

DOCUMENTO ANUNCIO: ANUNCIO APROBACION DEFINITIVA	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 7JTHN-508RX-YSMZV Fecha de emisión: 23 de Julio de 2024 a las 9:13:17 Página 1 de 8	FIRMAS 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 23/07/2024 08:49	ESTADO FIRMADO 23/07/2024 08:49



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

Por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 18/07/2024, se ha adoptado acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de Implantación de Uso de Vivienda Pública Dotacional en Régimen de Protección en la Parcela Reserva R-6 del Sector SUP-R3 “Este de los Fresnos”

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

Así mismo como anexo 1 al presente anuncio, se publica el contenido de la normativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, y demás legislación concordante.

Frente a la presente Resolución, podrá interponerse recurso potestativo de Reposición ante el mismo órgano que lo haya dictado en un plazo de un mes de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Asimismo podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente, en virtud de lo establecido en el art. 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, de 13 de julio de 1.998, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime pertinente en defensa de sus intereses y derechos.

ANEXO 1

10. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENANZA ZU-73.1. PARCELA R-6.

ORDENANZA ZUR-73.1

Esta ordenanza será de aplicación exclusivamente en parcelas dotacionales destinadas a la implantación de uso de vivienda pública dotacional protegida en el sector, objeto del presente plan especial (Parcela R-6).

La ordenanza ZUR-73 permanece vigente y se aplicará en aquellas parcelas definidas en Plan Parcial de Ordenación del Sector 3 “Este de los Fresnos” de Torrejón de Ardoz (Madrid).

ORDENANZA ZUR-73

1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar.

2. Clasificación

El documento electrónico ha sido aprobado por el Alcalde (Alejandro Navarro Prieto) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 8:49:01 del día 23 de Julio de 2024 con certificado de Alejandro Navarro Prieto. 4354789 7 JTHN-508RX-YSMZV C298F370CE9F0192F4C134C5AF1F83B5F98FC024 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es

DOCUMENTO ANUNCIO: ANUNCIO APROBACION DEFINITIVA	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 7JTHN-508RX-YSMZV Fecha de emisión: 23 de Julio de 2024 a las 9:13:17 Página 2 de 8	FIRMAS 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 23/07/2024 08:49	ESTADO FIRMADO 23/07/2024 08:49



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

Se distinguen dos grados:-
1º.- Vivienda libre
- 2º.- Vivienda protegida.

3. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto, manzana cerrada, etc.) cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.

4. Determinaciones de Aprovechamiento

4.1. Alineaciones

Serán las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes nº 7 del Plan Parcial.

Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:

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

Las alineaciones interiores se entienden máximas.

4.2. Accesos a la edificación. Portales

Los accesos a la edificación se realizarán desde la red viaria colindante o desde el espacio libre interior a juicio del autor del proyecto.

4.3. Altura máxima

La altura máxima será de 5 plantas, 16,5 m. medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

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

4.4. Altura mínima

La altura mínima total será de una planta menos que la máxima.

4.5. Aprovechamiento

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

El documento electrónico ha sido aprobado por: Alcalde (Alejandro Navarro Prieto) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 8:49:01 del día 23 de Julio de 2024 con certificado de Alejandro Navarro Prieto. 4354789 7 JTHN-508RX-YSMZV C298F370CE9F0192F4C134C5AF1F83B5F98FC024 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

2. Asignado.- El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación en uso característico VML:

	Identificación de Parcela	Aprovechamiento m ² c VML/VPP mod. alto
10.328,74	R-7	(VL)
11.900	R-8	(VPP)
11.900	R-9	(VPP)
11.900	R-10	(VPP)
10.029,19	R-11	(VL)
8.567,35	R-12	(VL)
64.625,28	TOTAL	

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

3. Patrimonializable.- Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se situará en parcela específica en el Proyecto de Reparcelación.

4.6. Edificación en planta baja

Se prohíbe dejar la planta baja libre de edificación en un porcentaje superior al 50% de su superficie.

4.7. Cubierta

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vívideros siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m., la inclinación máxima será de 30º en pendiente continua, prohibiéndose las mansardas.

4.8. Fachada máxima

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

4.9. Fachada mínima

La fachada mínima será de 16 m.

DOCUMENTO ANUNCIO: ANUNCIO APROBACION DEFINITIVA	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 7JTHN-508RX-YSMZV Fecha de emisión: 23 de Julio de 2024 a las 9:13:17 Página 4 de 8	FIRMAS 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 23/07/2024 08:49
	ESTADO FIRMADO 23/07/2024 08:49



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

4.10. Fondo edificable

El fondo máximo edificable será el indicado en el plano nº 7 de alineaciones y rasantes, 20 m., que corresponde al límite interior del área de movimiento de la edificación.

4.11. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 66%.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan sólo se permite la ocupación en la franja ocupada por la edificación y en la posterior a la línea de fachada, no en el espacio de retranqueos.

4.12. Parcela mínima

La parcela mínima será el 25% de la superficie de la manzana conformada por el viario, excepto en la parcela nº 12 que será del 50% subdividida en sentido N-S.

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

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

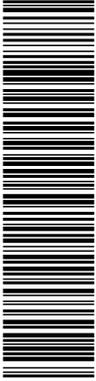
Cuando la parcela sea inferior a la manzana la ordenación del conjunto deberá definirse en Estudio de Detalle, o subsidiariamente, adoptarse la manzana cerrada con patio central.

4.13. Posición de la edificación

En el plano nº 11 y en la figura 3, en esta ordenanza se incluye un diseño indicativo de las distintas posiciones posibles de edificación en cada parcela admitiéndose cualquier otra que respete las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

El documento electrónico ha sido aprobado por el Alcalde (Alejandro Navarro Prieto) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 8:49:01 del día 23 de Julio de 2024 con certificado de Alejandro Navarro Prieto. 4354789 7 JTHN-508RX-YSMZV C298F370CE9F0192F4C134C5AF1F83B5F98FC024 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

DOCUMENTO ANUNCIO: ANUNCIO APROBACION DEFINITIVA	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 7JTHN-508RX-YSMZV Fecha de emisión: 23 de Julio de 2024 a las 9:13:17 Página 5 de 8	FIRMAS : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 23/07/2024 08:49	ESTADO FIRMADO 23/07/2024 08:49



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

El documento electrónico ha sido aprobado por el Alcalde (Alejandro Navarro Prieto) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 8:49:01 del día 23 de Julio de 2024 con certificado de Alejandro Navarro Prieto. 4354789 7 JTHN-508RX-YSMZV C298F370CE9F0192F4C134C5AF1F83B5F98FC024 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayto-torreon.es>

DOCUMENTO ANUNCIO: ANUNCIO APROBACION DEFINITIVA	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 7JTHN-508RX-YSMZV Fecha de emisión: 23 de Julio de 2024 a las 9:13:17 Página 6 de 8	FIRMAS 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 23/07/2024 08:49	ESTADO FIRMADO 23/07/2024 08:49



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

4.14. Patios

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

De manzana.- Deberá urbanizarse dotándoles de mobiliario e instalaciones para su correcto uso. Deberán tener acceso de bomberos desde el exterior en el caso de que existan viviendas con fachada exclusivamente a espacio interior.

Será mancomunado entre las distintas comunidades de propietarios que se constituyan en la parcela, pudiéndose adscribir el uso de una franja de anchura máxima de 4 m. a la vivienda de planta baja.

4.15. Retranqueos

No se establecen retranqueos obligatorios, admitiéndose en aquellos tramos de alineación no obligatoria, excepto en parcelas con linderos con usos no residenciales donde el retranqueo posterior mínimo será de 5m y no habrá retranqueos a calle ni a linderos laterales.

4.16. Salientes y vuelos

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

4.17. Reserva de aparcamiento

Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso. Los accesos se efectuarán prioritariamente por la calle C autorizándose por el resto de los frentes de fachada, indicados en el plano nº 8, cuando por subdivisión de la manzana no fuera posible por el eje citado.

4.18. Servicios

El acceso a los aparcamientos se realizará preferiblemente desde la vía colindante con la zona terciario/industrial.

4.19. Urbanización

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación, serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico-Financiero del Plan General, debidamente actualizados.

5. Condiciones Estéticas

5.1. Composición

El documento electrónico ha sido aprobado por el Alcalde (Alejandro Navarro Prieto) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 6:49:01 del día 23 de Julio de 2024 con certificado de Alejandro Navarro Prieto. 4354789 7 JTHN-508RX-YSMZV C298F370CE9F0192F4C134C5AF1F8385F95FC024 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejón.es

DOCUMENTO ANUNCIO: ANUNCIO APROBACION DEFINITIVA	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 7JTHN-508RX-YSMZV Fecha de emisión: 23 de Julio de 2024 a las 9:13:17 Página 7 de 8	FIRMAS 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 23/07/2024 08:49	ESTADO FIRMADO 23/07/2024 08:49



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. Cuando se trate de promociones distintas dentro de una misma manzana deberá procurarse una composición estéticamente coherente de la edificación a lo largo de las fachadas a una misma vía pudiéndose establecer ritmos distintos siempre que se mantenga una relación compositiva apreciable visualmente sin dificultad.

Los proyectos deberán incluir un dibujo de la fachada inserta en las preexistentes si existieran.

La arquitectura será clara, de formas puras, precisas, verdaderas, que constituyan espacios serenos, llenos de racionalidad, limpios de gestos innecesarios y que no aparenten lo que no es.

Fachadas

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

Cubiertas

Cubiertas inclinadas, planas o mixtas, no permitiéndose en ningún caso los sobreáticos.

Salientes y vuelos

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

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

5.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

5.3. Medianeras

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

6. Condiciones higiénicas de la edificación

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

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

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

Uso global.- Residencial.

El documento electrónico ha sido aprobado por el Alcalde (Alejandro Navarro Prieto) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 8:49:01 del día 23 de Julio de 2024 con certificado de Alejandro Navarro Prieto. 4354789 7 JTHN-508RX-YSMZV C298F370CE9F0192F4C134C5AF1F83B5F98FC024 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejón.es

DOCUMENTO ANUNCIO: ANUNCIO APROBACION DEFINITIVA	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 7JTHN-508RX-YSMZV Fecha de emisión: 23 de Julio de 2024 a las 9:13:17 Página 8 de 8	FIRMAS 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 23/07/2024 08:49	ESTADO FIRMADO 23/07/2024 08:49



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

Uso predominante.- Residencial multifamiliar en grado 1º.
Residencial multifamiliar protegida en grado 2º.

Usos complementarios.- Los compatibles autorizados en planta baja.
Usos compatibles en edificio exclusivo.- Ninguno excepto en las manzanas del grado 1º en las que se admite el uso residencial multifamiliar protegida sin limitación de porcentaje, **excepto el uso dotacional y servicios (excepto cementerio y funerario) en edificación adosada o exenta.**

Usos compatibles compartidos.- Se autorizan los indicados en el cuadro adjunto prohibiéndose los no especificados.

NOTA.- Cuando en los esquemas de ordenación figuren otras Ordenanzas sobre suelos de uso exclusivo deben entenderse de aplicación en lo que se refiere a usos, no en los parámetros de ocupación y aprovechamiento que vienen fijados por la ordenación del Plan General o, en su caso, la del Estudio de Detalle que pueda redactarse.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.

El documento electrónico ha sido aprobado por el Alcalde (Alejandro Navarro Prieto) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 8:49:01 del día 23 de Julio de 2024 con certificado de Alejandro Navarro Prieto. 4354789 7 JTHN-508RX-YSMZV C298F370CE9F0192F4C134C5AF1F83B5F98FC024 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejón.es