN (RG-ELT)		11616,07	4,677%
<b>TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN</b>		<b>206033,4</b>	<b>82,964%</b>
<b>OTROS SUELOS</b>			
CORDEL	DE LA LEGUA	2720,27	1,095%
"Red Supramunicipal Pecuaria	Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido"		
<b>SUMA TOTAL SECTOR SUP-R5</b>		<b>248339,65</b>	<b>100,000%</b>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1A009-1F1B07256EE35A4905924BD4BF5B3AC37288E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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-torrejón.es/Firmadoc. por: 1. C-ES. O=DIAPLAN SLP. CID.2.E.A.97=VATES-428462091. CI=506555688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R. A29462091). SN=SAN-CHEZ-CASAS PADILLA. G=CARLOS. SERIALNUMBER=DCE5-506555688. Description=Reg.28065 Hoja1M-43383/Tomo25833/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)



CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m²s)	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²)
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>				
<b>RML-1</b>	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	200	16.300,00
<b>RML-2</b>	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	200	16.300,00
<b>RML-3</b>	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	100	8.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE(RML)</b>		<b>13.038,95</b>	<b>500,00</b>	<b>40.600,00</b>
<b>RMP-5</b>	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.255,96	62	5.100,00
<b>RMP-6</b>	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.443,54	63	5.133,18
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&gt;110)</b>		<b>4.699,50</b>	<b>125,00</b>	<b>10.233,18</b>
<b>RMP-7</b>	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	3.761,10	145	9.444,44
<b>RMP-8A</b>	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	2.079,63	80	5.000,00
<b>RMP-8B</b>	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	1.453,73	60	4.000,00
<b>RMP-9</b>	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	2.666,75	90	6.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&lt;110)</b>		<b>9.961,21</b>	<b>375,00</b>	<b>24.444,44</b>
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>27.699,66</b>	<b>1.000,00</b>	<b>75.672,06</b>
<b>T-10</b>	Terciario	2.501,01		6.000,00
<b>T-11</b>	Terciario	3.608,97		1.000,00
<b>T-12</b>	Terciario	1.924,85		1.000,00
<b>T-13</b>	Terciario	1.554,18		1.000,00
<b>SUMA TERCIARIO (T)</b>		<b>9.589,01</b>	<b>0,00</b>	<b>9.000,00</b>
<b>ES-22</b>	Estación de Servicio	2.297,31	0	250,00
<b>SUMA ESTACION SERVICIO (ES)</b>		<b>2.297,31</b>		<b>250,00</b>
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>39.585,98</b>	<b>1.000,00</b>	<b>84.527,62</b>

Se homogeneizará cada superficie edificable mediante el coeficiente de ponderación de cada uso pormenorizado (específico) con relación al uso característico del Sector.

Los coeficientes que determina el P.G.O.U.T.A. son los siguientes:

Uso Residencial Multifamiliar:

- Vivienda Libre 1,00
- Vivienda Protección Pública Precio Limitado 1,00
- Vivienda con Protección Pública Básica 0,90

Uso Terciario 1,20

Uso Estación de Servicio 2,00

BD

La superficie edificable homogeneizada para cada uso pormenorizada, para cada zona urbanística y del sector se expresan en el cuadro siguiente; en este sentido y con carácter previo, se debe aclarar que según los datos del Plan Parcial las unidades de aprovechamiento del Sector son:

$$248.339,64 - 56.231,42^1 = 192.108,22 \times 0,44 = 84.527,62 \text{ m}^2.$$

en consecuencia, se cumple con la condición establecida por el artículo 39 de la L.S.C.M..

<sup>1</sup> Incluye los sistemas generales actuales y pendiente de la delimitación del Cordel de la Legua

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALA  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja modificada)

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m <sup>2</sup> s)	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m <sup>2</sup> )
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	200,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	200,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	100,00	8.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)</b>		<b>13.038,95</b>	<b>500,00</b>	<b>40.600,00</b>
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.255,96	62,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.443,54	63,00	5.133,18
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&gt;110)</b>		<b>4.699,50</b>	<b>125,00</b>	<b>10.233,18</b>
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	3.761,10	145,00	9.444,44
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.079,63	80,00	5.000,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	1.453,73	60,00	4.000,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.666,75	90,00	6.000,00
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.501,01	91,00	6.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&lt;110)</b>		<b>12.462,22</b>	<b>466,00</b>	<b>24.444,44</b>
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>30.200,67</b>	<b>1.091,00</b>	<b>75.277,62</b>
T-11	Terciario	3.608,97		1.000,00
T-12	Terciario	1.924,85		1.000,00
T-13	Terciario	1.554,18		1.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL TERCIARIO (T)</b>		<b>7.088,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.000,00</b>
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	0,00	250,00
<b>SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)</b>		<b>2.297,31</b>		<b>250,00</b>
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>39.585,98</b>	<b>1.000,00</b>	<b>84.527,62</b>

Se homogeneizará cada superficie edificable mediante el coeficiente de ponderación de cada uso pormenorizado (especifico) con relación al uso característico del Sector.

Los coeficientes que determina el P.G.O.U.T.A. son los siguientes:

Uso Residencial Multifamiliar:

Vivienda Libre	1,00
Vivienda Protección Pública Precio Limitado	1,00
Vivienda con Protección Pública Básica	0,90

Uso Terciario 1,20

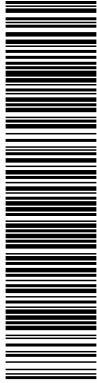
Uso Estación de Servicio 2,00

La superficie edificable homogeneizada para cada uso pormenorizada, para cada zona urbanística y del sector se expresan en el cuadro siguiente; en este sentido y con carácter previo, se debe aclarar que según los datos del Plan Parcial las unidades de aprovechamiento del Sector son:

$$248.339,64 - 56.231,42^1 = 192.108,22 \times 0,44 = 84.527,62 \text{ m}^2.$$

en consecuencia, se cumple con la condición establecida por el artículo 39 de la L.S.C.M..

<sup>1</sup> Incluye los sistemas generales actuales y pendiente de la delimitación del Cordel de la Legua



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1A009\_1F1B97256EE35AA905924BD4BF5B3AC372368E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/Firmadoc. por : 1 C=ES, O=DIAPLAN SLP, CID 2 E.497=VATES-428462091, CI=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²)	COEF. HOMO.	U.A.S.
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	8.000,00	1,00	8.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE(RML)</b>		<b>40.600,00</b>		<b>40.600,00</b>
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.100,00	1,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.133,18	1,00	5.133,18
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&gt;110)</b>		<b>10.233,18</b>		<b>10.233,18</b>
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	9.444,44	0,90	8.500,00
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	5.000,00	0,90	4.500,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	4.000,00	0,90	3.600,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	6.000,00	0,90	5.400,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&lt;110)</b>		<b>24.444,44</b>		<b>22.000,00</b>
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>75.672,06</b>		<b>73.227,62</b>
T-10	Terciario	6.000,00	1,20	7.200,00
T-11	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-13	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
<b>SUMA TERCIARIO (T)</b>		<b>9.000,00</b>		<b>10.800,00</b>
ES-22	Estación de Servicio	250,00	2,00	500,00
<b>SUMA ESTACION SERVICIO (ES)</b>		<b>250,00</b>		<b>500,00</b>
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>84.527,62</b>	-	<b>84.133,18</b>

BD

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja modificada)

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m <sup>2</sup> )	COEF. HOMO.	U.A.S
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	8.000,00	1,00	8.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)</b>		<b>40.600,00</b>		<b>40.600,00</b>
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.100,00	1,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.133,18	1,00	5.133,18
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&gt;110)</b>		<b>10.233,18</b>		<b>10.233,18</b>
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	9.444,44	0,90	8.500,00
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	5.000,00	0,90	4.500,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	4.000,00	0,90	3.600,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	6.000,00	0,90	5.400,00
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	6.000,00	0,90	5.400,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&lt;110)</b>		<b>30.444,44</b>		<b>27.400,00</b>
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>81.277,62</b>		<b>78.233,18</b>
T-11	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-13	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
<b>SUMA RESIDENCIAL TERCIARIO (T)</b>		<b>3.000,00</b>		<b>3.600,00</b>
ES-22	Estación de Servicio	250,00	2,00	500,00
<b>SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)</b>		<b>250,00</b>		<b>500,00</b>
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>84.527,62</b>	-	<b>82.333,18</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1A009-1F1B97256EE35A905924BD4BF5B3AC37288E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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-torrejón.es/Firmadoc. por: 1. C-ES: O=DIAPLAN SLP\_OID.2.5.4.97=VATES-A28462091\_C=ES; OU=DIAPLAN SLP; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DICES-50655568R; Description=Reg:28065 Hoja:143/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AG Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALA"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

5.9 NÚMERO DE VIVIENDAS

El art. 35 NORMA URBANÍSTICA SUP-R5 determina, en su apartado 35.2.4 Densidad, que la densidad máxima que determina el P.G.O.U.T.A. es de 65 viviendas por hectárea aplicada sobre la superficie del ámbito del Sector excluidos los Sistemas Generales Interiores, que para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispuesto en el Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del P.G.O.U.T.A. sin que, en ningún caso, puedan superarse las 75 viviendas por hectárea, si bien para este Plan Parcial se fija el **número máximo de viviendas en 1.000.**

En cuanto al número de viviendas con algún tipo de protección, el P.G.O.U.T.A. determina que "de acuerdo con la legislación vigente el 50% de las viviendas tendrán algún régimen de protección".

**JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS EN EL SECTOR SUP R-5 "CONEXIÓN NORTE" TORREJÓN DE ARDOZ.**

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General (Norma SUP-R5) la densidad máxima es de 65 viviendas reales por Ha. Excluido SSGG, con un tope máximo de 75 viviendas tipo por Ha.

Superficie total del ámbito	24,83 Ha
Superficie de SSGG	5,62 Ha
Total superficie	19,21 Ha

El Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del Plan General señala el procedimiento para el cálculo del número de viviendas reales, que se transcribe a continuación:

Siendo la vivienda tipo y la vivienda multifamiliar con superficie útil comprendida entre 60 y 120 m2, la equivalencia en viviendas tipo del resto de usos residenciales es la siguiente:

Vivienda unifamiliar	1,50
Vivienda multifamiliar con sup. Útil mayor o igual a 120 m2	1,25
Vivienda multifamiliar con sup. Útil igual o menor de 60 m2	0,75
Resto de vivienda multifamiliares	1,00

El número total de viviendas tipo en base a las viviendas reales será:

$$N^{\circ} \text{Viviendas tipo} = (1) \times 1,50 + (2) \times 1,25 + (3) \times 0,75 + (4) \times 1,00.$$

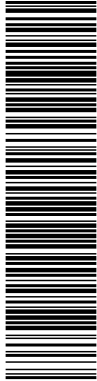
En ningún caso el número de viviendas tipo puede ser mayor de 1.440,75 viviendas.

En ningún caso (1) + (2) + (3) + (4) puede ser mayor de 1.248,65

El Plan Parcial lleva a cabo una subdivisión en manzanas con asignación de aprovechamiento, número máximo de viviendas tipo y número máximo de viviendas reales.

Las manzanas consideradas son las siguientes y se grafían en el plano correspondiente.

BD



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1A009-1F1B97256EE35A4905924BD4BF5B3AC37288E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es/Firmadoc por: 1. C-ES: O=DIAPLAN SLP, O=DIAPLAN SLP, O=D=2.5.4.97-VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (ON=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

(Hoja modificada)

**5.9 NÚMERO DE VIVIENDAS**

El art. 35 NORMA URBANÍSTICA SUP-R5 determina, en su apartado 35.2.4 Densidad, que la densidad máxima que determina el P.G.O.U.T.A. es de 65 viviendas por hectárea aplicada sobre la superficie del ámbito del Sector excluidos los Sistemas Generales Interiores, que para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispuesto en el Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del P.G.O.U.T.A. sin que, en ningún caso, puedan superarse las 75 viviendas por hectárea, si bien para este Plan Parcial se fija el **número máximo de viviendas en 1.091**

En cuanto al número de viviendas con algún tipo de protección, el P.G.O.U.T.A. determina que "de acuerdo con la legislación vigente el 50% de las viviendas tendrán algún régimen de protección".

**JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS EN EL SECTOR SUP R-5 "CONEXIÓN NORTE" TORREJÓN DE ARDOZ.**

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General (Norma SUP-R5) la densidad máxima es de 65 viviendas reales por Ha. Excluido SSGG, con un tope máximo de 75 viviendas tipo por Ha.

Superficie total del ámbito	24,83 Ha
Superficie de SSGG	5,62 Ha
Total superficie	19,21 Ha

El Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del Plan General señala el procedimiento para el cálculo del número de viviendas reales, que se transcribe a continuación:

Siendo la vivienda tipo y la vivienda multifamiliar con superficie útil comprendida entre 60 y 120 m2, la equivalencia en viviendas tipo del resto de usos residenciales es la siguiente:

Vivienda unifamiliar	1,50
Vivienda multifamiliar con sup. Útil mayor o igual a 120 m2	1,25
Vivienda multifamiliar con sup. Útil igual o menor de 60 m2	0,75
Resto de vivienda multifamiliares	1,00

El número total de viviendas tipo en base a las viviendas reales será:

$$N^{\circ} \text{ Viviendas tipo} = (1) \times 1,50 + (2) \times 1,25 + (3) \times 0,75 + (4) \times 1,00.$$

En ningún caso el número de viviendas tipo puede ser mayor de 1.440,75 viviendas.

En ningún caso (1) + (2) + (3) + (4) puede ser mayor de 1.248,65

El Plan Parcial lleva a cabo una subdivisión en manzanas con asignación de aprovechamiento, número máximo de viviendas tipo y número máximo de viviendas reales.

Las manzanas consideradas son las siguientes y se graffan en el plano correspondiente.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1AOO9-1F1B97256EE35A490924BD4BF5B3AC372368E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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-torrejón.es/Firmas/ver/: 1 C=ES; O=DIAPLAN SLP; OID.2.5.4.97=VATES-428462091; CN=50655668R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-50655668R; Description=Reg:28065 Hoja:143; Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

BD

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	VIVIENDAS	%VIVIENDAS	%VIVIENDAS CON PROTECCION
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	200		
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	200		
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	100		
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE(RML)</b>		<b>500,00</b>	<b>50,00%</b>	
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	62		
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	63		
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&gt;110)</b>		<b>125,00</b>	<b>12,50%</b>	<b>25,00%</b>
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	145		
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	80		
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	60		
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	90		
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&lt;110)</b>		<b>375,00</b>	<b>37,50%</b>	<b>75,00%</b>
<b>TOTAL VIVIENDAS CON PROTECCION</b>		<b>500,00</b>	<b>50,00%</b>	
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>1.000,00</b>		

Por otro lado el nuevo DECRETO 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, determina como Concepto de Vivienda con Protección Pública:

Es aquella que, de conformidad con lo establecido en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería competente en materia de vivienda, por cumplir los siguientes requisitos de superficie, destino y precio máximo:

- Superficie. Tendrá una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, con la única excepción de la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes, que tendrá una superficie construida máxima de 70 metros cuadrados.
- Destino. Podrá estar destinada a la venta o uso propio, al arrendamiento o al arrendamiento con opción de compra.
- Precio máximo. Estará sujeta a un precio máximo de venta o adjudicación que podrá ser un precio básico o limitado. La Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes estará sujeta en cualquier caso al precio básico.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja modificada)

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	VIVIENDAS	% VIVIENDAS	%VIVIENDAS CON PROTECCIÓN
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	200		
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	200		
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	100		
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)</b>		<b>500</b>	<b>45,83%</b>	
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	62		
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	63		
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&gt;110)</b>		<b>125</b>	<b>11,46%</b>	<b>21,15%</b>
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	145		
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	80		
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	60		
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	90		
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	91		
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&lt;110)</b>		<b>466</b>	<b>42,71%</b>	<b>78,85%</b>
<b>TOTAL VIVIENDAS CON PROTECCIÓN</b>		<b>591</b>	<b>54,17%</b>	
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>1.091</b>		

Por otro lado el nuevo DECRETO 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, determina como Concepto de Vivienda con Protección Pública:

Es aquella que, de conformidad con lo establecido en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería competente en materia de vivienda, por cumplir los siguientes requisitos de superficie, destino y precio máximo:

- Superficie. Tendrá una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, con la única excepción de la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes, que tendrá una superficie construida máxima de 70 metros cuadrados.
- Destino. Podrá estar destinada a la venta o uso propio, al arrendamiento o al arrendamiento con opción de compra.
- Precio máximo. Estará sujeta a un precio máximo de venta o adjudicación que podrá ser un precio básico o limitado. La Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes estará sujeta en cualquier caso al precio básico.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja Original)

CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABILIDADES, APROVECHAMIENTO Y VIVIENDAS DE LAS  
ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Table with 9 columns: CLAVE PARCELAS, USO PORMENORIZADO, SUELO (m²), % CN S.G., VIVIENDAS, ALTURAS, EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²), I.A.S., and a percentage column. Rows include SUELOS CON USO LUCRATIVO, RML-1, RML-2, RML-3, SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML), RMP-5, RMP-6, SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110), RMP-7, RMP-8A, RMP-8B, RMP-9, SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110), SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL, T-10, T-11, T-12, T-13, SUMA TERCIARIO (T), ES-22, SUMA ESTACION SERVICIO (ES), and SUMA SUELOS USO LUCRATIVO.

Table with 4 columns: CLAVE, DESCRIPCIÓN, VALOR, and a percentage column. Rows include SUELOS DE CESION, REDES PÚBLICAS LOCALES (RL), RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV), RED EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS, TOTAL RED LOCAL, REDES PÚBLICAS GENERALES. RG, RED ESPACIOS VERDES (RG-ZV), RED EQUIPAMIENTOS, RED INFRAESTRUCTURA (RV-SG), TOTAL RED GENERAL, REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. RSM, RED DE SERVICIOS (ADMINISTRATIVO), RED DE VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS), and TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL.

BD

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1A009-1F1B07256EE35AA905924BDA4BF5B3AC37288E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejondon.com. Los documentos firmados en Firmadoc por: 1. C-ES. O=DIAPLAN SLP. CID. 2. E.497=VATES-428462091. CI=50655688R. CARLOS SANCHEZ CASAS (R. A29462091). SA=SAN-CHEZ-CASAS PADILLA, G-CARLOS. SERIALNUMBER=DCE5-50655688R. Description=Reg.28065 Hoja:M-43383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/06/2022 14:28:23.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALOALÁ"  
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

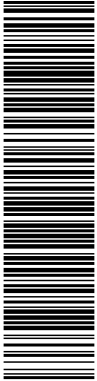
(Hoja modificada)

CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABILIDADES, APROVECHAMIENTO Y VIVIENDAS DE LAS  
 ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m <sup>2</sup> s)	% CON S.G	VIVIENDAS	ALTURAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m <sup>2</sup> )
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>						
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	1,895%	200	7	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	1,868%	200	7	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	1,487%	100	7	8.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)</b>		<b>13.038,95</b>	<b>5,250%</b>	<b>500,00</b>		<b>46.600,00</b>
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.256,96	0,908%	62	7	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.443,54	0,984%	63	7	5.133,18
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&gt;110)</b>		<b>4.699,50</b>	<b>1,892%</b>	<b>125,00</b>		<b>10.233,18</b>
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	3.761,10	1,514%	145	7	9.444,44
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.079,63	0,837%	60	7	5.000,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	1.453,73	0,585%	60	7	4.000,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.666,76	1,074%	90	15	6.000,00
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.501,01	1,007%	91	15	6.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&lt;110)</b>		<b>12.462,22</b>	<b>5,018%</b>	<b>466,00</b>		<b>30.444,44</b>
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>30.200,67</b>	<b>12,161%</b>	<b>1.091,00</b>		<b>81.277,62</b>
T-11	Terciario	3.608,97	1,453%		3	1.000,00
T-12	Terciario	1.924,85	0,775%		3	1.000,00
T-13	Terciario	1.554,18	0,626%		3	1.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL TERCIARIO (T)</b>		<b>7.088,00</b>	<b>2,854%</b>			<b>3.000,00</b>
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	0,925%			250,00
<b>SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)</b>		<b>2.297,31</b>	<b>0,925%</b>			<b>250,00</b>
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>39.565,98</b>	<b>15,940%</b>	<b>1.091,00</b>		<b>84.527,62</b>

SUELOS DE CESION						
<b>REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)</b>						suelo
<b>RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)</b>						
L-14						13.291,66
						<b>RED ESPACIOS VERDES (RL-ZV)</b>
						13.291,66
<b>RED EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS</b>						
D-27						2.484,69
						<b>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)</b>
						2.484,69
R-20						7.493,70
R-21						9.468,58
						<b>SUMA RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)</b>
						16.962,28
						<b>SUMA RED EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS</b>
						19.446,97
<b>TOTAL RED LOCAL</b>						<b>32.738,63</b>
<b>REDES PÚBLICAS GENERALES. RG</b>						
<b>RED ESPACIOS VERDES (RG-ZV)</b>						
L-17						1.678,60
L-18						14.109,99
L-19						1.513,38
						<b>SUMA ESPACIOS VERDES (RG-ZV)</b>
						17.301,97
<b>RED EQUIPAMIENTOS</b>						
D-25						8.939,03
						<b>SUMA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (D)</b>
						8.939,03
DO-24						15.000,45
						<b>SUMA EQUIPAMIENTO DOCENTE (DO)</b>
						15.000,45
S-23						4.405,55
						<b>SUMA EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)</b>
						4.405,55
						<b>SUMA RED EQUIPAMIENTOS</b>
						28.345,03
<b>RED INFRAESTRUCTURA (RV-SG)</b>						
<b>RV</b>						
						<b>SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-SG)</b>
						96.851,41
<b>TOTAL RED GENERAL</b>						<b>142.498,41</b>
<b>REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. RSM</b>						
<b>RED DE SERVICIOS (ADMINISTRATIVO)</b>						
SA-26						13.506,95
						<b>SUMA SERVICIOS (SA)</b>
						13.506,95
<b>RED DE VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)</b>						
RMP-VIS-4						5.823,34
						<b>SUMA VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)</b>
						5.823,34
<b>TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL</b>						<b>19.330,29</b>
<b>TOTAL SUELOS DE CESION</b>						<b>194.567,33</b>

DOCUMENTO		IDENTIFICADORES
_OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA _PARTE6.pdf		Número de la anotación: <b>27716</b> , Fecha de entrada: <b>22/06/2022 14:28</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: <b>EH780-S7SU3-1AOO9</b> Fecha de emisión: <b>24 de Junio de 2022 a las 9:16:49</b> Página <b>27</b> de <b>44</b>		<b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



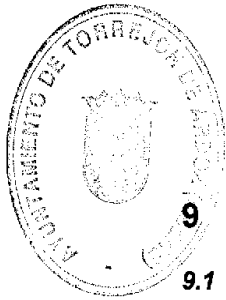
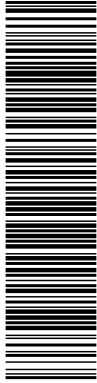
MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10 EN EL SUP R-5

**De las Normas Urbanísticas:**

- Pág 150
- Pág 151
- Pág 152
- Pág 153
- Pág 154
- Pág 155
- Pág 156

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1AOO9-1F1B97256EE935AA905924BD4BF5B3AC372368FE6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.sede.audi-territo.es/Firmadoc/verificar>; 1. C=ES, O=DIAPLAN SLP, CID 2 E.497=VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R= A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE6.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27716, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:28 :00
OTROS DATOS Código para validación: EH780-S7SU3-1A009 Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:16:49 Página 28 de 44	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

## 9 ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

### 9.1 ORDENANZAS PARTICULARES

El Plan Parcial contempla las siguientes Ordenanzas Particulares:

- Residencial Multifamiliar.- ZUR-7<sub>2</sub>.  
Regula la edificación en las zonas de uso predominante residencial multifamiliar.
- Terciario-Oficinas.- ZU-T<sub>2</sub>.  
Regula la edificación en las zonas de uso predominante terciario comercial, oficinas y ocio.
- Estación de Servicio.- ZU-ES<sub>2</sub>.  
Regula la edificación en las zonas de uso exclusivo de Estación de Servicio.
- Dotacional.- ZU-E<sub>2</sub>.  
Regula la edificación en las zonas de uso predominante dotacional.
- Verde.- ZU-ZV<sub>2</sub>.  
Regula la edificación en las zonas de uso predominante zona verde y espacios libres.
- Viario.- ZU-RV<sub>2</sub>.  
Regula la edificación y el diseño de las zonas de uso predominante red viaria y aparcamiento.
- Vías pecuarias.- ZU-PV<sub>2</sub>.  
Regula el uso y diseño de las zonas de uso vía pecuaria.
- Infraestructuras.- ZU-INF<sub>2</sub>.  
Regula el uso y destino de las zonas destinadas a infraestructuras.

BD

### 9.2 ORDENANZA ZUR-7<sub>2</sub> (Residencial)

#### 1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar.

#### 2. Clasificación

Se distinguen dos usos específicos:

- Vivienda multifamiliar libre.
- Vivienda multifamiliar protegida.

#### 3. Tipología edificatoria

Cabe distinguir dos grados 1º en manzana cerrada o abierta cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos, y grado 2º en edificación en torre cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.

#### 4. Determinaciones de Aprovechamiento

##### 4.1. Alineaciones

Serán las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial.

Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE6.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27716, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:28 :00
OTROS DATOS Código para validación: EH780-S7SU3-1AOO9 Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:16:49 Página 29 de 44	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Modificación de la ordenación urbanística para la modificación de la parcela T-10 del sector SUPR-5  
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDÓZ  
 (Torrejón de Ardoz (Madrid))

(Hoja modificada)

## 9. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

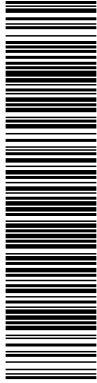
### 9.1 ORDENANZAS PARTICULARES

El Plan Parcial contempla las siguientes Ordenanzas Particulares:

- Residencial Multifamiliar.ZUR-72\*
- Regula la edificación en las zonas de uso predominante residencial multifamiliar. Terciario-Oficinas.- ZU-T2.
- Regula la edificación en las zonas de uso predominante terciario comercial, oficinas y ocio.
- Estación de Servicio. ZU-ES.
- Regula la edificación en las zonas de uso exclusivo de Estación de Servicio.
- Dotacional. ZU-E2.
- Regula la edificación en las zonas de uso predominante dotacional.
- Verde. ZU-ZV2\*
- Regula la edificación en las zonas de uso predominante zona verde y espacios libres. Viario.- ZU-RV,.
- Regula la edificación el diseño de las zonas de uso predominante red viaria y aparcamiento.
- Vías pecuarias. ZU-PV2.
- Regula el uso y diseño de las zonas de uso vía pecuaria.
- Infraestructuras. ZU-INF,.
- Regula el uso y destino de las zonas destinadas a infraestructuras.

### 9.2 ORDENANZA ZUR-72(Residencial)

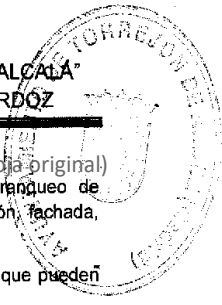
1. Definición  
Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar.
2. Clasificación  
Se distinguen dos usos específicos:
  - Vivienda multifamiliar libre.
  - Vivienda multifamiliar protegida.
3. Tipología edificatoria  
Cabe distinguir dos grados 1º en manzana cerrada o abierta cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos, y grado 2º en edificación en torre cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.
4. Determinaciones de Aprovechamiento
  - 4.1. Alineaciones  
Serán las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial. Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1A009-1F1B07256EE035A4905924BD4BF5B3AC37298E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aja-torrejón.es/Firmadoc. C-ES: O=DIAPLAN SLP\_OID.2.5.4.97-VATES-A28462091\_CU=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091) SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALA"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

(Hoja original)



- a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y que deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).
- b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permite retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla o espacio libre abierto.

**4.2. Accesos a la edificación. Portales**

Los accesos a la edificación se realizarán desde la red viaria colindante o desde el espacio libre interior a juicio del autor del proyecto. A este respecto si la parcela diera frente a una calle peatonal, los accesos peatonales se realizarán desde ésta, tanto si los portales se ubican en ella, como si se ubican en el espacio libre de parcela.

**4.3. Altura máxima**

La altura máxima será de 7 plantas más ático, 22,50 m para el grado 1º y de 15 plantas, 50,00 m sin sobrepasar ningún elemento la altura topográfica de 825 m medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

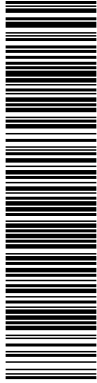
Con objeto de aislar la edificación, o evitar las viviendas situadas en planta baja con ventanas excesivamente bajas se permitirá elevar el forjado de dichas viviendas sin sobrepasar la altura máxima del edificio.

**4.4. Aprovechamiento**

1. Edificabilidad máxima.- Es la capacidad del sólido capaz definido por las condiciones de altura, ocupación y número de plantas de la ordenación. Su concreción en aprovechamiento por encima del asignado requiere la transferencia desde otra parcela situada en el sector conforme a lo explicitado en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial.
2. Asignado.- El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación por cada uso característico:

Identificación de parcela	Uso característico	Aprovechamiento (m2)	Aprovechamiento (UAS)
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	8.000,00	8.000,00
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL+110)	5.100,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL+110)	5.133,18	5.133,18
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB -110)	9.444,44	8.500,00
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB -110)	5.000,00	4.500,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB -110)	4.000,00	3.600,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB -110)	6.000,00	5.400,00

**BD**



Modificación de texto del RGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUPR-5  
**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUPR-5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"**  
 (Torrejón de Ardoz (Madrid))  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDÓZ**

(Hoja modificada)

Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y que deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).

a) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permite retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla o espacio libre abierto.

4.2. Accesos a la edificación. Portales

Los accesos a la edificación se realizarán desde la red viaria colindante o desde el espacio libre interior a juicio del autor del proyecto. A este respecto si la parcela diera frente a una calle peatonal, los accesos peatonales se realizarán desde ésta, tanto si los portales se ubican en ella, como si se ubican en el espacio libre de parcela.

4.3. Altura máxima

La altura máxima será de 7 plantas más ático, 22,50 m para el grado 1º y de 15 plantas, 50,00 m medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta, sin sobrepasar con ningún elemento la altura topográfica de 655 m máxima admisible según las servidumbres radioeléctricas del aeropuerto de la Base Aérea.

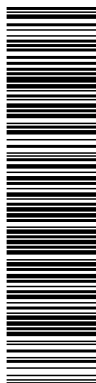
Con objeto de aislar la edificación, o evitar las viviendas situadas en planta baja con ventanas excesivamente bajas se permitirá elevar el forjado de dichas viviendas sin sobrepasarla altura máxima del edificio.

4.4. Aprovechamiento

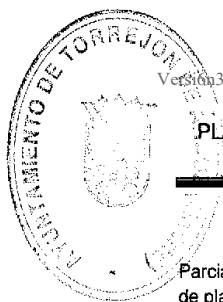
- Edificabilidad máxima. Es la capacidad del sólido capaz definido por las condiciones de altura, ocupación y número de plantas de la ordenación. Su concreción en aprovechamiento por encima del asignado requiere la transferencia desde otra parcela situada en el sector conforme a lo explicitado en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial.
- Asignado. -El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación por cada uso característico:

Identificación de parcela	Uso característico	Aprovechamiento (m2)	Aprovechamiento (UAS)
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	8.000,00	8.000,00
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPB-110)	5.100,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPB-110)	5.133,18	5.133,18
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB-110)	9.444,44	8.500,00
RMP-BA	Residencial Multifamiliar (VPPB-110)	5.000,00	4.500,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB-110)	4.000,00	3.600,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB-110)	6.000,00	5.400,00
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB-110) (*)	6.000,00	5.400,00

(\*) El tipo de protección en función del aprovechamiento máximo establecido por el Plan Parcial puede ser el correspondiente a VPPB, siempre que se alcance el objetivo que justifica el cambio de calificación



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354 EH780-S7SU3-1A009-1F1B97256EE395AA90924BD4BF5B3AC37288E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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-torrejón.es/Firmadoc. por: 1. C-ES: O=DIAPLAN SLP\_OID.2.E.497-VATES-428462091\_CU=506555688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091) SA=SAN-CHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-506555688, Description=Reg:28065 Hoja:143/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

Se autorizan transferencias conforme se indica en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial sin sobrepasar el sólido capaz definido por la ocupación, altura máxima permitida y número de plantas.

3. Patrimonializable.- El Plan Parcial prevé que parte de la cesión del 10% de aprovechamiento se realice en las manzanas RMP-8A (2.079,63 m<sup>2</sup>s / 5.000,00 m<sup>2</sup>cr / 4.500,00 m<sup>2</sup>ch) y en la RMP-9 (2.666,75 m<sup>2</sup>s / 6.000,00 m<sup>2</sup>cr / 5.400,00 m<sup>2</sup>ch) en estas cifras se incluyen, el aprovechamiento generado por los suelos aportados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz., siendo el proyecto de reparcelación el que lo concrete definitivamente, para el resto de manzanas será igual al asignado.

4.5. Edificación en planta baja

Se permite dejar la planta baja libre de edificación.

4.6. Cubierta

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. siempre que estén iluminados con luz natural o sean susceptibles de iluminación y se destinen a usos distintos al de infraestructuras al servicio del edificio y trasteros hasta una superficie de 12 m<sup>2</sup>, por trastero. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos viveros siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m., la inclinación máxima será de 35° en pendiente continua, prohibiéndose las mansardas.

Se permite la ejecución de solarium sin computar edificabilidad.

4.7. Fachada máxima

La fachada máxima será de 70 m., superada esta distancia, el diseño de la edificación deberá presentar un corte compositivo.

4.8. Fachada mínima

La fachada mínima será de 30 m.

4.9. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 50%.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

4.10. Parcela mínima

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>s.

Se podrá autorizar segregaciones por debajo de la superficie anterior pero deberán mancomunarse los garajes subterráneos y los espacios libres interiores que se proyectarán con un diseño unitario.

Podrá autorizarse la construcción del garaje o espacio libre mancomunado por fases, siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.

Cuando la parcela sea inferior a la manzana la ordenación del conjunto deberá definirse en Estudio de Detalle. Este documento deberá, asimismo, establecer la ubicación de las acometidas generales de las distintas infraestructuras urbanas en su interior.

4.11. Patios

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

De manzana.- Deberá urbanizarse dotándoles de mobiliario e instalaciones para su correcto uso. Se estará a lo dispuesto en el Reglamento vigente de Protección contra incendios

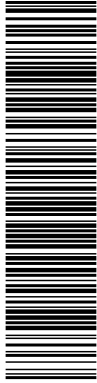
Se podrá adscribir el uso de una franja de anchura máxima de 5 m. a la vivienda de planta baja.

4.12. Retranqueos de la edificación sobre rasante

BD



DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE6.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>27716</b> , Fecha de entrada: <b>22/06/2022 14:28</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>EH780-S7SU3-1AOO9</b> Fecha de emisión: <b>24 de Junio de 2022 a las 9:16:49</b> Página 33 de 44	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1AOO9-1F1B07256EE035A4905924BD4BF5B3AC372368E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/Firmadoc. por: 1. C-ES. O=DIAPLAN SLP\_OID.2.5.4.97-VATES-A28462091.CI=50655568R.CA=ES.SAN-CHEZ.CASAS (R. A28462091). SA=SAN-CHEZ.CASAS.PADILLA. G=CARLOS. SERIALNUMBER=DCE5-50655568R. Description=Reg.28065 Hoja1M-43383/Tomo.25833/Folio.143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"**  
 Modificación puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUP-R5  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ**  
 Torrejón de Ardoz (Madrid)

(Hoja modificada)

Se autorizan transferencias conforme se indica en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial sin sobrepasar el sólido capaz definido por la ocupación, altura máxima permitida y número de plantas.

3. Patrimonializable. El Plan Parcial prevé que parte de la cesión del 10% de aprovechamiento se realice en las manzanas RMP-8A (2.079,63 m2s / 5.000,00 m2cr / 4.500,00 m2ch) y en la RMP-9 (2.666,75 m2s / 6.000,00 m2cr / 5.400,00 m2ch) en estas cifras se incluyen, el aprovechamiento generado por los suelos aportados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz., siendo el proyecto de reparcelación el que lo concrete definitivamente, para el resto de manzanas será igual al asignado.

4.5. Edificación en planta baja

Se permite dejar la planta baja libre de edificación.

4.6. Cubierta

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. siempre que estén iluminados con luz natural o sean susceptibles de iluminación y se destinen a usos distintos al de infraestructuras al servicio del edificio y trasteros hasta una superficie de 12 m<sup>2</sup>, por trastero. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m., la inclinación máxima será de 35° en pendiente continua, prohibiéndose las mansardas.

Se permite la ejecución de solarium sin computar edificabilidad.

4.7. Fachada máxima

La fachada máxima será de 70 m., superada esta distancia, el diseño de la edificación deberá presentar un corte compositivo.

4.8. Fachada mínima

La fachada mínima será de 30 m.

4.9. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 50%. Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

4.10. Parcela mínima

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>s.

Se podrá autorizar segregaciones por debajo de la superficie anterior pero deberán mancomunarse los garajes subterráneos y los espacios libres interiores que se proyectarán con un diseño unitario.

Podrá autorizarse la construcción del garaje o espacio libre mancomunado por fases, siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.

Cuando la parcela sea inferior a la manzana la ordenación del conjunto deberá definirse en Estudio de Detalle. Este documento deberá, asimismo, establecer la ubicación de las acometidas generales de las distintas infraestructuras urbanas en su interior.

4.11. Patios

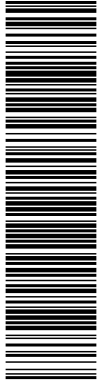
De parcela. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

De manzana. Deberá urbanizarse dotándoles de mobiliario e instalaciones para su correcto uso. Se estará a lo dispuesto en el Reglamento vigente de Protección contra incendios

Se podrá adscribir el uso de una franja de anchura máxima de 5 m. a la vivienda de planta baja.

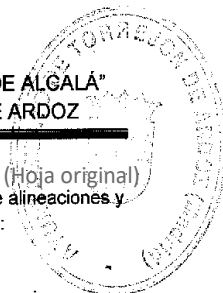
4.12. Retranqueos de la edificación sobre rasante

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE6.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27716, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:28 :00
OTROS DATOS Código para validación: EH780-S7SU3-1A009 Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:16:49 Página 34 de 44	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1A009\_1F1B97256EE35AA905924BD4BF5B3AC372289E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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-torrejón.es/Firmadoc.pdf. C-ES: O=DIAPLAN SLP\_OID.2.5.4.97.VATES-428462091\_CU=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462091) SA=SAN-CHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

## PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALGALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

  
 (Hoja original)

La edificación deberá ajustarse a las alineaciones vinculantes definidas en el plano de alineaciones y rasantes, y para el caso de edificaciones discontinuas, la separación entre ellas será:

De una vez la altura de cornisa, si abren dependencias vivideras.

De 1/3 de la altura si las dependencias no son vivideras o los paramentos sean ciegos.

En el espacio de retranqueo se admiten la existencia de instalaciones y usos no consumidores de volumen que no impidan el cumplimiento de la legislación sobre incendios.

La separación a otras parcelas no será obligatoria en caso de dar frente a la alineación obligatoria y por tanto se adosan las edificaciones en su medianería.

4.13. Salientes y vuelos

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

4.14. Reserva de aparcamiento

Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción de cualquier uso.

4.15. Urbanización

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, 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 Plan General, debidamente actualizados.

5. Condiciones Estéticas

5.1. Composición

Quando se trate de promociones distintas dentro de una misma manzana deberá procurarse una composición estéticamente coherente de la edificación a lo largo de las fachadas a una misma vía pudiéndose establecer ritmos distintos siempre que se mantenga una relación compositiva apreciable visualmente sin dificultad. Se estará a lo dispuesto por las determinaciones estéticas de las ordenanzas generales del Plan General.

Fachadas

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas, sin sobrepasar los 70,00 metros.

Cubiertas

Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

Salientes y vuelos

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

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

5.2. 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.

5.3. Medianeras

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

6. Condiciones higiénicas de la edificación

---

Modificación de la ordenación pormenorizada TEXTO REFUNDIDO 3
ORDENANZAS
Página 153

Versión 3

**BD**

DOCUMENTO _OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA _PARTE6.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>27716</b> , Fecha de entrada: <b>22/06/2022 14:28</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>EH780-S7SU3-1A009</b> Fecha de emisión: <b>24 de Junio de 2022 a las 9:16:49</b> Página 35 de 44	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1A009\_1F1B97256EE35A905924BD4BF5B3AC372368E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/Firmadoc. pdf : 1 C=ES, O=DIAPLAN SLP, OID.2.54.97=VATES-428462091, CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-50655688R, Description=Reg:28065 Hoja:143383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"**  
 Modificación puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUP R-5  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**  
 (Torrejón de Ardoz (Madrid))

(Hoja modificada)

La edificación deberá ajustarse a las alineaciones vinculantes definidas en el plano de alineaciones y rasantes, y para el caso de edificaciones discontinuas la separación entre ellas será:

- De una vez la altura de cornisa, si abren dependencias vivideras.
- De 1/3 de la altura si las dependencias no son vivideras o los paramentos sean ciegos.

En el espacio de retranqueo se admiten la existencia de instalaciones y usos no consumidores de volumen que no impidan el cumplimiento de la legislación sobre incendios.

La separación a otras parcelas no será obligatoria en caso de dar frente a la alineación obligatoria y por tanto se adosan las edificaciones en su medianería.

4.13. Salientes y vuelos

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

4.14. Reserva de aparcamiento

Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción de cualquier uso.

4.15. Urbanización

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, 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 Plan General, debidamente actualizados.

5. Condiciones Estéticas

5.1. Composición

Cuando se trate de promociones distintas dentro de una misma manzana deberá procurarse una composición estéticamente coherente de la edificación a lo largo de las fachadas a una misma vía pudiéndose establecer ritmos distintos siempre que se mantenga una relación compositiva apreciable visualmente sin dificultad. Se estará a lo dispuesto por las determinaciones estéticas de las ordenanzas generales del Plan General.

Fachadas

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas, sin sobrepasar los 70,00 metros. Cubiertas

Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

Salientes y vuelos

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

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

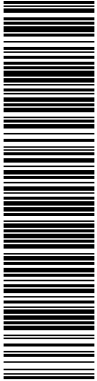
5.2. Materiales

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.

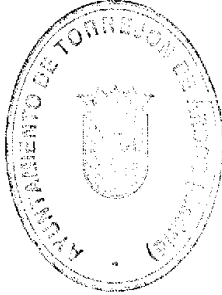
5.3. Medianeras

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

6. Condiciones higiénicas de la edificación



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1A009-1F1B97256EE35AA905924BD4BF5B3AC37288E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/Firmadoc.pdf>; 1. C-ES: O=DIAPLAN SLP, O=D 2. E.A.97-VATES-428462091, C=I-50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), S=SAN-CHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.



## PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

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

### 7. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

Uso global. - Residencial.

Uso predominante. - Residencial multifamiliar libre, en grado 1º.

Residencial multifamiliar protegida en grado 1º y/o 2º.

Usos complementarios.- Los compatibles autorizados en planta baja, planta primera para el uso de oficinas.

Usos compatibles en edificio exclusivo.- Ninguno excepto en las manzanas del grado 1º en las que se admite el uso residencial multifamiliar protegida sin limitación de porcentaje.

Usos compatibles compartidos.- Se autorizan los indicados a continuación prohibiéndose los no especificados.

El terciario, comercial, oficinas y dotacional en todas sus clases y categorías.

El industrial, en su clase de talleres pequeños.

### 9.3 ORDENANZA ZU-T<sub>2</sub> (Terciario)

#### 1. Definición

Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario-comercial, oficinas y ocio.

#### 2. Tipología edificatoria

Cabe distinguir dos grados 1º en bloque abierto cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos, y grado 2º en edificación en torre cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.

#### 3. Determinaciones de aprovechamiento

##### 3.1. Alineaciones

Son las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial.

Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:

a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).

b) 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 3 plantas, 12,00 m para el grado 1º y de 15 plantas, 50,00 m sin sobrepasar ningún elemento la altura topográfica de 825 m medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta, para el grado 2º.

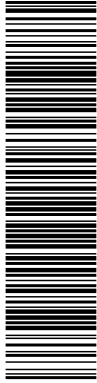
##### 3.3. Aprovechamiento

1. Real.- Será igual al asignado. Respetando la cabida del sólido capaz se admiten transferencias de aprovechamiento entre parcelas de la misma calificación por el procedimiento previsto en las Ordenanzas Generales, manteniendo en consecuencia el aprovechamiento y edificabilidad máxima del conjunto de las parcelas.

2. Asignado.- El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación por cada uso característico terciario, comercial, de oficinas y hotelero.

BD

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE6.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>27716</b> , Fecha de entrada: <b>22/06/2022 14:28</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>EH780-S7SU3-1AO09</b> Fecha de emisión: <b>24 de Junio de 2022 a las 9:16:49</b> Página 37 de 44	FIRMAS
	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"**  
 Modificación puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUP R-5  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**  
 (Torrejón de Ardoz (Madrid))

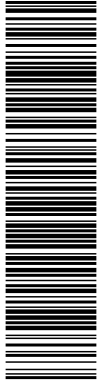
(Hoja modificada)

- Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz y al CTE.
7. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo.
- Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.
- Uso global. Residencial.
- Uso predominante. Residencial multifamiliar libre, en grado 1º-  
Residencial multifamiliar protegida en grado 1ª y/o 2ª
- Usos complementarios. Los compatibles autorizados en planta baja, planta primera para el uso de oficinas.
- Usos compatibles en edificio exclusivo. Ninguno excepto en las manzanas del grado 1º en las que se admite el uso residencial multifamiliar protegida sin limitación de porcentaje.
- Usos compatibles compartidos- Se autorizan los indicados a continuación prohibiéndose los no especificados.
- El terciario, comercial, oficinas y dotacional en todas sus clases y categorías.  
El industrial, en su clase de talleres pequeños.

**9.3 ORDENANZA ZU-T2 (Terciario)**

1. Definición
- Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario-comercial, oficinas y ocio.
2. Tipología edificatoria
- En bloque abierto cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.
3. Determinaciones de aprovechamiento
- 3.1. Alineaciones
- Son las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial. Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:
- a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).
- b) 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 3 plantas, 12,00 m.
- 3.3. Aprovechamiento
1. Real. Será igual al asignado. Respetando la cabida del sólido capaz se admiten transferencias de aprovechamiento entre parcelas de la misma calificación por el procedimiento previsto en las Ordenanzas Generales, manteniendo en consecuencia el aprovechamiento y edificabilidad máxima del conjunto de las parcelas.
2. Asignado. El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación por cada uso característico terciario, comercial, de oficinas y hotelero.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1AO09-1F1B07256EE035A4905924BD4BF5B3AC372368E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/Firmadoc. C=ES; O=DIAPLAN SLP; CID 2 E.4.97=VATES-428462091; CI=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-50655568R; Description=Reg:28065; Hoja:143; Fecha:19/09/2016; Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1A009-1F1B07256EE35AA905924BD4BF5B3AC37288E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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-torrejón.es/Firmadoc. La firma electrónica es Firmadoc por: T. C-ES, O=DIAPLAN SLP, CID 2 E.4974-VATES-A28462091, CI=50655568R, CARLOS SANCHEZ CASAS (R, A28462091), SA=SANSCHEZCASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg.28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

Identificación de parcela	Uso característico	Aprovechamiento (m2)	Aprovechamiento (UAS)
T-10	Terciario	6.000,00	7.200,00
T-11	Terciario	1.000,00	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1.200,00
T-13	Terciario	1.000,00	1.200,00
SUMA TERCARIO (T)		9.000,00	10.800,00

Patrimonializable.- El Plan Parcial prevé que parte de la cesión del 10% de aprovechamiento se realice en las manzanas T-10 (2.501,01 m<sup>2</sup>s / 6.000,00 m<sup>2</sup>cr / 7.200,00 m<sup>2</sup>ch) en estas cifras se incluyen, el aprovechamiento generado por los suelos aportados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz., siendo el proyecto de reparcelación el que lo concrete definitivamente, para el resto de manzanas será igual al asignado.

3.4. Fachada máxima

No se establece.

3.5. Fachada mínima

La fachada mínima será de 25 m.

3.6. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 100%.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

3.7. Posición de la edificación

En el plano correspondiente se incluye un diseño indicativo de la edificación en la parcela que podrá modificarse respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

3.8. Parcela

a) Tamaño.- La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>s. No se admitirán segregaciones que dejen restos de parcela de superficie o fachada inferiores a la mínima o que no garanticen la mancomunidad de garaje.

Podrá autorizarse la construcción del garaje mancomunado por fases siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.

b) Separación entre edificaciones en el interior de la parcela. Será la establecida por las ordenanzas generales del Plan General

3.9. Patios

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

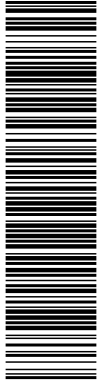
De manzana.- Se estará a lo dispuesto por la normativa vigente en cuanto a la protección contra incendios. El acceso principal se ubicará necesariamente en las vías de tráfico rodado.

3.10. Retranqueos de la edificación sobre rasante

No se establecen retranqueos, si se realizan los usos permitidos en el espacio de retranqueo son los siguientes:

BD

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE6.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27716, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:28 :00
OTROS DATOS Código para validación: EH780-S7SU3-1A009 Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:16:49 Página 39 de 44	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
 Modificación puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUP R-5  
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ  
 (Torrejón de Ardoz (Madrid))

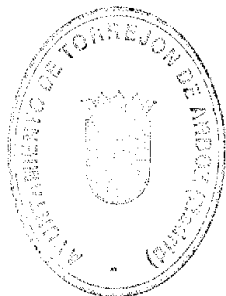
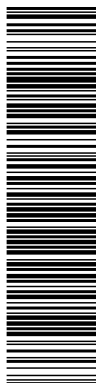
(Hoja modificada)

Identificación de la parcela	Uso característico	Edificabilidad (m2c)	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento (uas)
T-11	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-13	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
Total	Terciario	3.000,00	1,20	3.600,00

Patrimonializable. El Plan Parcial prevé que parte de la cesión del 10% de aprovechamiento se realice en las manzanas T-10 (2.501,01 m2s / 6.000,00 m2cr) en estas cifras se incluyen, el aprovechamiento generado por los suelos aportados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz., siendo el proyecto de reparcelación el que lo concrete definitivamente, para el resto de manzanas será igual al asignado.

- 3.4. Fachada máxima  
No se establece.
- 3.5. Fachada mínima  
La fachada mínima será de 25 m.
- 3.6. Ocupación máxima  
La ocupación máxima sobre rasante será del 100%.  
Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.
- 3.7. Posición de la edificación  
En el plano correspondiente se incluye un diseño indicativo de la edificación en la parcela que podrá modificarse respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.
- 3.8. Parcela
  - a) Tamaño. La parcela mínima será de 1.000 m2s. No se admitirán segregaciones que dejen restos de parcela de superficie o fachada inferiores a la mínima o que no garanticen la mancomunidad de garaje.
  - b) Separación entre edificaciones en el interior de la parcela. Será la establecida por las ordenanzas generales del Plan General
- 3.9. Patios  
De parcela. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.  
De manzana. Se estará a lo dispuesto por la normativa vigente en cuanto a la protección contra incendios. El acceso principal se ubicará necesariamente en las vías de tráfico rodado.
- 3.10. Retranqueos de la edificación sobre rasante  
No se establecen retranqueos, si se realizan los usos permitidos en el espacio de retranqueo son los siguientes:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1A009-1F1B07256EE035A905924BD4BF5B3AC372368E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/Firmadoc. El código de verificación es: FIRMADOC: 1 C=ES, O=DIAPLAN SLP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

Permitido	No permitido
Carga y descarga	Almacenes
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de Vehículos	Depósito de residuos no controlados

Caseta de vigilancia no mayor de 10 m<sup>2</sup>

En el espacio de retranqueo se admiten la existencia de instalaciones y usos no consumidores de volumen que no impidan el cumplimiento de la legislación sobre incendios.

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

Deberá reservarse 1,5 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c edificables o fracción de cualquier uso.

3.13. Urbanización

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, 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 Plan General, 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 y precisas, que constituyan espacios serenos, limpios de gestos innecesarios.

Fachadas

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

Cubiertas

Serán planas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno y no permitiéndose en ningún caso los sobreáticos.

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 cien (100) 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

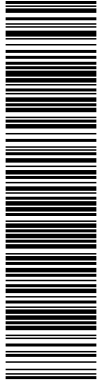
Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

4.4. Condiciones higiénicas de la edificación

BD



DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE6.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27716, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:28 :00
OTROS DATOS Código para validación: EH780-S7SU3-1AOO9 Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:16:49 Página 41 de 44	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
 Modificación puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUP R-5  
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ  
 (Torrejón de Ardoz (Madrid))

(Hoja modificada)

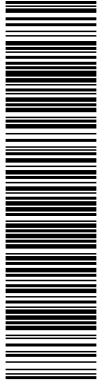
<u>Permitido</u>	<u>No permitido</u>
Carga y descarga	Almacenes
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de Vehículos	Depósito de residuos no controlados
Caseta de vigilancia no mayor de 10m2	

En el espacio de retranqueo se admiten la existencia de instalaciones y usos no consumidores de volumen que no impidan el cumplimiento de la legislación sobre incendios.

- 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  
Deberá reservarse 1,5 plaza de aparcamiento por cada 100 m2c edificables o fracción de cualquier USO.
- 3.13. Urbanización  
Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, 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 Plan General, 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 y precisas, que constituyan espacios serenos, limpios de gestos innecesarios.  
Fachadas  
La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas. Cubiertas  
Serán planas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno y no permitiéndose en ningún caso los sobreáticos.  
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 cien (100) 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.
  - 4.4. Condiciones higiénicas de la edificación

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1AOO9-1F1B07256EE035AA905924BD4BF5B3AC372368E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/Firmadoc. pdf ; 1. C-ES. O=DIAPLAN SLP\_OID.2.E.4.97.VATES-428462091\_C1=50655568R\_CARLOS.SANCHEZ.CASAS (R- A29462031).SN=SANCHEZ.CASAS.PADILLA\_G-CARLOS.SERIALNUMBER=IDCES-50655568R.Reg.28065\_Hoja1M-43383\_Tomo.25839\_Folio:143.Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE6.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27716, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:28 :00
OTROS DATOS Código para validación: EH780-S7SU3-1AOO9 Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:16:49 Página 42 de 44	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



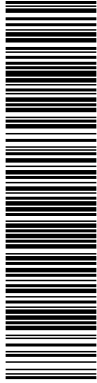
Modificación puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUP R-5  
Torrejón de Ardoz (Madrid)

ANEXO nº4. Hojas originales y modificadas de la última modificación.

De las Normas Urbanísticas, modificado posteriormente por la Modificación Puntual del PGOU para la reasignación de tres Redes Públicas y del Plan Parcial del Sector SUP.R5 "Conexión Alcalá":

- Pág. 161

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1AOO9-1F1B07256EE035A905924BD4BF5B3AC37288E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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-torrejón.es/Firmadoc. C=ES; O=DIAPLAN SLP; OID.2.54.97=VATES-428462091; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-50655568R; Description=Reg:28065; Hoja:M-43383; Tomo:25833; Folio:143; Fecha:19/09/2016; Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465354\_EH780-S7SU3-1A009-1F1B97956EE035A4905924BD4BF5B3AC372389E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.com. Firmado por: 1 C-ES, O=DIAPLAN SLP, CID 2 E.A.97-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SN=SAN-CHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/ Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:28:23.

Artículo 4.3. Usos Pormenorizados

El Plan Parcial según se expone en el plano correspondiente de calificación del suelo, contempla las siguientes zonas con las superficies que se indican a continuación:

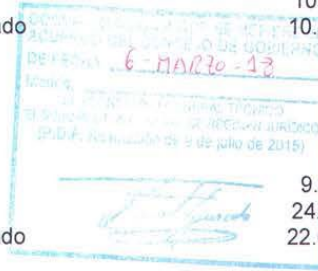
Uso residencial multifamiliar libre

Suelo	13.038,95 m <sup>2</sup> sr
Aprovechamiento real	40.600,00 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	40.600,00 m <sup>2</sup> ch
Nº de viviendas reales	500
Nº de viviendas tipo	500



Uso residencial multifamiliar VPPL

Suelo	4.699,50 m <sup>2</sup> sc
Aprovechamiento real	10.133,18 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	10.133,18 m <sup>2</sup> ch
Nº de viviendas reales	125
Nº de viviendas tipo	125



Uso residencial multifamiliar VPPB

Suelo	9.961,21 m <sup>2</sup> sc
Aprovechamiento real	24.444,44 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	22.000,00 m <sup>2</sup> ch
Nº de viviendas reales	375
Nº de viviendas tipo	375

Uso residencial multifamiliar VPP/MIS

Suelo	5.823,34 m <sup>2</sup> sc
Aprovechamiento:	el necesario para su función
Nº de viviendas:	el necesario para su función



Uso terciario oficinas y comercial

Suelo	8.562,61 m <sup>2</sup> sr
Aprovechamiento real	9.000,00 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	10.800,00 m <sup>2</sup> ch

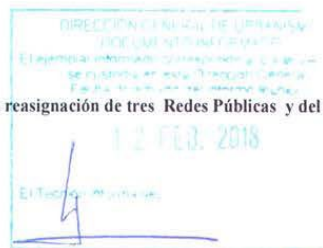
Uso Estación de servicio

Suelo	2.297,31 m <sup>2</sup> sr
Aprovechamiento real	250,00 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	500,00 m <sup>2</sup> ch

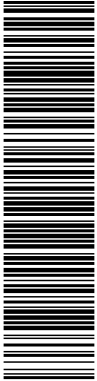
Uso dotacional , equipamientos y servicios

Grado 1º.- En edificación abierta:	
Suelo	58.814,26 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento: 2 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> para redes supramunicipales y generales y 1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> para redes locales.	

2ª Aprobación Provisional Modificación Puntual del PGOU para la reasignación de tres Redes Públicas y del Plan Parcial del Sector SUP.R5 "Conexión Alcalá"



BD



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465654\_EH780-S7SU3-1A009-1F1B07956EE935A905924BD4BF5B3AC37288E6) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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-tercio.es/Firmadoc. C=ES; O=DIAPLAN SLP; CID 2 E.497=VATES-428462091; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-50655568R; Description=Reg:28065 Hoja:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/06/2022 14:28:23.

Artículo 4.3. Usos Pormenorizados

(Hoja modificada)

El Plan Parcial según se expone en el plano correspondiente de calificación del suelo, contempla las siguientes zonas con las superficies que se indican a continuación:

Uso residencial multifamiliar libre

Suelo	13.038,95 m <sup>2</sup> sr
Aprovechamiento real	40.600,00 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	40.600,00 m <sup>2</sup> ch
Nº de viviendas reales	500
Nº de viviendas tipo	500

Uso residencial multifamiliar VPPL

Suelo	4.699,50 m <sup>2</sup> sc
Aprovechamiento real	10.133,18 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	10.133,18 m <sup>2</sup> ch
Nº de viviendas reales	125
Nº de viviendas tipo	125

Uso residencial multifamiliar VPPB

Suelo	12.462,22 m <sup>2</sup> sc
Aprovechamiento real	30.444,44 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	27.400,00 m <sup>2</sup> ch
Nº de viviendas reales	466
Nº de viviendas tipo	466

Uso residencial multifamiliar VPP/VIS

Suelo	5.823,34 m <sup>2</sup> sc
Aprovechamiento:	el necesario para su función
Nº de viviendas:	el necesario para su función

Uso terciario oficinas y comercial

Suelo	7.088,00 m <sup>2</sup> sr
Aprovechamiento real	3.000,00 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	00,00 m <sup>2</sup> ch

Uso Estación de servicio

Suelo	2.297,31 m <sup>2</sup> sr
Aprovechamiento real	250,00 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	500,00 m <sup>2</sup> ch

Uso dotacional , equipamientos y servicios

Grado 1º.- En edificación abierta:	
Suelo	58.814,26 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento: 2 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> para redes supramunicipales y generales y 1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> para redes locales.	