DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **45522**, Fecha de entrada: **22/09/2026 13:08 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **JFUK1-3FOGZ-YQGMX**
Fecha de emisión: **16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45**
Página 1 de 43

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



PLAN ESPECIAL DE ACLARACIONES COMPLEMENTARIAS DEL SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS DEFINIDOS EN EL TÍTULO IV DE LAS ORDENANZAS GENERALES DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ PARA REGULAR LAS DETERMINACIONES SOBRE PARCELA, POSICIÓN Y OCUPACIÓN

SEPTIEMBRE 2026

DIAPLAN SAP
DISEÑO, ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO

DIAPLAN SAP
DISEÑO, ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08 :00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 2 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista (Colegiado nº 2.530)

Equipo Base DIAPLAN, SAP:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto urbanista
Carmen Sánchez-Casas Pastor, Abogada urbanista
Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta paisajista
Isaac Blanco Calleja, Arquitecto urbanista, Especialista SIG
Sergio Jaramillo Cáceres, Arquitecto urbanista
Rodrigo Calvo López, Urbanista
Ulisses Falleros Frare, Arquitecto urbanista
Pilar del Brío Castro, Administrativa
Micaela Bernal González, Administrativa

Madrid, septiembre de 2026

50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091)

Firmado digitalmente por 50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091)
Fecha: 2026.09.22 11:20:23 +02'00'

Don Carlos Sánchez-Casas Padilla
Director del equipo redactor

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A2419A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F3338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 3 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ÍNDICE

1. Objeto del documento. 4

2. Justificación de la procedencia de la redacción de un Plan Especial y alcance del documento. 5

3. Definiciones cuyo significado debe complementarse: 6

3.1. Procedimiento seguido. 7

3.2. Primer contenido de la interpretación 8

ARTICULO IV2.2. LINDEROS 8

ARTÍCULO IV.2.4.3. RETRANQUEO 8

4. Determinaciones sobre retranqueos en las diferentes ordenanzas y afección en su caso de la aclaración del significado de los términos referenciados. 9

5. Aclaraciones precautorias generales. 14

6. Posibles alternativas de significado 16

7. Texto final propuesto. 16

ARTICULO IV.2.1.6. b.3) 16

ARTICULO IV.2.2. LINDEROS 16

ARTÍCULO IV.2.3 ALINEACIONES. 17

IV.2.3.1. Actuales. 17

IV.2.3.2. Oficiales. 17

ARTÍCULO. IV.2.4.2 LÍNEA DE EDIFICACIÓN. 17

ARTÍCULO IV.2.4.3. RETRANQUEO 17

ARTÍCULO IV.2.5. OCUPACIÓN 18

ART. IV 2.5.4. AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN. 19

8. El Plan Especial y la evaluación ambiental 19

9. Impacto Normativo. 19

10. Memoria de Viabilidad y sostenibilidad de la propuesta 20

11. Plan de Etapas. Aplicación de las determinaciones del PE 20

PLANOS 21

Plano nº1.- Plano de viario de mayor intensidad de tráfico 22

Plano nº2.- Parcelas con más de un lidero frontal analizadas en las Ordenanzas en las que tienen incidencia las aclaraciones (Ordenanzas ZUI-1, ZUI-2, ZUI-3, ZUI-4 ZU-T) 23

RESUMEN EJECUTIVO 24

ANEXOS 25

ANEXO Nº 1.- Cuadros de comprobación de la incidencia de la aplicación de las aclaraciones complementarias en las ordenanzas afectadas en relación con la necesidad de agrupación de parcelas iniciales para garantizar el 75% de la ocupación establecida en la ordenanza. 26

ANEXO Nº2.- Páginas originales y páginas con las aclaraciones incorporadas. 30

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 4 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas invalidas.

1. Objeto del documento.

El Plan General de Torrejón de Ardoz (en adelante PGTOR) incluye en sus Ordenanzas Generales un título (Título IV) en el que define los conceptos utilizados para expresar las determinaciones con las que regula la concreción del aprovechamiento que otorga a cada parcela en las Normas Urbanísticas Particulares.

Tal como se expone en el Artículo IV.1 del citado título, las determinaciones se agrupan en cuatro conjuntos, de los que interesa destacar para el objeto de este documento el constituido por las **Determinaciones sobre parcela: posición y edificación**.

El PGTOR combinó el objetivo de mantener el tejido industrial existente en el momento de su redacción con una estrategia tendente a potenciar la renovación del marco construido, de manera que los previsibles cambios de actividad ayudaran a esponjar las zonas industriales. Para ello utilizó fundamentalmente las determinaciones sobre retranqueos y ocupación, pues si esta última estaba cercana al 100% en muchas parcelas, lo que generaba graves problemas de aparcamiento, el adosamiento de las edificaciones al viario hacía muy difícil si no imposible la previsión de plazas en las calles públicas. La identificación del concepto de lindero frontal con el lindero a viario público sin advertir la posibilidad de existencia de varios linderos frontales, ha dado lugar a que una interpretación literal de la definición haya agravado la parálisis en la renovación de las construcciones existentes, ya muy difícil porque las ocupaciones resultantes de la regulación de las nuevas edificaciones son excesivamente reducidas y la crisis del sector del metal no ha ido seguida de una demanda de instalaciones industriales con valor añadido suficiente para asumir el derribo y la reducción de ocupación derivados de la ordenanza para nuevas implantaciones establecida en el PGTOR, salvo centros comerciales, estaciones de servicio y, puntualmente, trasteros y similares.

En síntesis, a lo largo de los veinticinco años de vigencia del PGTOR o bien se ha mantenido la edificación existente cambiando la actividad, o bien se ha ido materializando el aprovechamiento con la renovación, más o menos profunda, de la edificación existente y manteniendo las parcelas existentes sin segregaciones o parcelaciones y, en consecuencia manteniendo la ocupación existente, con lo que se han evitado los problemas de interpretación o las contradicciones generadas por las determinaciones de forma y ubicación de la edificación en la parcela establecidas para parcelas de nueva creación en una estrategia encaminada a la mejora del tejido urbano industrial; pero, a medida que las posibilidades de reutilización de la edificación preexistente han ido disminuyendo por las exigencias tecnológicas y constructivas de los nuevos "contenedores", con más impacto en las parcelas de formas más complejas, en las que se localizaban en situaciones más singulares, o en aquellas en las que sobre la obsolescencia de la actividad inicial se superponían cambios funcionales del entorno derivados del desarrollo de suelos urbanos no consolidados o de suelos urbanizables colindantes, han ido apareciendo problemas y situaciones cuya resolución no se encontraba con una interpretación lineal del significado de los conceptos definidos por el Plan General que les eran de aplicación y/o de las relaciones entre ellos, de manera que era necesaria una interpretación más compleja que, si bien no puede eliminar las consecuencias de una estrategia de remodelación que en manzanas prácticamente colmatadas de edificación ha fracasado, sí puede paliar las consecuencias derivadas de la consideración como linderos frontales de todos aquellos que colindan con vía pública y de la aplicación de los retranqueos consiguientes sin advertir la existencia de parcelas con más de un lindero frontal.

En el presente documento se analizan las repercusiones en la ocupación del suelo en este tipo de parcelas derivadas del significado atribuido al término "lidero frontal" así como al de otros términos relacionados, también definidos en las "Determinaciones de Parcela" de las

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 5 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Ordenanzas Generales, y se pone de manifiesto la posibilidad de reducir los inconvenientes de esa ambigüedad en un porcentaje apreciable de casos completando la definición del PGTOR con unas observaciones que derivan de la consideración de situaciones puntuales específicas y que ajustan las determinaciones sobre retranqueos, por ejemplo en parcelas en esquina o con linderos a viarios desde los que no es posible el acceso de vehículos (glorietas), matizaciones que no afectan a determinaciones estructurantes pero que inciden en la determinación pormenorizada de la ocupación factible sin alterar la establecida como máxima en la ordenanza particular.

En síntesis, el objeto del Plan Especial es **añadir las aclaraciones complementarias al significado de los términos definidos por el PGTOR en el Título IV de sus Ordenanzas Generales para establecer las determinaciones de parcela, necesarias para resolver los problemas de interpretación en el caso de parcelas existentes con más de un lindero frontal**

Si en muchos municipios estos complementos se incorporan por acuerdos de la Comisión de Gobierno a instancia de los Servicios Técnicos Municipales, el largo periodo de gestión del PGTOR sin que se haya tomado ningún acuerdo de ese tipo, y las múltiples ordenanzas a las que, al menos en teoría, podrían afectar las matizaciones, aconsejan establecerlas mediante un documento subordinado de planeamiento que requiera información pública.

2. Justificación de la procedencia de la redacción de un Plan Especial y alcance del documento.

El alcance de los Planes Especiales en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) ha evolucionado a lo largo de los últimas años y legislaturas, de manera que si en las primeras redacciones de la LSCM su alcance se centraba en aspectos sectoriales muy concretos, tales como la protección y la rehabilitación tanto del patrimonio histórico como del natural, y la mejora y ampliación de infraestructuras, redes públicas y servicios urbanos; en las reformas recientes, canalizadas o instrumentalizadas por las llamadas Leyes de Medidas, se ha ido modificando su función. A los efectos del tema que nos ocupa interesa destacar las establecidas por la Ley 7/2024, de 26 de diciembre de Medidas para un Desarrollo Equilibrado en Materia de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que modificó el artículo 50, y que exponía en los siguientes párrafos.

- La definida en el párrafo b) del apartado 1 *"Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana".*
- La establecida en el apartado 2. *"Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial"*
- La establecida en el apartado 3. "*Además de lo establecido en el párrafo anterior, los planes especiales que tengan por objeto las funciones recogidas en las letras a), b), c) y d) del apartado 1 de este artículo, podrán, basándose en los principios de la ordenación urbanística establecidos en el artículo 3, alterar las determinaciones estructurantes con los límites establecidos en los artículos 34 y 35 de esta Ley"*
- Las establecidas en el apartado 4. *"Los planes especiales que tengan por objeto las funciones recogidas en las letras b), c) y d) del párrafo 1 de este artículo deberán formularse exclusivamente por las Administraciones públicas cuando alteren determinaciones estructurantes."*

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F3338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 6 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F3338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

Como complemento a las disposiciones anteriormente transcritas hay que citar:

- La enumeración de las determinaciones que son estructurantes según la LSCM (artículo 35.2) que establece que: *"Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:*
  a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.
  b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
  c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usoa globales, áreas de reparto, coeficientes de edificabilidad y coeficientes de edificabilidad homogeneizada definidos en el artículo 31.2 y 3, y aprovechamientos unitarios definidos en el artículo 39.5, así como los coeficientes de homogeneización entre usos globales del área de reparto"
- La especificación de las determinaciones pormenorizadas que, según el párrafo primero del apartado 3 del artículo 35 son: *"aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material."*
- Lo establecido en los párrafos segundo y tercero del apartado 3 del artículo 35 que especifican que: *"En suelo urbano consolidado y en suelo no urbanizable las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen y alteran por el planeamiento general.*
  Podrán también alterarse justificadamente y en las condiciones establecidas en esta ley por los planes especiales"
- Lo establecido en el apartado 1 del artículo 67 que en su último párrafo indica que *"Asimismo, en congruencia con las finalidades establecidas en el artículo 50.1, el uso de cualquier elemento de las redes públicas locales o generales de un municipio, podrá ser modificado por un plan especial que justifique adecuadamente la necesidad del cambio de uso, así como la adecuada ponderación entre el uso que se elimina y el que se propone, excepto en el caso de tratarse de usos ya previstos en el planeamiento"*

Como se ha dicho más arriba, para el cumplimiento del objetivo pretendido con este documento no es necesario modificar ninguna determinación estructurante sino tan solo establecer y desarrollar el significado de los términos definidos por el PGTOR complementándolos con observaciones que contemplan los problemas derivados de la falta de concordancia total entre los distintos conceptos sin que ello afecte a sus determinaciones de uso, edificabilidad o aprovechamiento y tan solo marginalmente a determinaciones pormenorizadas de forma y ubicación de la edificación en la parcela.

Las aclaraciones objeto de este Plan Especial tiene efectos plenos en parcelas existentes de suelo urbano regulado por las ordenanzas del Plan General. En suelo urbano regulado por ordenanzas de documentos de desarrollo o suelos urbanos que constituyen, ámbitos de planes parciales incorporados cuyas ordenanzas se han asumido por el Plan General, son de aplicación sus ordenanzas específicas, dado que se trata de parcelas de nueva creación.

Según el alcance descrito en los párrafos anteriores la figura del Plan Especial resulta plenamente aplicable dado que no altera determinaciones estructurantes, sino que aclara y matiza determinaciones pormenorizadas en los términos permitidos por la Ley 9/2001.

3. Definiciones cuyo significado debe complementarse:

Las definiciones que requieren el complemento del significado atribuido por el PGTOR son las correspondientes a los siguientes conceptos:

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 7 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Art. IV.2.1.6. b.3) Parcelas inedificables
Art. IV.2.2. Linderos.
Art. IV.2.3. Alineaciones
Art. IV 2.4.2 Línea de edificación.
Art. IV 2.4.3. Retranqueos.
Art. IV-2-5 Ocupación
Art. IV 2.5.4. Área de Movimiento de la edificación.

Dado que los términos anteriores son aplicables en numerosas ordenanzas del suelo urbano hay que poner especial cuidado en que su contenido no genere situaciones que puedan entenderse como **reservas de dispensación** en parcelas reguladas por diferentes parámetros para definir su tipología. No quiere decirse con ello que la interpretación deba ser específica para cada ordenanza, sino que debe comprobarse si la aplicación de las matizaciones del significado propuesto en una tipología específica de parcelas genera problemas que en otras tipologías son más difíciles de detectar. Para esta comprobación y para la redacción definitiva de esas observaciones y aclaraciones complementarias, evitando el riesgo de tratos diferenciales, se ha seguido el procedimiento que se expone en el punto siguiente.

3.1. Procedimiento seguido.

El procedimiento seguido para determinar el contenido y alcance de las aclaraciones ha sido el siguiente:

- En primer lugar, **se ha redactado un primer contenido** partiendo de unas parcelas y ordenanzas cuyos problemas ejemplifican la necesidad de complementar el significado de los términos anteriormente relacionados, de las ordenanzas ZUI-1, ZUI-2 y ZUI-4.

- En segundo lugar, se ha **elaborado un plano de categorización del viario** en función de su papel en la estructura de circulaciones de la ciudad de acuerdo con la estructura urbana propuesta por el PGM, que identifica las vías en las que, se desaconseja la localización del acceso y salida de vehículos, dado que la definición de lindero frontal está relacionada con la colindancia con las vías públicas.

En tercer lugar, **se ha analizado el alcance del significado** literal de los términos relacionados en el punto anterior en las parcelas de doble lindero frontal en las diferentes ordenanzas, que se identifican en plano, con objeto de determinar si la interpretación desarrollada suponía una disminución significativa del número de parcelas que, para su edificación con una ocupación al menos igual al 50%, que se estima funcionalmente razonable en desarrollos industriales y, en general productivos, requieren agrupación con las colindantes y, por consiguiente, el Plan Especial estaba justificado desde el interés público o, por el contrario, el nivel de incidencia era mínimo y las aclaraciones podían entenderse como requerimiento puntual de determinadas parcelas, valorando así el alcance general y el interés público del objeto del Plan Especial.

El alcance citado del significado se ha analizado respecto a:

- La colindancia con viario que impide el acceso de vehículos por el lindero frontal principal.
- La anchura de la parcela en la dirección de uno de los dos linderos frontales que, cuando es muy reducida, da lugar a que la aplicación de las determinaciones sobre retranqueos produzca una disminución de la superficie del área de

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F3338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 8 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

movimiento por debajo del 50%, ocupación que se estima razonable funcionalmente para parcelas industriales y, en general de usos productivos.
  - La colindancia con parcelas de un solo lindero frontal en las que, por consiguiente, no se aplicaría una posible reducción del retranqueo al lindero secundario y ello podría provocarles perjuicios relativos graves difícilmente justificables.
  - La colindancia con viarios que separan zonas de ordenanza con diferente regulación de retranqueos.

- En cuarto lugar, se ha comprobado el efecto producido en cada uno de los casos anteriores por la aplicación de los criterios de interpretación del significado adoptados.

- En quinto lugar, se han llevado a cabo una serie de **aclaraciones complementarias al significado atribuido por el PGTOR** para remediar los efectos diferenciales singulares detectados.

3.2. Primer contenido de la interpretación.

A partir de las circunstancias particulares de las parcelas tomadas como muestra, se ha redactado un primer contenido de las aclaraciones a la interpretación de la definición de Linderos y Retranqueos, que son los conceptos básicos generadores de problemas de viabilidad de la materialización del aprovechamiento.

ARTICULO IV2.2. LINDEROS

Texto actual

1) Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.
2) Lindero frontal. Se denomina lindero frontal al lindero que delimita la parcela con una vía o espacio público.
3) Lindero posterior- Se denomina lindero posterior al lindero opuesto al frontal cuando dicho lindero sea único.
4) Lindero lateral. Todos los linderos excepto el frontal y, en su caso, el posterior.

Aclaraciones complementarias de la definición anterior.

Cuando la parcela neta existente (parcela inicial una vez efectuadas las cesiones establecidas por el PGTOR) colinde con más de una vía pública y, por consiguiente, de acuerdo con la definición anterior, posea más de un lindero frontal, se distinguirá a efectos de retranqueos:

- El lindero frontal principal: lindero de la parcela con la calle de mayor categoría en la que se sitúa la fachada del edificio.
- Los linderos frontales secundarios: el resto de los linderos frontales de la parcela.

ARTÍCULO IV.2.4.3. RETRANQUEO

Texto actual:

Es el ancho de la franja de terreno comprendido entre una alineación y la línea de edificación. Podrán existir tantos tipos de retranqueo como tipos de alineación se definen en el artículo IV.2.3, asimismo podrán diferenciarse los retranqueos a los diferentes linderos.

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A044774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08 :00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 9 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Aclaración complementaria de la definición anterior.

Cuando existan linderos frontales secundarios, podrá reducirse el retranqueo a los mismos igualándolo al del resto de los linderos laterales o, en su caso, posteriores, cuando, manteniendo el retranqueo exigido en tanto que linderos frontales no sea posible alcanzar el 50% de ocupación. No podrá reducirse el retranqueo al lindero lateral cuando sea continuidad del lindero frontal principal de parcelas contiguas de la misma ordenanza con frente a una vía de igual o superior categoría. Cuando se trate de ordenanzas distintas la parcela en la que se apliquen las reducciones dejará una zona de transición libre de edificación, colindante con la parcela contigua, como transición entre los retranqueos diferentes.

4. Determinaciones sobre retranqueos en las diferentes ordenanzas y afección en su caso de la aclaración del significado de los términos referenciados.

Aunque como se ha dicho en el punto 2, la aplicación plena de las aclaraciones se produce sobre el suelo urbano regulado por las ordenanzas del Plan General, con objeto de contemplar la situación más desfavorable, el análisis de la afección de estas aclaraciones se ha realizado aplicando las determinaciones de las Ordenanzas del PGTOR incluso en ámbitos de desarrollos incorporados cuando su aplicación, por asimilación, se establecía por dicho documento (caso de los planes parciales en ejecución, tales como el Sector Las Monjas o el Sector 8).

Ordenanza ZUR-1

No se permiten retranqueos laterales ni frontales por lo que no existe afección de las aclaraciones complementarias.

Ordenanza ZUR-2

No se especifican los retranqueos, por lo que no existe afección de las aclaraciones complementarias.

Ordenanza ZUR-3.

Los retranqueos se permiten en el Barrio de San Benito, pero no son obligatorios, de manera que si sus efectos son negativos para la materialización de la edificabilidad pueden suprimirse. Las aclaraciones objeto del Plan Especial no tienen aplicación.

Ordenanza ZUR-4.

Los retranqueos se establecen en 4 m a todos los linderos, pudiendo suprimirse en los linderos laterales. No tendría sentido la igualación de retranqueos en ambos linderos frontales, ya que es la situación de partida. Las aclaraciones objeto del Plan Especial no tienen consecuencias.

Ordenanza ZUR-5.

Los retranqueos frontal y posterior se establecen en 4 m y los laterales en tres metros, que podrían suprimirse. La autorización de reducir el retranqueo a uno de los dos linderos frontales a 3 m sería factible en parcelas con superficie igual a la mínima autorizada con una o las dos dimensiones iguales o inferiores a 15 m porque los retranqueos iniciales reducirían la ocupación máxima autorizada por debajo del 50%, porcentaje que se estima

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A044774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 10 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

funcionalmente razonable em parcelas industriales, terciarias y, en general de uso productivo. No obstante, la parcelación efectuada en el desarrollo del ámbito respeta los retranqueos establecidos en todos los linderos, por lo que no existe afección de las aclaraciones complementarias.

Ordenanza ZUR-6

No se admiten retranqueos a la alineación exterior, por lo que no existe afección de las aclaraciones complementarias.

Ordenanza ZUR-7

Las alineaciones serán las definidas en el plano correspondiente o en las fichas de ordenación de las UE-DB. No se establecen retranqueos específicos, aunque las aclaraciones pueden servir de referencia para la redacción de documentos de desarrollo.

Ordenanza ZUI-1

Es la ordenanza de mayor afección de las aclaraciones al significado de los diferentes términos considerados.
Sus determinaciones son las siguientes:

- A alineación exterior el retranqueo será como mínimo de 5 m en parcelas de superficie igual o menor de 300 m^2 y 10 m en el resto.
- A lindero lateral, el retranqueo mínimo es igual a 3 m.
- A lindero posterior, el retranqueo mínimo es igual a 4 m.

El grado de colmatación del suelo por edificación en muchas manzanas no permite, con unas simples aclaraciones de significado, que es el alcance del Plan Especial, compatibilizar las determinaciones del PGTOR, encaminadas a esponjar el marco construido, con el mantenimiento de la ocupación actual, ni, en la mayoría de los casos, con la reducción de la ocupación a un porcentaje mínimo del 50%. Las aclaraciones planteadas permiten, sin embargo, elevar la ocupación resultante de la aplicación literal de la definición que, muy frecuentemente está por debajo del 35/40%, hasta alcanzar ese 50%, porcentaje que se estima suficiente en cualquier implantación industrial de mínima calidad.

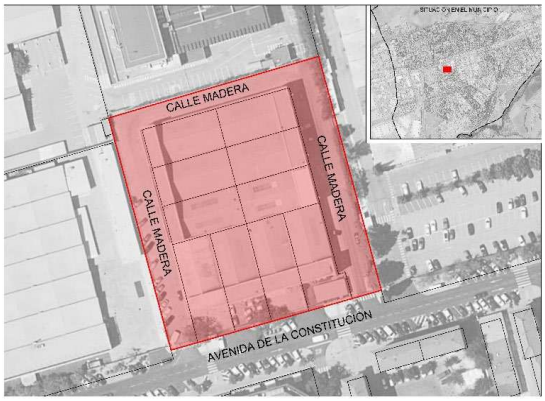
Se ha llevado a cabo un análisis de todas las parcelas reguladas por esta ordenanza, con más de un lindero frontal, que se expone en el anexo 1. Como puede comprobarse, la ocupación mínima del 50%, tan solo se alcanza en el 41,90 % del centenar de parcelas, excluyendo las que se han agrupado para la instalación de centros comerciales, estaciones de servicio o trasteros e instalaciones de ocio. Con las aclaraciones propuestas se eleva la ocupación hasta ese mínimo del 50% en un 74,28% de las parcelas, en las que, eventualmente, puede alcanzarse el 60% de ocupación. En el 25,71% restante la ocupación está por debajo del 50% incluso con la aplicación de las aclaraciones propuestas, por lo que es necesaria la agrupación con una o más parcelas colindantes para alcanzar al menos ese 50%, lo que no impide que puedan edificarse con una ocupación menor sin llevar a cabo una agrupación.

Con anterioridad a la aprobación del PGTOR se llevaron a cabo promociones de pequeñas parcelas, similares a minipolígonos, con acceso desde fondos de saco o anillos de circulación específicos, sin que se establecieran comunidades de propietarios, en esos casos la colindancia con las vías locales no debe caracterizar al lindero como lindero frontal

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F3338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas invalidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 11 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

secundario de cada parcela del conjunto porque ello supondría la inviabilidad de todas las parcelas del conjunto. Ver ejemplos a continuación:







En el Sector Las Monjas, los retranqueos son los establecidos por el Plan Parcial, que son:
Industria nido: Retranqueo frontal: no se establece
Retranqueo lateral: no se establece.
Retranqueo posterior: 3,50 m

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A2419A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F3338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas invalidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 12 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Industria adosada:

Retranqueo frontal: 7,00 m
Retranqueo lateral: 4,00 m
Retranqueo posterior: 4,00 m

El diseño del parque industrial no contempla parcelas con doble lindero frontal en esquina y los retranqueos en linderos frontales opuestos están considerados al fijar la ocupación, por lo que por lo que no existe afección de las aclaraciones complementarias.

Ordenanza ZUI-2

Las determinaciones son las siguientes:

- El retranqueo a lindero exterior será como mínimo 10 m
- El retranqueo a lindero lateral será como mínimo de 5,00 m (Previo acuerdo notarial reflejado en el Registro de la Propiedad, podrán adosarse lateralmente dos industrias, en cuyo caso, obviamente se suprime uno de los retranqueos laterales)
- El retranqueo a lindero posterior será como mínimo de 5,00 m

Una anchura de la parcela existente por debajo de un determinado umbral puede reducir la ocupación a menos del 50%, lo que autorizaría la reducción del retranqueo del lindero frontal secundario a 5,00 m, pero del análisis realizado se desprende que en todas las parcelas con más de un lindero frontal se alcanza sobradamente la ocupación máxima establecida por la ordenanza con la interpretación literal, por lo que no existe afección de las aclaraciones complementarias.

En Modificación del Plan Parcial del Sector 8, aprobada por acuerdo de Pleno de 29 de marzo de 2017, el retranqueo a alineación exterior se redujo a 5,00 m, el lateral a 3,00 m y el posterior a 4,00 m, con lo que la afección de las aclaraciones en este ámbito es nula. No obstante, como se ha dicho, el análisis se efectúa con la ordenanza general del suelo urbano.

Ordenanza ZUI-3

Se trata de una ordenanza en la que se admite la recalificación a uso residencial, con aplicación de las determinaciones de la Ordenanza ZUI-1, hasta que se lleve a cabo la transformación.

- El retranqueo a alineación exterior se establece en 5 m en parcelas s<300 m2 y 10 m en parcelas de s>300 m2.
- El retranqueo a lindero lateral se establece en 3 m
- El retranqueo a lindero posterior se establece en 4 m

En Industria adosada:

- Se suprimen los retranqueos laterales.
- El retranqueo a lindero frontal se establece en 7 m
- El retranqueo a lindero posterior se establece en 4 m

Una anchura de la parcela existente por debajo de un determinado umbral puede reducir la ocupación a un porcentaje inferior al 50%, lo que autorizaría la reducción del retranqueo en el lindero frontal secundario.

Tan solo existen tres parcelas con más de un lindero frontal y en dos de ellas se alcanza el mínimo del 50% de ocupación que se ha estimado como porcentaje mínimo.

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 13 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Ordenanza ZUI-4

Las determinaciones son las siguientes:
- El retranqueo a lindero frontal se establece en 10 m
- El retranqueo a lindero lateral se establece en 5 m
- El retranqueo a lindero posterior se establece en 5 m

Una anchura de la parcela existente por debajo de un determinado umbral puede reducir la ocupación por debajo del 50%, lo que autorizaría la reducción del retranqueo en el lindero frontal secundario.

Han tenido lugar varios cambios del uso predominante al residencial y de concreción del aprovechamiento en el uso comercial, hotelero o estaciones de servicio (a las que se aplica la ordenanza específica ZU-ES), de manera que el número de parcelas de uso industrial con más de un lindero frontal se ha reducido sustancialmente.

Ordenanza ZU-T

La ordenanza contempla tres grados:

Grado 1º
- No se establecen retranqueos y, en consecuencia, carece de sentido la reducción salvo en la:

UE-SUP-CE-1 “La Zarzuela”, en la que los retranqueos en las zonas industrial y terciaria son los siguientes:

A lindero a viario 10 m
A los restantes linderos 5m

Como en el resto de las ordenanzas, será factible la reducción del retranqueo al lindero frontal secundario cuando manteniendo el mismo que al lindero principal se reduzca la ocupación por debajo del 50%.

UE-SUP-CE.5 “Las Nieves”
- Tan solo se establece el retranqueo de 3m a lindero posterior por lo que las aclaraciones no tienen ningún efecto.

UE- SUP-CE 2 “Fresnos II”
- Se establece en las parcelas de uso terciario un retranqueo de 10 m a lindero frontal y un retranqueo de 5 m al resto de los linderos.

Será factible la reducción del retranqueo al lindero frontal secundario cuando la exigencia en ambos linderos del retranqueo de 10 m reduzca la ocupación por debajo del 50 %.

Grado 2º
- Se establece un retranqueo al lindero de acceso 10 m y un retranqueo de 5 m al lindero del fondo

Al referirse a lindero de acceso y no a lindero frontal, carece de sentido hablar de reducción con lo que las aclaraciones carecen de efectos.

Grado 3º
- Se establece un retranqueo de 10 m a todos los linderos

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 14 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Dado que el retranqueo es el mismo a todos los linderos carece de sentido hablar de reducción en uno de ellos para igualarlos.

Ordenanza ZU-ES

- El retranqueo se establece en 10 metros a la calzada de la vía a que de frente

Dado que el retranqueo es una exigencia funcional, las aclaraciones no tienen ningún efecto.

Ordenanza ZU-E

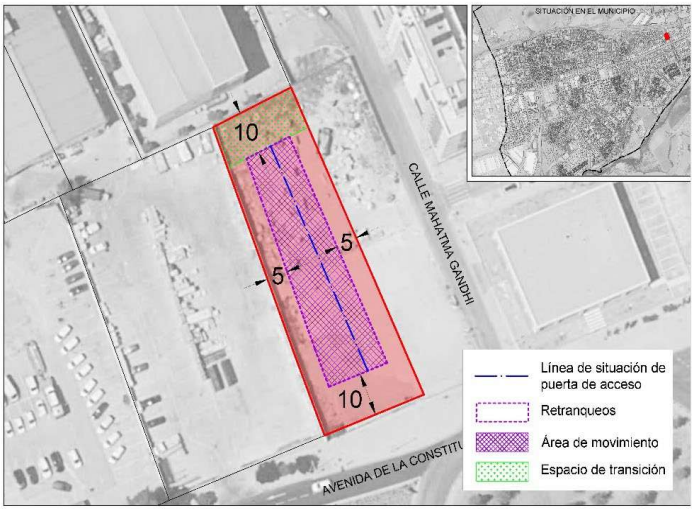
Se establece un retranqueo a todos los linderos de 5 m. por lo que las aclaraciones no tienen ningún efecto.

5. Aclaraciones precautorias generales.

Además de las consideraciones específicas detectadas en el análisis de las diferentes ordenanzas realizado, existen situaciones y circunstancias que pueden darse en cualquier zona, que requieren las siguientes aclaraciones precautorias para evitar que la interpretación propuesta genere reservas de dispensación:

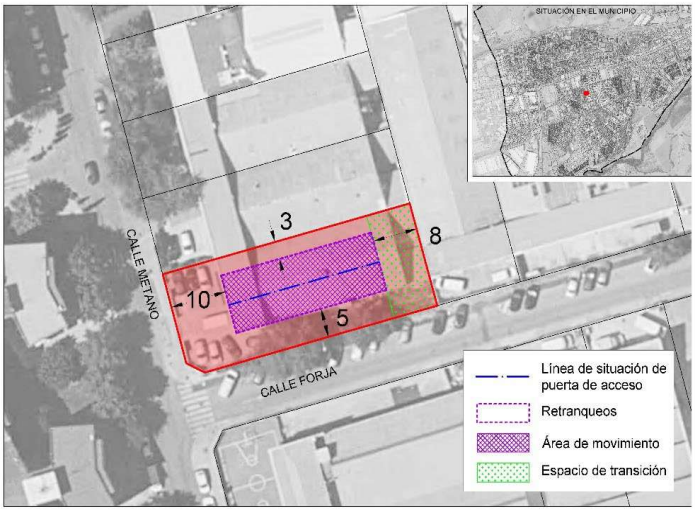
1- Aun cuando se autorice el acceso de vehículos por el lindero secundario con reducción del retranqueo, la puerta de acceso debe situarse a la misma distancia que la exigida en el lindero frontal principal, aunque parte del retranqueo se sitúe bajo la edificación o en el espacio no ocupado. (ver esquemas). Se trata de mantener unas condiciones similares a las exigidas a las parcelas con un único lindero frontal evitando que la nueva interpretación constituya una reserva de dispensación.

2- A la parcela resultante de una agrupación se le aplicarán las aclaraciones teniendo en cuenta su superficie, no pudiendo conservar las reducciones a que, en su caso, hubieran podido dar lugar las parcelas iniciales grupadas.



6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F3338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas invalidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 15 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



3- La reducción de la anchura del retranqueo en el lindero secundario solo se admitirá si el retranqueo originario establecido da lugar, debido a la anchura de la parcela, a una reducción de la ocupación por debajo del 50%

4- En ningún caso podrá reducirse el retranqueo del acceso de vehículos respecto al lindero secundario, si bien el exceso del retranqueo respecto al lindero se puede situar bajo la edificación o en zona no ocupada por la edificación. Se trata de mantener unas condiciones similares a las exigidas a las parcelas con un único lindero frontal evitando que la nueva interpretación constituya una reserva de dispensación.

5- No se podrá reducir el retranqueo al lindero frontal secundario por debajo de la anchura del retranqueo exigido en las parcelas del lindero opuesto de la vía colindante con la parcela reguladas por otra ordenanza. La aplicación de los criterios interpretativos no puede suponer la reducción de la amplitud visual y funcional deducida de las exigencias de la ordenanza de la zona colindante que han sido aplicadas.

6- En ningún caso la reducción del retranqueo podrá dar lugar a un área de movimiento superior a la máxima establecida por la ordenanza ni a una edificabilidad o altura mayores que las asignada por la misma.

7- No se podrá reducir la anchura del retranqueo cuando se haya establecido por requerimientos del estudio acústico para garantizar los niveles exigidos por el uso en que se materialice la edificabilidad, salvo la elaboración de un nuevo estudio acústico que lo permita. Tampoco podrá reducirse cuando venga impuesto por la legislación sectorial.

8- El retranqueo del lindero secundario podrá suprimirse si se mantiene la edificación y/o el uso existente, cuando un nuevo viario previsto en un documento de desarrollo elimine el retranqueo preexistente y sea factible el acceso de vehículos por el lindero frontal principal.

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F3338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 16 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

9- El tratamiento del cerramiento de la parcela en los tramos del lindero no definido por la línea de edificación no podrá, por sus características, modificar la función atribuida a la misma por el planeamiento (por ejemplo: planteando un cerramiento opaco que aumente la inseguridad de la vía o prohibiendo accesos peatonales secundarios a la misma)

6. Posibles alternativas de significado.

Carece de sentido establecer alternativas a las condiciones anteriores toda vez que el texto finalmente elegido es el que responde a los requerimientos necesarios para evitar que la aclaración del significado propuesta inicialmente genere o pueda generar tratamientos diferenciales que puedan entenderse como reservas de dispensación.

7. Texto final propuesto.

ARTICULO IV.2.1.6. b.3)

Aquellas que tengan una anchura y/o superficie inferior a la mínima admitida por la ordenanza correspondiente.

ARTICULO IV.2.2. LINDEROS

1) Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.
2) Lindero frontal. Se denomina lindero frontal al lindero que delimita la parcela con una vía o espacio público.
3) Lindero posterior- Se denomina lindero posterior al lindero opuesto al frontal cuando dicho lindero sea único.
4) Lindero lateral. Todos los linderos excepto el frontal y, en su caso, el posterior.

Cuando la parcela neta existente (parcela inicial una vez efectuadas las cesiones establecidas por el Plan General) colinde con más de una vía y/o espacio público y, por consiguiente, de acuerdo con la definición anterior, posea más de un lindero frontal, se distinguirá a efectos de retranqueos:

- El lindero frontal principal: lindero de la parcela con la calle de mayor categoría en el que se sitúa la fachada principal del edificio.
- Los linderos frontales secundarios: el resto de los linderos frontales de la parcela.

La consideración de un lindero frontal como principal o secundario tendrá efectos exclusivamente sobre las condiciones de retranqueo, de imagen urbana y del resto de determinaciones urbanísticas que resulten de aplicación, sin que dicha clasificación condicione la ubicación de los accesos peatonales o rodados a la parcela, que podrán disponerse en cualquiera de los linderos frontales en función de las características de la ordenación, la movilidad, la seguridad vial y las condiciones de acceso.

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F3338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 17 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ARTÍCULO IV.2.3 ALINEACIONES.

IV.2.3.1. Actuales.

Son los linderos de las parcelas privadas o públicas con los viarios y espacios libres existentes.

IV.2.3.2. Oficiales.

Son las fijadas como tales por el Plan General o los instrumentos subordinados que lo desarrollen, que pueden o no coincidir con las actuales.

Son de dos tipos:

Alineaciones exteriores. Son las líneas que fijan la separación entre las parcelas edificables y no edificables de uso público y la de ambas con el suelo público, bien sea viario, peatonal o rodado, bien suelo público no calificado de viario.

Alineaciones interiores de manzana. Son las que en tipología de edificación cerrada fijan el límite interior de la edificación, bien en todas las plantas bien en plantas superiores a la baja (fondo edificable).

La ubicación de la edificación dentro de las parcelas edificables vendrá dada por la tipología y las disposiciones sobre retranqueos en relación a las anteriores alineaciones.

ARTÍCULO. IV.2.4.2 LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados o incluyendo patios interiores) con la rasante del terreno.

La posición relativa entre ésta y las alineaciones vendrá dada por las disposiciones sobre retranqueos o, en su caso, por los esquemas de ordenación incluidos en el planeamiento de desarrollo, de manera que la línea de edificación podrá ser obligatoria o máxima. Cuando se trata de línea de edificación máxima, el retranqueo respecto a la misma deberá ser uniforme, salvo determinación en contrario de la ordenanza particular aplicable.

El tratamiento del cerramiento de la parcela en los tramos del lindero no definido por la línea de edificación no podrá, por sus características, modificar la función atribuida a la misma por el planeamiento (por ejemplo: planteando un cerramiento opaco que aumente la inseguridad de la vía o prohibiendo accesos peatonales secundarios a la misma)

ARTÍCULO IV.2.4.3. RETRANQUEO

Es el ancho de la franja de terreno comprendido entre una alineación y la línea de edificación. Podrán existir tantos tipos de retranqueo como tipos de alineación se definen en el artículo IV.2.3, asimismo podrán diferenciarse los retranqueos a los diferentes linderos o de la línea de edificación.

La reducción de la anchura del retranqueo en el lindero secundario solo se admitirá si el retranqueo originario establecido da lugar, debido a la anchura de la parcela, a una ocupación inferior al 50 %. No podrá reducirse el retranqueo del lindero lateral cuando sea continuidad del lindero frontal de parcelas contiguas de la misma ordenanza. Cuando se trate de

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A2419A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F3338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 18 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ordenanzas distintas la parcela en la que se apliquen las reducciones dejará una zona de transición libre de edificación colindante con la parcela contigua como transición entre los retranqueos diferentes.

En ningún caso la entrada de vehículos deberá situarse a una distancia del lindero al vial inferior al retranqueo establecido para el lindero principal, aunque parte de dicha anchura se desarrolle bajo la edificación o en suelo no ocupado.

Aun cuando se autorice el acceso de vehículos por el lindero secundario con reducción del retranqueo, la puerta de acceso debe situarse a la misma distancia que la exigida en el lindero frontal principal, aunque parte del retranqueo se sitúe bajo la edificación o en el espacio no ocupado.

A la parcela resultante de una agrupación posterior a la aprobación de este Plan Especial se le aplicarán las aclaraciones teniendo en cuenta su superficie, no pudiendo conservar las reducciones a que, en su caso, hubieran podido dar lugar las parcelas iniciales grupadas.

No se podrá reducir el retranqueo al lindero frontal secundario por debajo de la anchura del retranqueo exigido en las parcelas del lindero opuesto de la vía colindante con la parcela reguladas por otra ordenanza.

En ningún caso la reducción del retranqueo podrá dar lugar a un área de movimiento superior a la máxima establecida por la ordenanza ni a una edificabilidad o altura mayores que las asignada por la misma.

No se podrá reducir la anchura del retranqueo cuando se haya establecido por requerimientos del estudio acústico para garantizar los niveles exigidos por el uso en que se materialice la edificabilidad, salvo la elaboración de un nuevo estudio acústico que lo permita. Tampoco podrá reducirse cuando venga impuesto por la legislación sectorial.

El retranqueo del lindero secundario podrá suprimirse si se mantiene la edificación y/o el uso existente, cuando un nuevo viario previsto en un documento de desarrollo elimine el retranqueo preexistente y sea factible el acceso de vehículos por el lindero frontal principal.

ARTÍCULO IV.2.5. OCUPACIÓN

IV.2.5.1. Ocupación/Superficie ocupable.

Es la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación, puede venir determinada:

a) Por referencia de posición, siendo coincidente con el Área de Movimiento.
b) Por la fijación de la relación existente entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela neta.
c) Por un diseño concreto de la planta de la edificación.
d) Por las determinaciones sobre retranqueos (con las observaciones incluidas en al Artículo IV.2.4.3.)

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F3338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas invalidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 19 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ART. IV 2.5.4. AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

Área en el interior de la cual puede situarse la edificación, cumpliendo las determinaciones sobre ocupación.

8. El Plan Especial y la evaluación ambiental

De acuerdo con la legislación del Suelo vigente en la actualidad, después de las sucesivas modificaciones aprobadas, el contenido descrito en los párrafos anteriores puede ser el objeto de un **Plan Especial incluible entre los eximidos del trámite ambiental por el párrafo 7 del punto dos de la disposición transitoria primera de la Ley 04/2014 de 22 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (B.O.C.M. 22 diciembre)** Disposición que especifica que:

*"Quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los **Planes Especiales de Suelo Urbano** que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban para un caso concreto a la aplicación del régimen de usos ya admitido por el Planeamiento Superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística".*

Esta inclusión exige el cumplimiento por el Plan Especial de cuatro condiciones que, como se indica en los párrafos siguientes, se cumplen en este caso en su totalidad. En efecto:

La primera condición es que el ámbito sea un suelo urbano y ello al margen de su grado de consolidación, dado que la disposición transitoria no se refiere al suelo urbano consolidado sino al suelo urbano

La segunda condición es que no incremente la edificabilidad. El Plan Especial no modifica ni la edificabilidad ni el aprovechamiento, manteniendo las determinaciones de medición y cómputo establecidas por el PGTOR sin ninguna variación

La tercera condición es no incrementar el número de viviendas. En ningún caso se produce un incremento del número de viviendas que, en cualquier caso, no están limitadas y si lo están se respeta su número sin variación.

La cuarta condición, es que el Plan Especial se circunscriba para un caso concreto a la aplicación del régimen de usos ya admitido por el Planeamiento Superior. De hecho, el Plan Especial cuya redacción se propone no altera los usos admisibles, permitidos o prohibidos.

Los ajustes que se proponen **en ningún caso suponen cambios sustanciales de la normativa sino simples aclaraciones complementarias al significado de los conceptos definidos para materializar la edificabilidad asignada tendentes a resolver problemas** que van apareciendo a medida que las parcelas que se edifican son menos regulares en lo que a forma y situación se refiere y a medida que se van superponiendo actuaciones en ámbitos colindantes con diferente uso y aprovechamiento.

9. Impacto Normativo.

El contenido del Plan Especial no afecta a ninguna de las materias a que hace referencia el Art. 26.3 de la Ley 50/1997, de 2 de noviembre, del Gobierno (desarrollo reglamentario por el Real Decreto 93/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis del impacto

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08 :00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 20 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Normativo) y art. 7 Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno por el que se regula y simplifica el procedimiento elaboración de las disposiciones normativa de carácter general en la Comunidad de Madrid.

10. Memoria de Viabilidad y sostenibilidad de la propuesta.

Las aclaraciones de significado propuestas están justificadas porque resuelven contradicciones que dificultaban gravemente o impedían la materialización del aprovechamiento asignado sin restricciones injustificadas por lo que tienden a aumentar la viabilidad y sostenibilidad de las determinaciones de las diferentes Normas Particulares. No modifican el uso ni la edificabilidad y facilitan su materialización de forma más racional sin restricciones innecesarias.

11. Plan de Etapas. Aplicación de las determinaciones del PE

No se establece un Plan de Etapas para su aplicación, que deberá llevarse a cabo cuando se solicita la correspondiente licencia.

"Solicitada una licencia en parcelas con más de un lindero frontal, para la fijación de retranqueos serán de aplicación las determinaciones de la ordenanza particular con las aclaraciones de significado de las Determinaciones de parcela, posición y ocupaciones del Título IV de las Ordenanzas Generales del Plan General establecidas en este Plan Especial" **(Plan Especial de aclaración del significado de los términos utilizados para establecer las Determinaciones sobre parcela, posición y edificación en el Título IV de las Ordenanzas Generales del Plan General)**

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A2419A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08 :00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 21 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

PLANOS

Plano nº1.- Plano de categorización del viario por el PGTOR

Plano nº2.- Parcelas con más de un lindero frontal analizadas en las Ordenanzas en las que tienen incidencia las aclaraciones (Ordenanzas ZUI-1, ZUI-2, ZUI-3, ZUI-4 ZU-T)

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A2419A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

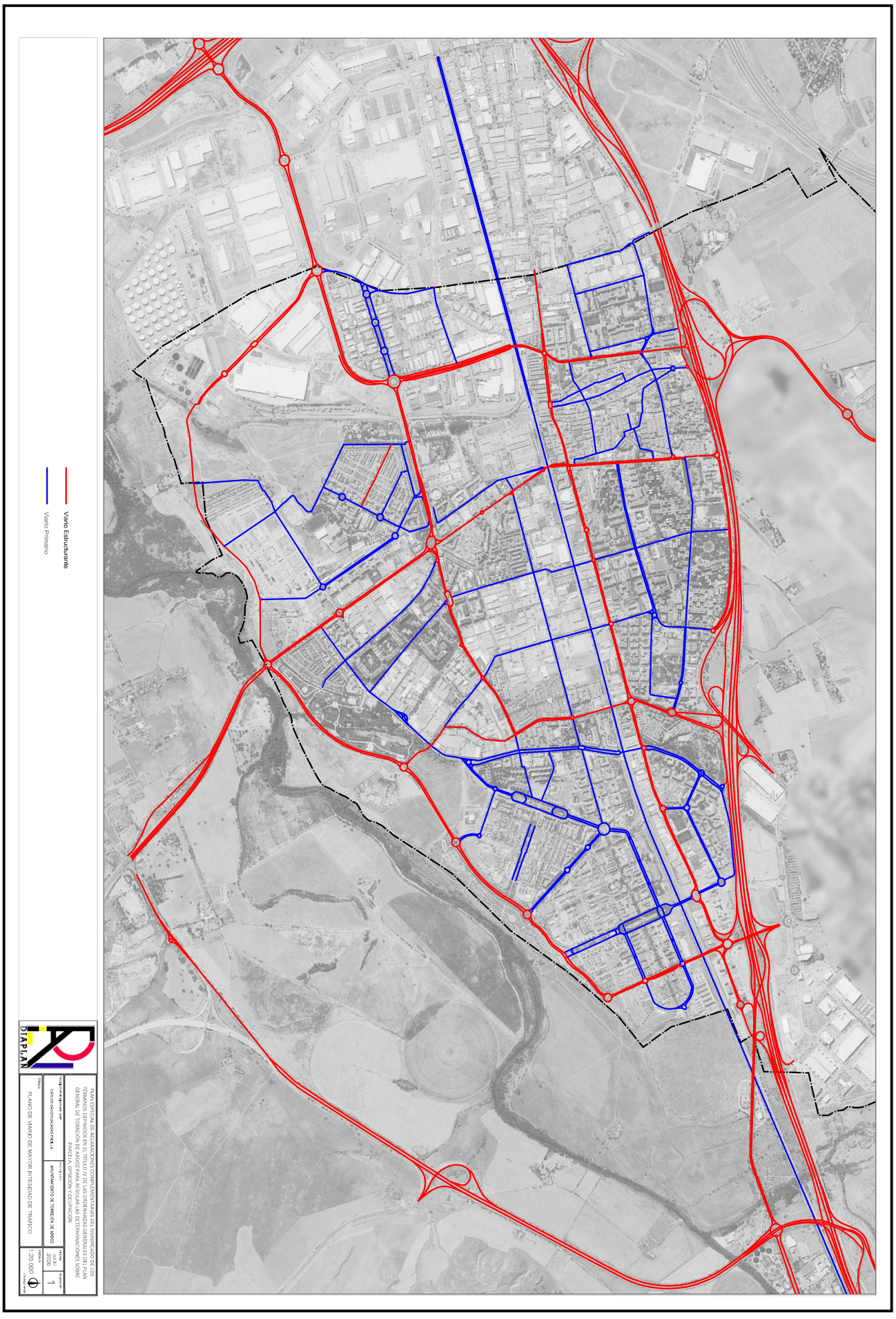
DOCUMENTO
_PROYECTO: **757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **45522**, Fecha de entrada: **22/09/2026 13:08:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **JFUK1-3FOGZ-YQGMX**
Fecha de emisión: **16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45**
Página 22 de 43

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F3338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

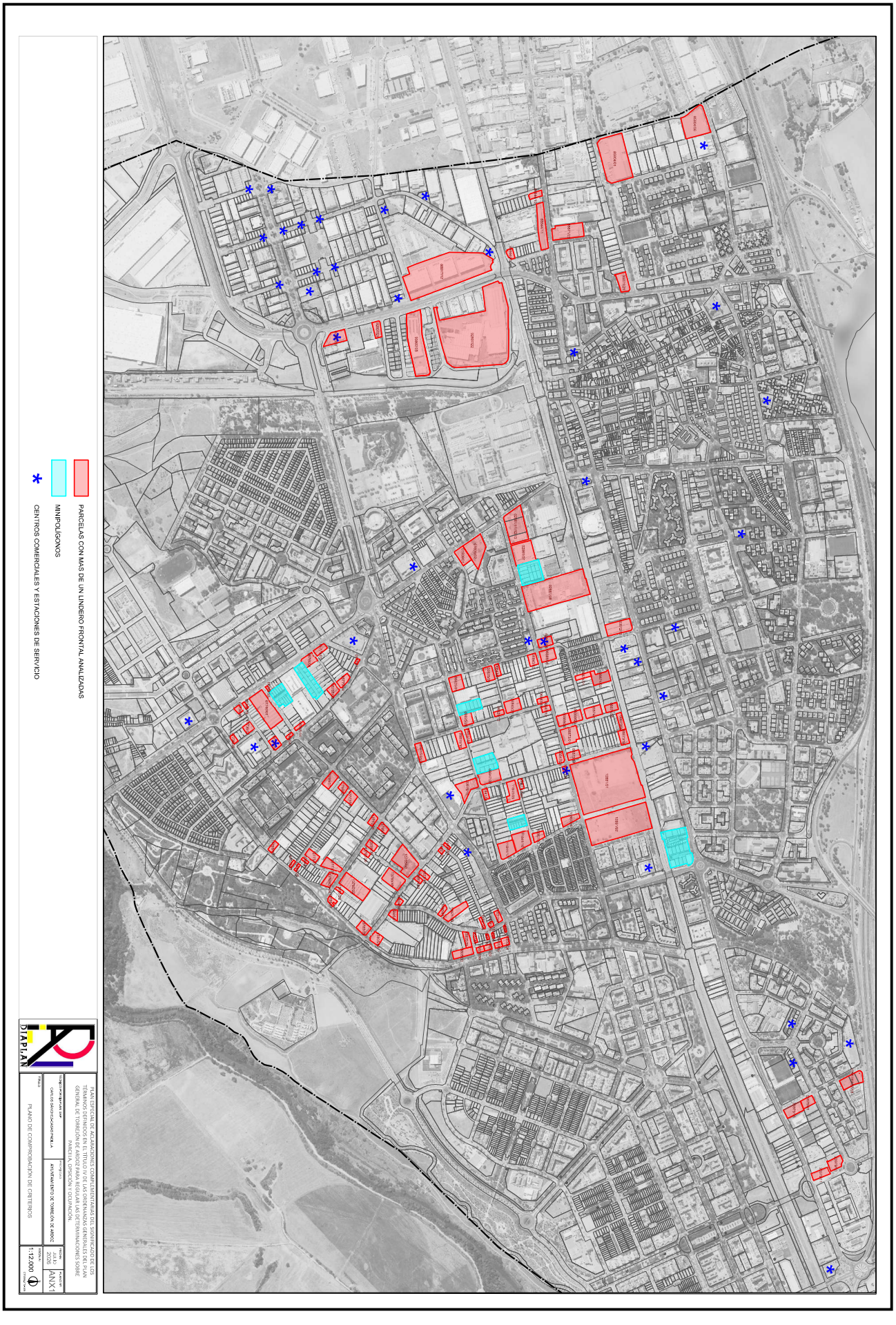
DOCUMENTO
_PROYECTO: **757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **45522**, Fecha de entrada: **22/09/2026 13:08 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **JFUK1-3FOGZ-YQGMX**
Fecha de emisión: **16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45**
Página 23 de 43

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08 :00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 24 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

RESUMEN EJECUTIVO.

El Plan Especial sin alterar ninguna determinación estructurante, se limita a complementar el significado de los términos definidos en los artículos: IV.2.1.6. b.3), Parcelas inedificables, IV.2.2. Linderos. IV.2.3. Alineaciones, IV 2.4.2. Línea de edificación. IV-2.4.3 Retranqueos. IV.2.5. Ocupación y IV 2.5.4. Área de Movimiento de la edificación, de las Ordenanzas Generales, para resolver los problemas de interpretación aparecidos en el curso de la gestión del Plan General en parcelas con más de un lindero frontal (ver localización en plano nº 2).

Se trata de aclaraciones complementarias que no alteran ninguna determinación estructurante

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A2419A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F3338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08 :00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 25 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ANEXOS

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A2419A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08 :00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 26 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ANEXO Nº 1.- Cuadros de comprobación de la incidencia de la aplicación de las aclaraciones complementarias en las ordenanzas afectadas en relación con la necesidad de agrupación de parcelas iniciales para garantizar el 75% de la ocupación establecida en la ordenanza.

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A2419A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 27 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Para la elaboración del análisis se han identificado las parcelas con más de un lindero frontal incluidas en las diferentes ordenanzas afectadas. En cada parcela se ha calculado la ocupación máxima geométricamente materializable a partir del área de movimiento resultante de aplicar, en primer lugar, las definiciones y los retranqueos vigentes y, en segundo lugar, las aclaraciones propuestas por el Plan Especial.
Los porcentajes obtenidos se han comparado con un umbral de referencia del 50%.

Cuando la ocupación resultante de la aplicación de la regulación vigente es igual o superior a dicho umbral, se considera, a los efectos de este análisis, que la parcela puede alcanzar esa ocupación del 50% que se considera funcionalmente viable en parcelas industriales sin necesidad de agrupación.

Cuando la ocupación resultante es inferior al umbral de referencia, es necesaria la agrupación con parcelas colindantes para alcanzarlo.

El mismo cálculo se ha efectuado aplicando las aclaraciones propuestas, con objeto de comprobar su incidencia sobre el número de parcelas que precisan agrupación para alcanzar el mínimo del 50% de referencia, sin que ello impida que se edifique la parcela sin agrupación con una ocupación menor.

Del análisis anterior se concluye que las parcelas necesitadas de agrupación en la ordenanza ZUI-1 con el significado actual ascienden al 58,09%, porcentaje que se reduce al 25,71% con las aclaraciones planteadas en este Plan Especial. En el caso de las ordenanzas ZUI-2, ZUI-3 y ZUI-4 el porcentaje de las parcelas que requieren agrupación es muy reducido, pero desaparece con la interpretación ampliada**. En consecuencia, el Plan Especial se entiende justificado desde la óptica del interés público.**

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A2419A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F3338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **45522**, Fecha de entrada: **22/09/2026 13:08 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **JFUK1-3FOGZ-YQGMX**
Fecha de emisión: **16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45**
Página 28 de 43

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Análisis de la ocupación de parcelas de la ZUI-1 con más de un lindero frontal

Ordenanza	Identificación parcela	Lindero frontal principal (ml)	Lindero frontal secundario (ml)	Lindero lateral (ml)	Lindero posterior (ml)	Superficie (m2)	Ocupación %					
							Ocupación máxima autorizada por la Ordenanza	Ocupación mínima de referencia en parcelas de uso industrial	Interpretación ivigente		Ocupación con aclaraciones propuestas en el PE	
									Ocupación resultante	Necesidad de agrupación para alcanzar el 50% mínimo de referencia	Ocupación resultante con aclaraciones PE en parcelas con necesidad de aggrupación con interpretación vigente	Necesidad de agrupación para alcanzar el 50% mínimo de referencia
ZUI-1	06843/01	18,27	45,80	45,34	18,73	837,00	70%	50,00%	35,36%	SI	42,27%	SI
	06843/10	34,30	44,36	44,36	34,30	1.472,00			56,72%	NO	-	
	06843/18	45,13	19,70	45,13	19,70	853,00			39,95%	SI	68,78%	NO
	06843/23	62,20	43,77	43,77	62,20	2.773,00			63,57%	NO	-	
	06825/01	54,57	49,30	49,30	54,57	2.827,00			56,40%	NO	-	
	06825/05	35,61	54,53	54,53	35,61	1.941,00			49,58%	SI	68,09%	NO
	06825/12	17,80	38,67	38,67	17,80	739,00			30,26%	SI	57,42%	NO
	06825/25	44,87	44,72	44,72	44,87	2.016,00			54,86%	NO	-	
	08847/01	54,43	16,39	16,39	54,43	919,00			30,9%	SI	64,74%	NO
	08847/12	20,51	35,31	35,31	20,51	723,00			36,79%	SI	61,30%	NO
	08847/24	40,25	29,15	29,15	40,25	1.179,00			49,13%	SI	60,50%	NO
	08847/33	46,68	87,88	87,88	46,68	3.954,00			62,93%	NO	-	
	10867/47/48	18,14	40,25	40,25	17,01	719,00			34,25%	SI	63,70%	NO
	10867/14	46,25	17,01	17,01	46,25	675,00			ZUI-ES	NO	-	
	10867/25	19,85	76,56	74,73	35,85	2.077,00			31,57%	SI	47,59%	SI
	10867/30	34,98	46,86	45,69	24,81	1.347,00			68,36%	NO	-	
	11841/01	14,45	39,81	39,81	14,45	854,00			15,53%	SI	38,52%	SI
	11841/05	34,64	75,97	75,06	50,94	3.041,00			53,45%	NO	-	
	11841/16	52,94	69,58	68,53	68,67	4.196,00			60,97%	NO	-	
	11841/17	62,11	62,30	63,67	49,78	3.630,00			75,08%	NO	-	
	09815/01/20	74,76	22,58	22,58	74,76	1.893,00			41,04%	SI	57,36%	NO
	09815/10	68,79	29,59	29,59	68,79	1.984,00			55,09%	NO	-	
	09815/15	89,53	37,43	83,45	88,35	3.838,00			56,84%	NO	-	
	08873/01	60,86	67,32	52,99	53,56	3.866,00			75,41%	NO	-	
	08873/18/32	115,82	115,82	123,26	123,26	14.269,00			78,48%	NO	-	
	08873/14	50,05	29,47	29,47	50,05	1.480,00			30,99%	SI	66,22%	NO
	06874/01	16,18	62,79	62,79	16,18	1.090,00			29,93%	SI	54,15%	NO
	06874/03	43,03	17,08	70,46	53,93	3.038,00			81,46%	NO	-	
	06874/08	28,04	50,62	28,04	50,62	1.411,00			46,82%	SI	58,16%	NO
	06874/10	38,12	66,86	66,86	38,12	2.565,00			62,34%	NO	-	
	06869/01	59,25	42,39	42,39	59,25	2.553,00			52,84%	NO	-	
	06869/25	40,42	49,64	49,64	40,42	1.974,00			54,92%	NO	-	
	06869/26	40,42	49,99	49,99	40,42	2.029,00			49,99%	SI	57,51%	NO
	16833/01	6,78	26,56	24,68	6,57	184,00			20,86%	SI	44,29%	
	16833/04	29,69	29,59	29,59	29,69	898,00			42,95%	SI	53,86%	NO
	16833/05	30,27	19,61	19,61	30,27	593,00			32,85%	SI	40,95%	SI
	16833/08	7,43	19,77	21,76	7,16	149,00			24,09%	SI	43,91%	SI
	16831/01	9,96	40,96	37,57	9,46	393,00			0,10%	SI	39,07%	SI
	16831/06	10,73	20,11	23,40	10,26	196,00			43,51%	SI	58,69%	NO
	16831/09	30,22	19,58	19,58	30,22	594,00			32,61%	NO	-	
	16831/10	29,73	19,58	19,58	29,73	595,00			31,77%	SI	39,82%	SI
	15805/01	22,05	22,05	40,29	38,52	1.005,00			14,45%	SI	20,44%	SI
	15805/29	24,33	55,86	64,03	23,90	1.426,00			46,09%	SI	62,17%	NO
	15805/30	83,60	30,12	30,12	83,60	2.361,00			62,72%	NO	-	
	15805/47	40,26	42,52	40,22	39,73	1.642,00			59,93%	NO	-	
	14804/01	17,73	31,17	31,17	17,73	564,00			29,01%	SI	47,78%	SI
	14804/11	16,54	39,03	46,88	17,09	709,00			14,49%	SI	34,97%	SI
	14804/18	21,20	29,90	19,15	22,31	561,00			39,73%	SI	57,47%	NO
	14821/01	16,70	20,16	20,16	16,70	356,00			19,12%	SI	33,39%	SI
	14821/26	11,55	47,09	9,72	41,73	434,00			13,25%	SI	55,98%	NO
	14821/30	25,40	52,96	162,59	21,07	2.743,00			66,20%	NO	-	
	14821/43	15,90	44,00	44,00	15,90	791,00			25,36%	SI	46,85%	SI
	14831/01	10,52	29,42	29,42	10,52	297,00			3,40%	SI	36,09%	SI
	14831/36	21,08	17,32	16,65	20,08	358,00			22,66%	SI	32,88%	SI
	14831/46	20,65	43,39	45,54	20,29	877,00			40,55%	SI	59,58%	NO
	13785/01	29,15	40,75	40,27	23,26	1.053,00			55,92%	NO	-	
	13785/40	70,48	103,26	93,77	95,53	7.710,00			73,16%	NO	-	
	13785/36	27,35	42,13	42,13	27,35	1.115,00			50,00%	NO	-	
	13785/09	37,90	47,91	48,89	37,56	1.897,00			55,76%	NO	-	
	13785/17	26,03	37,40	37,40	26,03	786,00			55,88%	NO	-	
	13785/20	11,57	37,19	37,19	11,57	436,00			9,79%	SI	40,97%	SI
	13785/22	50,08	119,31	119,31	50,08	6.075,00			64,28%	NO	-	
	13785/26	18,26	37,59	37,59	18,26	672,00			33,91%	SI	54,44%	NO
	13785/45	53,34	95,22	89,93	52,18	4.279,00			86,32%	NO	-	
	12773/13	29,03	52,83	52,83	29,03	1.590,00			51,26%	NO	-	
	12773/27	16,44	83,07	77,50	42,84	2.280,00			Est. Serv.	NO	-	
	12773/06	25,19	39,96	42,86	24,49	1.004,00			45,33%	SI	60,25%	NO
	12773/01	36,05	46,42	41,60	35,54	1.638,00			57,92%	NO	-	
	13769/01	9,30	30,20	30,20	9,30	297,00			36,48%	SI	53,45%	NO
	13769/23-24	58,74	37,74	37,74	59,81	2.061,00			64,42%	NO	-	
	13769/18	9,79	30,05	30,05	9,79	289,00			41,52%	SI	58,85%	NO
	11769/01	34,49	63,30	63,30	34,49	2.173,00			60,07%	NO	-	
	11769/05	32,60	31,71	31,91	34,36	1.016,00			48,29%	SI	58,98%	NO
	11769/30	22,19	43,64	43,55	21,52	927,00			44,24%	SI	62,38%	NO
	11769/25	10,77	30,32	30,32	10,77	303,00			5,16%	SI	38,70%	
	07736/02	33,00	39,43	39,43	33,00	1.292,00			45,27%	SI	54,67%	NO
	07736/06	30,56	18,48	18,48	33,20	627,00			14,69%	SI	29,16%	
	07736/13	25,87	27,67	28,64	22,76	639,00			43,88%	SI	57,71%	NO
	07746/01	60,84	145,21	145,21	60,84	8.894,00			77,29%	NO	-	
	07746/04	11,90	29,66	29,66	11,90	375,00			9,96%	SI	36,17%	SI
	07746/06	35,24	42,23	42,23	35,24	1.525,00			53,34%	NO	-	
	07746/39	11,34	27,52	27,52	11,34	311,00			7,55%	SI	35,72%	SI
	06768/14	12,34	44,89	44,89	12,34	572,00			14,27%	SI	44,77%	SI
	06768/33	9,85	25,51	25,51	9,85	258,00			38,56%	SI	54,45%	NO
	06768/08	38,48	37,09	40,45	39,70	1.492,00			51,71%	NO	-	
	06768/01	53,84	38,75	38,75	53,84	2.145,00			56,67%	NO	-	
	05779/01	51,25	25,24	25,24	51,25	1.236,00			45,86%	SI	51,41%	NO
	05779/11	20,86	12,36	12,65	19,62	255,00			10,05%	SI	31,34%	
	05779/14	58,21	30,74	18,87	54,30	1.443,00			69,29%	NO	-	
	85904/01	175,98	108,88	110,15	176,28	18.223,00			81,21%	NO	-	
	85904/06	113,29	97,22	103,10	83,36	9.771,00			85,42%	NO	-	
	88871/21	34,50	73,76	73,41	46,44	2.873,00			44,72%	SI	55,12%	NO
	88844/10	21,66	56,14	52,10	17,74	1.133,00			31,19%	SI	34,57%	SI
	88844/11	178,93	29,17	27,18	178,93	5.428,00			47,21%	SI	62,77%	NO
	88844/20	39,49	14,87	32,10	38,81	944,00			15,21%	SI	30,83%	SI
	23979/01	32,43	52,16	53,98	32,19	1.690,00			45,98%	SI	51,43%	NO
	23979/10	60,24	40,97	39,39	58,92	2.262,00			57,18%	NO	-	
	05734/12	19,38	45,76	45,25	19,38	877,00			19,79%	NO	22,86%	SI
	05734/16	15,00	45,73	45,73	15,00	686,00			4,77%	SI	5,50%	SI
	05734/20	14,91	36,95	36,95	14,91	551			3,96%	SI	4,78%	SI
	05734/24	14,20	31,83	31,83	14,20	452			0,83%	SI	1,05%	SI
	05734/27	15,61	34,08	34,08	15,61	532			6,38%	SI	7,88%	SI
	05734/29	15,55	51,52	67,90	51,52	3.665			61,13%	NO	-	SI
	05734/30	12,99	34,80	34,80	12,99	452			-0,05%	SI	-5,99%	SI
	05734/32	86,55	86,55	92,58	92,58	8.013			66,62%	NO	-	
										58,09 % SI 41,90 NO		25,71% SI 74,28 NO

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A2419A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **45522**, Fecha de entrada: **22/09/2026 13:08:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **JFUK1-3FOGZ-YQGMX**
Fecha de emisión: **16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45**
Página 29 de 43

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Análisis de la ocupación de parcelas de la ZUI-1 con más de un lindero frontal

Ordenanza	Identificación parcela	Lindero frontal principal (ml)	Lindero frontal secundario (ml)	Lindero lateral (ml)	Lindero posterior (ml)	Superficie (m2)	Ocupación %					
									Interpretación ivigente		Ocupación con aclaraciones propuestas	
							Ocupación máxima autorizada por la Ordenanza	Ocupación mínima de referencia en parcelas de uso industrial	Ocupación resultante	Necesidad de agrupación para alcanzar el 50% mínimo de referencia	Ocupación resultante con aclaraciones PE en parcelas con necesidad de aggrupación con interpretación vigente	Necesidad de agrupación para alcanzar el 50% mínimo de referencia
ZUI-2	02861/07	80,14	82,66	82,33	79,88	6.596,00	50%	50,00%	69,85%	NO	-	
	02861/08	100,62	255,17	257,90	104,79	26.022,00			80,61%	NO	-	
	02861/11/12/13	109,03	81,90	75,24	137,23	9.441,00			69,35%	NO	-	
	02861/19	32,98	58,23	58,38	33,24	1.952,00			43,98%	SI	50,00%	
	10881/01	201,53	247,57	247,57	201,53	50.826,00			86,55%	NO	-	NO
	12891/02	103,00	247,57	247,57	103,00	26.075,00			80,06%	NO	-	
	92807/22	-	-	-	-	63.498,00	60%		84,32%	NO	-	
	92807/21	62,61	29,48	26,24	62,18	1.842,00			ZU-ES	NO	-	
	92807/08	54,99	61,90	44,17	97,33	3.500,00			ZU-ES	NO	-	
	93802/05	181,72	113,65	71,95	243,26	14.864,00			70,98%	NO	-	
	88817/12	344,43	97,90	232,16	235,99	38.803,00			83,2%	NO	-	
										9,00% SI 90,9% NO		100,00% NO
ZUI-4	00872/13	81,90	18,77	47,12	77,31	4.656,00	50%	50,00%	8,41%	SI	50%	NO
	23979/11	28,03	71,75	71,82	27,71	2.000,00			41,21%	SI	50%	NO
	23979/16	37,64	76,77	73,34	36,97	2.796,00			ZU-ES	NO	-	
	22981/01/07/08	45,61	94,51	84,22	39,95	3.803,00			66,92%	NO	-	
										50,00% SI 50,00% NO		100,00% NO
ZUI-3	88871/23	44,00	125,96	134,86	52,80	6.551,00	70%	50,00%	51,73%	NO	-	
	01839/01	64,72	40,26	40,68	63,52	2.655,00			52,08%	NO	-	
	01839/02	83,65	53,97	110,17	93,78	6.385,00			44,69%	SI	47,90%	NO
										33,33% SI 66,66% NO		100 % NO

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A2419A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F3338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 30 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ANEXO Nº2.- Páginas originales y páginas con las aclaraciones incorporadas.

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A2419A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **45522**, Fecha de entrada: **22/09/2026 13:08 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **JFUK1-3FOGZ-YQGMX**
Fecha de emisión: **16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45**
Página 31 de 43

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

PÁGINAS ORIGINALES

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A2419A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 32 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas invalidas.

IV.2.1.4. Parcela neta edificable. (NPG)

Parcela neta en la que se hace efectivo el aprovechamiento concedido por el Planeamiento. Una parcela neta edificable podrá resultar funcionalmente inedificable cuando concurran en ella alguna o algunas de las especificaciones incluidas en el artículo IV.2.1.6.

IV.2.1.5. Parcela mínima. (NPG)

Se denomina parcela mínima a aquella cuya superficie se considera mínima para acoger aprovechamiento urbanístico (parcelas urbanas) o la que se considera unidad mínima de cultivo (suelo rústico).

Serán indivisibles todas las parcelas con superficie inferior al doble de la parcela mínima. Esta cualidad de indivisible se hará constar obligatoriamente en el Registro de la Propiedad.

En procesos de distribución de beneficios y cargas las parcelas resultantes no podrán ser nunca inferiores a la mínima señalada en la Ordenanza de la zona correspondiente con lo que en ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable.

También se podrán fijar parcelas mínimas en función de la adecuación del objeto arquitectónico a las condiciones del espacio urbano en que enclavan.

IV.2.1.6. Parcelas inedificables. (NPD)

a) Se considerará no edificable la que no reúna las condiciones que se estiman mínimas de utilidad y salubridad que se especifican en la normativa correspondiente.

b) Además de las indicadas en el párrafo anterior, se considerarán inedificables:

b.1) Las porciones excedentes de la alineación oficial, tanto de la fachada principal, como, si la hubiere, del patio de manzana u otra alineación posterior obligatoria.

b.2) Las parcelas cuyo fondo máximo, medido normalmente a la fachada, sea menor de cuatro metros, salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular.

b.3) Aquellas que tengan una anchura y/o superficie inferior a la mínima admitida por la Ordenanza correspondiente.

b.4) Las que originen en la parcela contigua una parte como las que se definen en b.2) (hasta la citada profundidad) y en b.3).

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

b.5) Las parcelas o partes de parcelas interiores que no tengan acceso desde el exterior.

Las parcelas definidas en b.2) y b.3) serán edificables si las contiguas estuviesen edificadas con edad inferior a 50 años y no haya otra razón para mantener la calificación de inedificable.

c) Además de en los casos señalados anteriormente, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción correspondientes:

1. Cuando entre los lindes laterales de un solar y una alineación se formen ángulos $< 35^{o}$ si, previamente, los propietarios colindantes no han procedido a la regularización de sus solares (ver figura nº IV.1).

2. Cuando se originen en la parcela contigua una parte con fondo inferior a 4 m. y/o un frente inferior al mínimo admitido por la Ordenanza correspondiente. Excepto cuando las contiguas estuvieran edificadas y su antigüedad fuera inferior a cincuenta años.

IV.2.1.7. Destino de las parcelas inedificables. (NPD)

a) En las parcelas inedificables no se concederá licencia de obra nueva, consolidación, ampliación o reforma de la existente.

b) Para facilitar la regularización catastral, el Ayuntamiento, antes de conceder licencia de nueva planta, examinará las parcelas colindantes de aquella sobre la que se solicite construir. En caso de que alguna de ellas sea inedificable instará a los propietarios a regularizar voluntariamente las parcelas o a llevar a cabo una reparcelación voluntaria. Cuando no hubiese acuerdo entre las partes, podrá, según proceda conforme a la legislación vigente, imponer la reparcelación o la normalización de fincas.

IV.2.1.8. Solar. (NPG)

Es la superficie de suelo urbano, definida en el presente Plan General o que resulte de la aprobación de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización correspondientes, apta para la edificación y que reúna los requisitos siguientes:

a) Haber cumplido con el requisito de parcelación urbanística en el caso en que ésta fuera necesaria.

b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.

c) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y alumbrado público, dimensionado para la demanda.

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

d) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a las que dé frente.

El otorgamiento de licencia de obra requerirá con carácter previo el cumplimiento de las obligaciones derivadas del proceso de equidistribución de beneficios y cargas.

IV.2.1.9. Solar insuficientemente edificado. (NPG)

Con independencia de las excepciones previstas en la Ordenanza Fiscal se entiende que un solar se encuentra insuficientemente edificado cuando el volumen construido y la ocupación por la edificación fuera inferior al 50% de la permitida en el Plan pudiendo admitir el incumplimiento de una de las condiciones si la otra alcanzar el 100%.

ARTÍCULO IV.2.2. LINDEROS. (NPG)

1) Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2) Lindero frontal.- Se denomina lindero frontal al lindero que delimita la parcela con una vía o espacios público.

3) Lindero posterior.- Se denomina lindero posterior el lindero opuesto al frontal cuando dicho lindero sea único.

4) Lindero lateral.- Todos los linderos excepto el frontal y, en su caso, el posterior.

ARTÍCULO IV.2.3. ALINEACIONES

IV.2.3.1. Actuales. (NPG)

Son los linderos de las parcelas privadas o públicas con los viarios y espacios libres existentes.

IV.2.3.2. Oficiales. (NPG)

Son las fijadas como tales por el Plan General o los instrumentos subordinados que lo desarrollen, que pueden o no coincidir con las actuales.

Son de dos tipos:

Alineaciones exteriores.- Son las líneas que fijan la separación entre las parcelas edificables y no edificables de uso público y la de ambas con el viario público, peatonal o rodado.

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F3338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

Alineaciones interiores de manzana.- Son las que en tipología de edificación cerrada fijan el límite interior de la edificación, bien en todas las plantas bien en plantas superiores a la baja (fondo edificable).

La ubicación de la edificación dentro de las parcelas edificables vendrá dada por la tipología y las disposiciones sobre retranqueos en relación a las anteriores alineaciones.

IV.2.3.3. Chaflanes. (NPG)

Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de fachada.

IV.2.3.4. Parcela /finca fuera de línea. (NPG)

Es aquella en la que la alineación oficial corta a las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

IV.2.3.5. Parcela/finca remetida. (NPG)

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

ARTÍCULO IV.2.4. FACHADA. LÍNEA DE EDIFICACIÓN

IV.2.4.1. Ancho de solares. (NPG)

Se denomina ancho de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación exterior, dicha anchura se denomina fachada. En las Ordenanzas Particulares se determinan la anchura y fachada mínima en cada zona, entendiendo por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera la parcela como inedificable.

IV.2.4.2. Línea de la edificación. (NPG)

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados e incluyendo patios interiores) con la rasante del terreno.

La posición relativa entre ésta y las alineaciones vendrá dada por las disposiciones sobre retranqueos o, en su caso, por los esquemas de ordenación incluidos en el planeamiento de desarrollo.

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A2419A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas invalidas.

IV.2.4.3. Retranqueo. (NPG)

Es el ancho de la franja del terreno comprendido entre una alineación y la línea de edificación. Podrán existir tantos tipos de retranqueos como tipos de alineación se definen en el artículo IV.2.3., asimismo podrán diferenciarse los retranqueos a los diferentes linderos.

ARTÍCULO IV.2.5. OCUPACIÓN

IV.2.5.1. Ocupación/Superficie ocupable. (NPG)

Es la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación, puede venir determinada:

a) Por referencia de posición, siendo coincidente con el Área de Movimiento.

b) Por la fijación de la relación existente entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela neta.

c) Por un diseño concreto de la planta de la edificación.

IV.2.5.2. Superficie ocupada. (NPG)

a) Sobre rasante.- Superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el suelo de la parcela, de las líneas exteriores de todas las construcciones utilizables (excluidos casetones, rejas verticales exteriores, cornisas… etc.) incluso los vuelos cerrados de profundidad superior a 0,80 m.

b) Bajo rasante.- Es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante.

La superficie ocupada sobre rasante contabilizará para el cálculo de la ocupación bajo rasante.

IV.2.5.3. Espacio libre de parcela. (NPG)

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

IV.2.5.4. Área de Movimiento de la edificación. (NPG)

Área en el interior de la cual puede situarse la edificación, cumpliendo las determinaciones sobre ocupación.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **45522**, Fecha de entrada: **22/09/2026 13:08 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **JFUK1-3FOGZ-YQGMX**
Fecha de emisión: **16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45**
Página 37 de 43

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

PÁGINAS CON LAS ACLARACIONES INCORPORADAS

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A2419A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08 :00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 38 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A047774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas invalidas.

V.2.1.4. Parcela neta edificable. (NPG)

Parcela neta en la que se hace efectivo el aprovechamiento concedido por el Planeamiento. Una parcela neta edificable podrá resultar funcionalmente inedificable cuando concurran en ella alguna o algunas de las especificaciones incluidas en el artículo IV.2.1.6.

IV.2.1.5. Parcela mínima. (NPG)

Se denomina parcela mínima a aquella cuya superficie se considera mínima para acoger aprovechamiento urbanístico (parcelas urbanas) o la que se considera unidad mínima de cultivo (suelo rústico).

Serán indivisibles todas las parcelas con superficie inferior al doble de la parcela mínima. Esta cualidad de indivisible se hará constar obligatoriamente en el Registro de la Propiedad.

En procesos de distribución de beneficios y cargas las parcelas resultantes no podrán ser nunca inferiores a la mínima señalada en la Ordenanza de la zona correspondiente con lo que en ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable.

También se podrán fijar parcelas mínimas en función de la adecuación del objeto arquitectónico a las condiciones del espacio urbano en que enclavan.

IV.2.1.6. Parcelas inedificables. (NPD)

a) Se considerará no edificable la que no reúna las condiciones que se estiman mínimas de utilidad y salubridad que se especifican en la normativa correspondiente.

b) Además de las indicadas en el párrafo anterior, se considerarán inedificables:

b.1) Las porciones excedentes de la alineación oficial, tanto de la fachada principal, como, si la hubiere, del patio de manzana u otra alineación posterior obligatoria.

b.2) Las parcelas cuyo fondo máximo, medido normalmente a la fachada, sea menor de cuatro metros, salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular.

b.3) Aquellas que tengan una anchura y/o superficie inferior a la mínima admitida por la Ordenanza correspondiente.

Cuando se establezcan condiciones de forma mediante la exigencia de posibilidad de inscripción de un círculo de un determinado radio, tanto en parcelas existentes como de nueva creación, se podrá reducir el retranqueo de los linderos frontales secundarios hasta la anchura del resto de los linderos cuando sea necesario para lograr la cabida del círculo con el radio establecido sin invadir los espacios de retranqueo.

b.4) Las que originen en la parcela contigua una parte como las que se definen en b.2) (hasta la citada profundidad) y en b.3).

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

b.5) Las parcelas o partes de parcelas interiores que no tengan acceso desde el exterior.

Las parcelas definidas en b.2) y b.3) serán edificables si las contiguas estuviesen edificadas con edad inferior a 50 años y no haya otra razón para mantener la calificación de inedificable.

c) Además de en los casos señalados anteriormente, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción correspondientes:

1. Cuando entre los lindes laterales de un solar y una alineación se formen ángulos $<35^{o}$ si, previamente, los propietarios colindantes no han procedido a la regularización de sus solares (ver figura nº IV.1).

2. Cuando se originen en la parcela contigua una parte con fondo inferior a 4 m. y/o un frente inferior al mínimo admitido por la Ordenanza correspondiente. Excepto cuando las contiguas estuvieran edificadas y su antigüedad fuera inferior a cincuenta años.

IV.2.1.7. Destino de las parcelas inedificables. (NPD)

a) En las parcelas inedificables no se concederá licencia de obra nueva, consolidación, ampliación o reforma de la existente.

b) Para facilitar la regularización catastral, el Ayuntamiento, antes de conceder licencia de nueva planta, examinará las parcelas colindantes de aquella sobre la que se solicite construir. En caso de que alguna de ellas sea inedificable instará a los propietarios a regularizar voluntariamente las parcelas o a llevar a cabo una reparcelación voluntaria. Cuando no hubiese acuerdo entre las partes, podrá, según proceda conforme a la legislación vigente, imponer la reparcelación o la normalización de fincas.

IV.2.1.8. Solar. (NPG)

Es la superficie de suelo urbano, definida en el presente Plan General o que resulte de la aprobación de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización correspondientes, apta para la edificación y que reúna los requisitos siguientes:

a) Haber cumplido con el requisito de parcelación urbanística en el caso en que ésta fuera necesaria.

b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.

c) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y alumbrado público, dimensionado para la demanda.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 40 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

d) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a las que dé frente.

El otorgamiento de licencia de obra requerirá con carácter previo el cumplimiento de las obligaciones derivadas del proceso de equidistribución de beneficios y cargas.

IV.2.1.9. Solar insuficientemente edificado. (NPG)

Con independencia de las excepciones previstas en la Ordenanza Fiscal se entiende que un solar se encuentra insuficientemente edificado cuando el volumen construido y la ocupación por la edificación fuera inferior al 50% de la permitida en el Plan pudiendo admitir el incumplimiento de una de las condiciones si la otra alcanzar el 100%.

ARTÍCULO IV.2.2. LINDEROS. (NPG)

1) Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2) Lindero frontal.- Se denomina lindero frontal al lindero que delimita la parcela con una vía o espacios público.

3) Lindero posterior.- Se denomina lindero posterior el lindero opuesto al frontal cuando dicho lindero sea único.

4) Lindero lateral.- Todos los linderos excepto el frontal y, en su caso, el posterior.

Cuando la parcela neta existente (parcela inicial una vez efectuadas las cesiones establecidas por el Plan general) colinde con más de una vía y/o espacio público y, por consiguiente, de acuerdo con la definición anterior, posea más de un lindero frontal, se distinguirá a efectos de retranqueos:

- El lindero frontal principal: lindero de la parcela con la calle de mayor categoría, en el que se sitúa la fachada principal del edificio.
- Los linderos frontales secundarios: el resto de los linderos frontales de la parcela.

La consideración de un lindero frontal como principal o secundario tendrá efectos exclusivamente sobre las condiciones de retranqueo, de imagen urbana y del resto de determinaciones urbanísticas que resulten de aplicación, sin que dicha clasificación condicione la ubicación de los accesos peatonales o rodados a la parcela, que podrán disponerse en cualquiera de los linderos frontales en función de las características de la ordenación, la movilidad, la seguridad vial y las condiciones de acceso

ARTÍCULO IV.2.3. ALINEACIONES

IV.2.3.1. Actuales. (NPG)

Son los linderos de las parcelas privadas o públicas con los viarios y espacios libres existentes.

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 41 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A24119A047748A2FB1F6A81500FBD803AD7B872F3338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas invalidas.

IV.2.3.2. Oficiales. (NPG)

Son las fijadas como tales por el Plan General o los instrumentos subordinados que lo desarrollen, que pueden o no coincidir con las actuales.

Son de dos tipos:

Alineaciones exteriores.- Son las líneas que fijan la separación entre las parcelas edificables y no edificables de uso público y la de ambas con el viario público, peatonal o rodado, bien suelo público no calificado de viario.

Alineaciones interiores de manzana.- Son las que en tipología de edificación cerrada fijan el límite interior de la edificación, bien en todas las plantas bien en plantas superiores a la baja (fondo edificable).

La ubicación de la edificación dentro de las parcelas edificables vendrá dada por la tipología y las disposiciones sobre retranqueos en relación a las anteriores alineaciones.

IV.2.3.3. Chaflanes. (NPG)

Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de fachada.

IV.2.3.4. Parcela /finca fuera de línea. (NPG)

Es aquella en la que la alineación oficial corta a las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

IV.2.3.5. Parcela/finca remetida. (NPG)

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

ARTÍCULO IV.2.4. FACHADA. LÍNEA DE EDIFICACIÓN

IV.2.4.1. Ancho de solares. (NPG)

Se denomina ancho de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación exterior, dicha anchura se denomina fachada. En las Ordenanzas Particulares se determinan la anchura y fachada mínima en cada zona, entendiendo por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera la parcela como inedificable.

IV.2.4.2. Línea de la edificación. (NPG)

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados e incluyendo patios interiores) con la rasante del terreno.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 42 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

La posición relativa entre ésta y las alineaciones vendrá dada por las disposiciones sobre retranqueos o, en su caso, por los esquemas de ordenación incluidos en el planeamiento de desarrollo, de manera que la línea de edificación podrá ser obligatoria o máxima.

Cuando se trata de línea de edificación máxima, el retranqueo respecto a la misma deberá ser uniforme, salvo determinación en contrario de la ordenanza particular aplicable. El tratamiento del cerramiento de la parcela en los tramos del lindero no definido por la línea de edificación no podrá, por sus características, modificar la función atribuida a la misma por el planeamiento (por ejemplo: planteando un cerramiento opaco que aumente la inseguridad de la vía o prohibiendo accesos peatonales secundarios a la misma)

IV.2.4.3. Retranqueo. (NPG)

Es el ancho de la franja del terreno comprendido entre una alineación y la línea de edificación. Podrán existir tantos tipos de retranqueos como tipos de alineación se definen en el artículo IV.2.3., asimismo podrán diferenciarse los retranqueos a los diferentes linderos.

La reducción de la anchura del retranqueo en el lindero secundario solo se admitirá si el retranqueo originario establecido da lugar, debido a la anchura de la parcela, a una ocupación inferior al 50 %. No podrá reducirse el retranqueo del lindero lateral cuando sea continuidad del lindero frontal principal de parcelas contiguas de la misma ordenanza con frente a una vía de igual o superior categoría. Cuando se trate de ordenanzas distintas la parcela en la que se apliquen las reducciones dejará una zona de transición libre de edificación colindante con la parcela contigua como transición entre los retranqueos diferentes.

En ningún caso la entrada de vehículos deberá situarse a una distancia del lindero al vial inferior al retranqueo establecido para el lindero principal, aunque parte de dicha anchura se desarrolle bajo la edificación o en suelo no ocupado.

Aun cuando se autorice el acceso de vehículos por el lindero secundario con reducción del retranqueo, la puerta de acceso debe situarse a la misma distancia que la exigida en el lindero frontal principal, aunque parte del retranqueo se sitúe bajo la edificación o en el espacio no ocupado.

A la parcela resultante de una agrupación posterior a la aprobación de este Plan Especial se le aplicarán las aclaraciones teniendo en cuenta su superficie, no pudiendo conservar las reducciones a que, en su caso, hubieran podido dar lugar las parcelas iniciales grupadas.

No se podrá reducir el retranqueo al lindero frontal secundario por debajo de la anchura del retranqueo exigido en las parcelas del lindero opuesto de la vía colindante con la parcela reguladas por otra ordenanza.

En ningún caso la reducción del retranqueo podrá dar lugar a un área de movimiento superior a la máxima establecida por la ordenanza ni a una edificabilidad o altura mayores que las asignada por la misma.

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A2419A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F3338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 757_01_PE_INTERPRETACION_V5_F.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 45522, Fecha de entrada: 22/09/2026 13:08:00
OTROS DATOS
Código para validación: JFUK1-3FOGZ-YQGMX
Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2026 a las 12:14:45
Página 43 de 43
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

6510227 JFUK1-3FOGZ-YQGMX 0856FF022543849D5BBA9FDB21FE19C4958A2419A04774BA2FB1F6A81500FBD803AD7B872F3338B2198DEC232B882F88FCF9DFC4D8123AD9281B8FE37EFC03C3B El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmas previas inválidas.

No se podrá reducir la anchura del retranqueo cuando se haya establecido por requerimientos del estudio acústico para garantizar los niveles exigidos por el uso en que se materialice la edificabilidad, salvo la elaboración de un nuevo estudio acústico que lo permita. Tampoco podrá reducirse cuando venga impuesto por la legislación sectorial.

El retranqueo del lindero secundario podrá suprimirse si se mantiene la edificación y/o el uso existente, cuando un nuevo viario previsto en un documento de desarrollo elimine el retranqueo preexistente y sea factible el acceso de vehículos por el lindero frontal principal.

ARTÍCULO IV.2.5. OCUPACIÓN

IV.2.5.1. Ocupación/Superficie ocupable. (NPG)

Es la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación, puede venir determinada:

a) Por referencia de posición, siendo coincidente con el Área de Movimiento.
b) Por la fijación de la relación existente entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela neta.
c) Por un diseño concreto de la planta de la edificación.
d) Por las determinaciones sobre retranqueos (con las observaciones incluidas en al Artículo IV.2.4.3.)

IV.2.5.2. Superficie ocupada. (NPG)

a) Sobre rasante.- Superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el suelo de la parcela, de las líneas exteriores de todas las construcciones utilizables (excluidos casetones, rejas verticales exteriores, cornisas… etc.) incluso los vuelos cerrados de profundidad superior a 0,80 m.

b) Bajo rasante.- Es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante.

La superficie ocupada sobre rasante contabilizará para el cálculo de la ocupación bajo rasante.

IV.2.5.3. Espacio libre de parcela. (NPG)

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

IV.2.5.4. Área de Movimiento de la edificación. (NPG)

Área en el interior de la cual puede situarse la edificación, cumpliendo las determinaciones sobre ocupación.