



Por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha 31 de octubre de 2018, se ha aprobado con carácter definitivo la Modificación 4ª del Plan Parcial del Sector SUNP.T2 "Noreste" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se ha remitido una copia de la citada Modificación del Plan a los efectos de su depósito en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística, de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.

Asimismo, como Anexo I al presente anuncio, se publica el contenido de la normativa modificada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Anexo I

1.5. Delimitación del ámbito de la Modificación Puntual del Plan Parcial

La delimitación geométrica del Ámbito de actuación se ha realizado de acuerdo al Plan Parcial del SUNP T2 y sus distintas modificaciones, el Proyecto de Urbanización y las obras de urbanización actualmente ejecutadas. Su levantamiento cartográfico se ha determinado por relación al viario ejecutado, la coordinación del mismo con los documentos de planeamiento y reparcelatorios que garantizan la correcta referenciación.

En la definición de la urbanización necesaria para el completamiento del ámbito, se ha tenido en cuenta la secuencia lógica de desarrollo a través del establecimiento de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación al proceso de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su desarrollo temporal acompasado a la ejecución de la edificación que se desarrolle.

El ámbito de actuación, de 26,31Ha. de superficie, de las cuales se extrae las calles existentes, vías pecuarias y cauces públicos. Corresponde este ámbito de modificación a las parcelas:

- Zona 02, Terciario Industrial Oficinas, Parcelas P.2.1.1, P.2.1.2 , P.2.2.2, P.2.2.3 P.2.3.1, P.2.3.2, P.2.3.3, P.2.3.4, P.2.3.5, P.2.3.6, P.2.4.1, P.2.4.3, P.2.4.4.
- Zona 04, Terciario Comercial, Parcela P.4.1
- Zona 08 Terciario Comercial Hotelero, Parcela P.5 y P.6
- Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres de Red Local RL.ZV.MOD.1, RL.ZV.MOD.2, RL.ZV.MOD.3, RL.ZV.MOD.4 y RL.ZV.MOD.5,
- Equipamientos públicos locales, Parcelas RL.EQ.DR.01 y RL.EQ.DR.02.
- Zona Servicios Públicos de Red Viaria,, RL INF VG.1, RL INF VG.2 y RL INF VG.3 Parcela RL.INF.V Aparcamientos.

Atendiendo a lo expuesto en los párrafos precedentes, se concretan las modificaciones respecto de las parcelas afectadas:

a. Modificación en la disposición de las zonas verdes públicas acompañando al viario, y completando el cauce del Arroyo Ardoz, con un considerable aumento de la superficie de éstas: RL.ZV.MOD.1, RL.ZV.MOD.2, RL.ZV.MOD.3, RL.ZV.MOD.4, RL.ZV.MOD.5 con una superficie total de 8.637 m², se transforman en las parcelas grafiadas en el plano de ordenación como RL.ZV.MOD.1, RL.ZV.MOD.2, RL.ZV.MOD.3, RL.ZV.MOD.4, RL.ZV.MOD.5 RL.ZV.MOD.6, RL.ZV.MOD.7, RL.ZV.MOD.8 y RL.ZV.MOD.9, con una superficie total de 23.813,06 m².



- b. Modificación de la disposición de las parcelas de equipamientos deportivos RL.EQ.DR.01 y RL.EQ.DR.02 proporcionando una nueva fachada a viario, situándolas en razón de su carácter deportivo en continuidad y complementariedad de las zonas verdes públicas, y manteniendo la superficie global de ambas que pasa de 20.255, 34 m² a 20.265, 25 m².
- c. Modificación en la disposición de las parcelas Zona 02, y mantenimiento de la edificabilidad previamente existente: las parcelas P.2.1.2, P.2.1.1, P.2.2.2, P.2.2.3, P.2.3.1, P.2.3.2, P.2.3.3, P.2.3.4, P.2.3.5, P.2.3.6, P.2.4.1, P.2.4.3, P.2.4.4, cuya superficie como suma global es de 40.496,31 m² y edificabilidad de 45.033,24 m² pasan a configurar las parcelas P.1, P.2 y P.3, con una superficie de 34.914,14, manteniendo la edificabilidad de 45.033,24 m², y manteniendo igualmente el índice de edificabilidad contenido en su zona de ordenanza de 1,29 m².
- d. Modificación de la dimensión y edificabilidad de la parcela P4.1, reduciendo ésta de 66.259,92 m² a 48.536,76 m² de superficie, y pasando de una edificabilidad de 56.533,02 m² a 21.500 m².
- e. Modificación de la dimensión de las parcelas P.5 y P.6, de superficie 123.150,41m² y 3.461,52 m² y edificabilidad de 51.285,52 m² y 4.643,19 m² respectivamente, para configurar una única parcela de 133.967,39 m², y edificabilidad 90.961,73 m².
- f. Ajustes del trazado viario en la rotonda situada más al oeste, que recogen lo efectivamente ejecutado de acuerdo a lo contenido en el proyecto de urbanización que desarrolla la Modificación Puntual del PGOU de 26 de marzo de 2015.

Artículo 8. ORDENANZA DE ZONA 04. TERCARIO COMERCIAL.

1. Definición.

Es la zona se plantea como la concentración principal del uso comercial, en cualquier caso no alimentario, al servicio del sector, que sirva como escaparate para el conjunto de productos que se realizarán o distribuirán en el marco del sector.

La presente ordenanza no define ningún grado específico.

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

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [ZONA 04] en los correspondientes planos de ordenación.

2. Grados:

No se establecen grados.

3. Tipologías edificatorias:

Las tipologías permitidas son de edificación singular exenta en la parcela, o tipología de edificaciones pareadas o agrupadas en hilera.

4. Condiciones de parcelación:

Se determina como parcela única no divisible la determinada gráficamente en los planos de ordenación, aplicándose esta zona sobre la parcela única prevista.

5. Condiciones de volumen edificable:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante: 21.500 m²c.
- Altura máxima de la edificación: 18,00 metros.
- Número máximo de plantas: 4 plantas (baja más tres).

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

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



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

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.
- Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): Se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura con un mínimo de 5 metros.
- Retranqueos a linderos laterales: Se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura de la fachada lateral y como mínimo 5 metros.
- Retranqueos a linderos traseros: Se fija un retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m).
- Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta: 65%.
- Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta: 100%. La ocupación bajo rasante podrá extenderse hasta el 100% de la superficie de parcela.
- La separación mínima de diferentes edificios dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada, así pues se pueden dar las siguientes situaciones:
 - Con huecos enfrentados70% de la altura del más alto.
 - Con huecos frente a paramento ciego60% de la altura del más alto.
 - Con paramentos ciegos enfrentados50% de la altura del más alto.

7. Condiciones de uso:

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

- Principal o característico: Terciario Comercial no alimentario (Códigos de Plan General C1, C6, C7 y C8.).

- Compatibles:

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

- Prohibidos: Resto de usos.

8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

- Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.
- Se dotará de una cabina de aseo por cada 500 m² de superficie construida o fracción.
- Los locales destinados a restauración tendrán dos cabinas de aseo por cada 200 m² construidos o fracción.

9. Otras Condiciones:

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

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

- a. con elementos ciegos de 1,50 m de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
- b. mediante soluciones diáfanas de 2,50 metros de altura total.
- c. por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10,00 metros, ni rebasen una altura de 2,00 metros.

- Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie.

Artículo 9. ORDENANZA DE ZONA 08. Terciario Comercial-Hotelero

1. Definición.

En esta zona se plantea como uso principal el Terciario Comercial.

En general será un edificio o conjuntos de edificios en parcela, de carácter singular, con un máximo de cuatro plantas de altura, destinados a actividades comerciales, de una o varias entidades



comerciales, oficinas y dotaciones de equipamiento, destinando los espacios libres, a jardines y aparcamiento.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [ZONA 08] en los correspondientes planos de ordenación.

2. Tipologías edificatorias:

Las tipologías permitidas son de edificación singular exenta en la parcela, o tipología de edificaciones pareadas o agrupadas en hilera.

3. Condiciones de parcelación - Parcela mínima a efectos de segregación y parcelación de 800 m2.

- Frente mínimo a efectos de segregación y parcelación de 10 m. Deberá poder inscribirse un círculo de diámetro 10 m. en el interior de la parcela.

4. Condiciones de volumen edificable:

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante: 90.961,73 m2c.

- Altura máxima de la edificación: 18,00 metros.

- Número máximo de plantas: 4 plantas (baja más tres).

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

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

No computarán las superficies construidas cerradas destinadas a zonas comunes, que necesariamente deban complementar a las superficies destinadas a las actividades comerciales o de ocio propias de este tipo de centros.

Los "kioscos" o actividades temporales ubicadas en zonas como mall... no computarán a efectos de edificabilidad.

No computarán las superficies construidas en cualquier planta, que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad y todo lo regulado en la Orden de 27 de septiembre de 2001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

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

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

- Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): Se fija un retranqueo mínimo de 5 metros.

- Retranqueos a linderos laterales: Se fija un retranqueo mínimo de 5 metros.

- Retranqueos a linderos traseros: Se fija un retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m).

- Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta: 65%.

- Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta: 100%.

La ocupación bajo rasante podrá extenderse hasta el 100% de la superficie de parcela.

La separación mínima de diferentes edificios comerciales dentro de una misma parcela se fija en un tercio de la altura de la fachada lateral con un mínimo de 2 metros.



6. Condiciones de uso:

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

• **Uso Principal o característico**

- Terciario comercial (códigos de Plan General C1, C2, C3, C5, C6, C7 y C8).

• **Usos Compatibles:**

- Oficinas.

- Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada

- Espacios libres privados.

- Aparcamiento, en posición bajo rasante, cubierta y al aire libre.

- **Otros Servicios Terciarios:** Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, tales como peluquerías, centros de manicura, centros de bronceado o estética, tintorerías, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.

- Hotelero y Establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros (códigos del Plan General HO-2) y comercial C4, hasta un máximo de 4.643,19 m² construidos, en cualquiera de estas categorías que se referencian, y sin superar este límite de edificabilidad uno de ellos o la suma de todos ellos.

- Establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros (códigos del Plan General HO-1 y HO-3)

- Vivienda de guardia y custodia de la instalación con un máximo de 125

7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

Se dotará de una cabina de aseo por cada 500 metros cuadrados de superficie útil de sala de ventas o fracción.

Los locales destinados a restauración tendrán dos cabinas de aseo por cada 200 metros cuadrados construidos de sala de ventas (o local destinado al público) o fracción.

La dotación de aseos que resulte de la aplicación del presente artículo podrá agruparse en uno o varios núcleos que den servicio a la totalidad de locales existentes, sin necesidad de que dichos aseos se ubiquen en el interior de cada uno de los locales.

Se permitirán muestras opacas y luminosas así como publicidad exterior, en cualquier posición y forma que quede justificada e integrada en el conjunto y los niveles de iluminación generados no provoquen deslumbramiento ni a usuarios ni a colindantes. En edificios terciarios comerciales se permitirán muestras de altura superior a 1/10 de la altura del edificio si se justifica su adaptación al conjunto arquitectónico.

8. Otras condiciones:

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

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

- Con elementos ciegos de 1,50 metros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.



- Mediante soluciones diáfanos de 2,50 metros de altura total.
- Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10 metros ni rebasen una altura de 2 metros.
- Excepcionalmente, por motivos estéticos y de apantallamiento acústico, se permitirá en zonas dónde se produzcan operaciones de carga descarga, el empleo de cerramientos de hasta 4m de altura con un acabado estético tratado y que se integre en el entorno.

Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie, operaciones de carga y descarga.

9. Condiciones de desarrollo

Existen servidumbres de aeródromo, de instalaciones radioeléctricas y de operaciones de aeronaves a favor del Ministerio de Defensa. La finca queda afecta a la carga de urbanización de ejecución de redes públicas y servicios recogidos en la Modificación del PGOU RG.EQ.AD con un importe de 1.079.327,73 € a cuenta del pago de la ejecución definitiva de los gastos de urbanización así como de todas aquellas que demanden las compañías suministradoras para la puesta en servicio del ámbito. Asimismo se ejecutará un vial de conexión de los accesos al ámbito en su fachada sur que permitirá la creación de servidumbres de paso al servicio de las compañías suministradoras.

Frente a la presente Resolución, podrá interponerse recurso potestativo de Reposición ante el mismo órgano que lo haya dictado en un plazo de un mes de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 01 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Asimismo podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente, en virtud de lo establecido en el art. 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, de 13 de julio de 1.998, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime pertinente en defensa de sus intereses y derechos.

Torrejón de Ardoz, a 5 de noviembre de 2018



EL ALCALDE