

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

77**TORREJÓN DE ARDOZ**

URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 29 de septiembre de 2021, se ha adoptado acuerdo de aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan Parcial de Reforma Interior del Suelo Urbano del Barrio de San Benito de Torrejón de Ardoz.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se remite 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, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

Asimismo, como Anexo I 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.

ANEXO I

FICHA DE CONDICIONES DEL PPRI

- Superficie total del ámbito: 82.676,4 m²s.
- Superficie a efectos de cómputo de aprovechamiento: 82.676,4 m²s.
- Coeficiente de Aprovechamiento: 0,5 m²ch/m²s.
- Densidad máxima: 50 v/tipo Ha.

Uso global. Residencial:

Uso predominante:

- Residencial unifamiliar/Condominios: 55% de aprovechamiento.
- Residencial multifamiliar: 40% de aprovechamiento.
- Terciario Comercial. Mínimo: 8 m²/vivienda.

Edificabilidad: 38.399,05 m²c.

Usos compatibles. Los admitidos en la Ordenanza ZUR-3.

- Superficie total de Redes computables a efectos de estándares: 29.530,62 m²s.
- Subtotal de Redes Supramunicipales y Generales: 17.505,49 m²s.
 - Superficie de de Comunicación Viaria (Reserva 7): 729,82 m²s.
 - Superficie de Red Supramunicipal de infraestructuras sociales (Reserva 13): 5.313,89 m²s.
 - Superficie de Redes Generales de Infraestructuras de Comunicación Viaria y zona de protección (Reserva 5): 11.461,78 m²s.
- Subtotal de Superficie de Redes Locales: 12.025,13 m²s.
- Superficie de Red Local de Zonas Verdes y espacios libres computables (Reservas 2 y 4 y parte de la Reserva 3): 8.025,13 m²s.
- Superficie total de resto de Redes: 24.446,99 m²s.
- Superficie de Zona verde local de protección acústica (parte de la Reserva 3): 3.323,80 m²s⁽¹⁾.
- Superficie de Infr. de Comunicación Viaria Local (Reserva 12): 20.970,51 m²s⁽¹⁾.
- Superficie de Infr. Eléctricas CTs Locales (Reservas 8, 9,10 y 11): 152,68 m²s⁽¹⁾.
 - Superficie CT1 (Reserva 8): 38,17 m²s.
 - Superficie CT1 (Reserva 9): 38,17 m²s.
 - Superficie CT1 (Reserva 10): 38,17 m²s.
 - Superficie CT1 (Reserva 11): 38,17 m²s.

⁽¹⁾ No se ha tenido en cuenta para el cumplimiento del estándar de redes de la Ley del Suelo 9/01 C.M.

- Superficie total de Redes: 53.977,63 m²s.
- Superficie neta, total superficie lucrativa (incluido el 10% de cesión al Ayto.): 28.698,77 m²s (34,71% de 82.676,4 m²s).
- Superficie zona residencial: 27.917,91 m²s.
 - Unifamiliar en trama de casco: 3.101,39 m²s.
 - Multifamiliar: 9.857,38 m²s.
 - Condominio: 14.959,58 m²s.
- Superficie en zona comercial: 781,42 m²s.

Edificabilidad real: 38.399,05 m²cr.

Aprovechamiento tipo de uso característico residencial multifamiliar libre: 0,5 m²h/m².

Aprovechamiento total homogeneizado en vivienda multifamiliar libre: 41.338,2 m²ch VML.

Distribuido como sigue:

- Viviendas unifamiliares en trama de casco: 3.819,72 m²cr-3.819,72 m²ch VML-21 viviendas reales estimadas (32 viv tipo).
- Aparcamientos y servicios en trama de casco: 476,60 m²cr-190,64 m²ch VML.
- Viviendas multifamiliares y bajos comerciales: 17.976,99 m²cr-17.976,99 m²ch VML-354 viviendas reales máx. (265 viv tipo) de los que 3.507,44 m²c serán de viviendas protegidas-69 viviendas reales máx.
- Viviendas en condominio: 15.604,70 m²cr-18.725,65 m²ch VML-116 viviendas reales máx. (116 vivs. tipo).
- Comercial en edificio exclusivo: 521,00 m²cr-625,20 m²ch VML.

N.º máximo de viviendas tipo: 413.

N.º máximo de viviendas reales: 491⁽²⁾.

Densidad: 50 vivs. tipo/Ha.

Aparcamientos:

- N.º de aparcamientos en superficie: 134 plazas.
107 plazas en línea y 27 plazas en batería.
Del total de plazas, 4 plazas son de personas con movilidad reducida.
- N.º de aparcamientos en parcelas privadas: 576 plazas (1,5 plazas por cada 100 m²c).

Aprovechamiento no lucrativo: En las zonas dotacionales el aprovechamiento será el necesario para el cumplimiento de la función a la que se destine (12 m. de altura máxima en dotaciones, III plantas).

Total aprovechamiento en Zonas Verdes Locales tipos 1 y 2: 561,76 m²c.

DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO Y VIVIENDAS EN MANZANAS

El Plan Parcial lleva a cabo una subdivisión en manzanas con asignación de aprovechamiento y número de viviendas máximas de referencia que se relaciona en el cuadro adjunto.

Debe tenerse en cuenta que el número de viviendas reales a construir dependerá del tamaño final con que se construyan, tal y como se ha explicado en el punto precedente "Número de viviendas". En el caso de condominios es coincidente con el considerado, pero en el de viviendas multifamiliares y en las viviendas unifamiliares en trama de casco puede variar dependiendo de la superficie útil por vivienda.

Para el cálculo de la superficie de comercio, y con objeto de evitar su variación con el número de viviendas, se ha utilizado el criterio, sugerido por la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, de aplicar el estándar al número de viviendas tipo de 100 m², utilizado por el Plan General para el cálculo de cabida del modelo territorial.

Las manzanas consideradas se grañan en el plano correspondiente de parcelas lucrativas.

⁽²⁾Existe, en consecuencia, un margen de 78 viviendas tipo, de manera que el número de viviendas unifamiliares puede elevarse a 52 viviendas detrayendo el número de las multifamiliares.

Nº Manzana	Superficie (m2s)	Nº Viv. Reales máximas estimadas	Tipo vivienda	Edificabilidad (m2c r)					Aprovechamiento (m2h VML)				
				Residencial	Bajos Comerciales	Comercial edificación exclusiva	Aparcamientos y servicios	Total	Residencial	Bajos Comerciales	Comercial edificación exclusiva	Aparcamientos y servicios	Total
1.1	1847,94	113	VMML	4979,7633	740,432	0,000	0,000	5720,195	4979,763	740,432	0,000	0,000	5720,195
1.2	1911,88	80	VPPL	3555,104	528,602	0,000	0,000	4083,706	3555,104	528,602	0,000	0,000	4083,706
2	7228,87	86	VC	7533,310	0,00	0,00	0,00	7533,310	9039,97	0,00	0,00	0,00	9039,97
3	142,71	1	VUTC	285,420	0,00	0,00	0,00	285,42	285,42	0,00	0,00	0,00	285,42
4	3216,46	86	VMML	3805,740	565,868	0,000	0,000	4371,608	3805,740	565,868	0,000	0,000	4371,608
5	2881,10	75	VMML	3309,411	492,070	0,000	0,000	3801,481	3309,411	492,070	0,000	0,000	3801,481
6	7729,71	60	VC	8071,3983	0,00	0,00	0,00	8071,3983	9685,68	0,00	0,00	0,00	9685,68
7	201,80	2	VUTC	402,400	0,00	0,00	0,24	402,64	402,40	0,00	0,00	0,10	402,50
8	2424,55	15	VUTC	2526,720	0,00	0,00	464,47	2991,19	2526,72	0,00	0,00	185,79	2712,51
9	332,33	3	VUTC	605,180	0,00	0,00	11,89	617,07	605,18	0,00	0,00	4,75	609,93
10	781,42	0	C	0,000	0,00	521,00	0,00	521,00	0,00	0,00	625,20	0,00	625,20
Total	28698,77	491		35074,447	2326,9717	521,00	476,60	38399,01	38195,39	2326,97	625,20	190,64	41338,20

MODELO DE GESTIÓN

El documento incluye la delimitación de la Unidad de Ejecución, manteniendo el Sistema de Actuación establecido en la Norma Urbanística del Plan General. Cooperación, que puede modificarse a Compensación si así lo solicitan los propietarios del 50% de la superficie computable del sector.

CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DE RESERVA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Dado que se trata de un Plan Parcial de Reforma Interior, el suelo a destinar a viviendas con algún régimen de protección pública es el necesario para materializar el 10% de la edificabilidad residencial.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad residencial total, excluidos los bajos comerciales, es de 35.551,04, la superficie construida total de viviendas sujetas a régimen de protección pública, excluidos sus bajos comerciales, es de 3.555,14 m²c, materializados en la manzana n.º 1.2. Ubicación que podrá ser modificada en el Proyecto de Reparcelación.

ORDENANZAS PARTICULARES

El Plan Parcial contempla las siguientes Ordenanzas Particulares:

- Residencial Multifamiliar. ZUR-7_{SB}.
- Residencial en Condominios. ZUR-4_{SB}.
- Residencial Unifamiliar en Trama de Casco. ZUR-3_{SB}.
- Terciario Comercial. ZU-TC_{SB}.
- Equipamientos. ZU-E_{SB}.
- Zonas verdes y espacios libres. ZU-V_{SB}.
- Espacios libres privados. ZU-EP_{SB}.
- Red viaria ZU-RV_{SB}.
- Red de vías pecuarias. ZU-RVP_{SB}.
- Red de Infraestructuras. ZU-RINF_{SB}.

Ordenanza ZUR-7_{SB} (Vivienda residencial multifamiliar)

1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar.

2. Tipología edificatoria

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

3. Determinaciones de Aprovechamiento

3.1. Alineaciones exteriores. Serán las indicadas en el plano correspondiente de alineaciones y rasantes del Plan Parcial o, en el caso de estas últimas, del Proyecto de Urbanización. En las manzanas con fachada a la Ctra. M-206 la alineación de la edificación se retranqueo respecto a la alineación de la manzana con objeto de evitar la afección sonora, en la que deberá ubicarse una valla/pantalla acústica.

Cuando por composición arquitectónica se dejen discontinuidades en el fondo edificable, la distancia mínima entre los frentes laterales de los edificios será como mínimo un tercio de la suma de las alturas enfrentadas.

3.2. 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.

3.3. Altura máxima. La altura máxima, excluido ático, será la indicada en el plano para cada frente de manzana, con la siguiente proporción entre altura y número de plantas:

Manzana:

- 6 plantas, en el frente de la calle del SUP-R2 que constituye el límite Oeste del Plan Parcial, 19,5 m. medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.
- 4 plantas, 13,5 m, en la zona de transición entre las seis plantas anteriores y las tres plantas de la calle peatonal, medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.
- 3 plantas 10 m, en el resto, medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.
- Manzanas 4 y 5: 3/4/5 plantas, 10, 13,5 16,5 m, respectivamente, 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.

3.4. Altura mínima. No se establece altura mínima.

3.5. 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.
2. Asignado. El aprovechamiento del plan parcial asignado a cada parcela será el indicado a continuación en uso característico VML:

Nº Manzana	Superficie (m2s)	Nº Viv. Reales	Tipo vivienda	Edificabilidad Residencial	Bajos Comerciales	Comercial edificación	Aparcamientos y servicios	Total	Aprovechamiento Residencial (m2h)	Bajos Comerciales	Comercial edificación	Aparcamientos y servicios	Total
1,1	1.847,94	113	VML	4.979,76	740,43	0,00	0,00	5.720,20	4.979,76	740,43	0,00	0,00	5.720,20
1,2	1.911,88	80	VPPL	3.555,10	528,60	0,00	0,00	4.083,71	3.555,10	528,60	0,00	0,00	4.083,71
4	3.216,46	86	VML	3.805,74	565,87	0,00	0,00	4.371,61	3.805,74	565,87	0,00	0,00	4.371,61
5	2.881,10	75	VML	3.309,41	492,07	0,00	0,00	3.801,48	3.309,41	492,07	0,00	0,00	3.801,48
Total	9.857,38	354		15.650,02	2.326,97	0,00	0,00	17.976,99	15.650,02	2.326,97	0,00	0,00	17.976,99

Las viviendas sujetas al régimen de protección pública se sitúan en la Manzana 1.2, ubicación que podrá modificarse en el Proyecto de Reparcelación.

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.

3.6. Áticos. Se autorizan áticos retranqueados una distancia de 3 m medidos perpendicularmente a la línea de fachada y altura libre máxima de 2,80 m.

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

3.8. Cubierta inclinada. Caso de utilizar cubierta inclinada el espacio bajo la misma podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. Salvo en el caso de construcción de áticos retranqueados, el espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m, la inclinación máxima será de 30.º en pendiente continua, prohibiéndose las mansardas.

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

3.10. Fachada mínima. La fachada mínima será de 16 m.

3.11. Fondo edificable. No se establece fondo edificable. El representado en el plano de alineaciones y alturas de la edificación es indicativo y tiene como finalidad la especificación de la altura máxima en cada tramo de fachada.

3.12. Ocupación máxima. La ocupación máxima sobre rasante será del 80%.

- Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.
- Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan solo 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.

3.13. Parcela mínima. La parcela mínima será el 25% de la superficie de la manzana conformada por el viario.

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.

3.14. Posición de la edificación. En el plano de imagen correspondiente 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. Cuando en la misma manzana existan varias propiedades independientes deberá presentarse una ordenación conjunta de la manzana cuando se pretenda modificar el diseño incluido en el Plan Parcial. Esta ordenación puede consistir en un estudio en detalle al que presten su conformidad los diferentes propietarios. En caso de no alcanzarse un acuerdo, podrá presentarse por cualquiera de los propietarios un Estudio de Detalle cuya ordenación, una vez aprobado definitivamente, será vinculante para el conjunto de los solares de la manzana.

3.15. Patios.

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

Deberá mancomunarse entre las distintas comunidades de propietarios que integren la parcela, constituyendo una o dos comunidades, si el tamaño lo permite, manteniendo la funcionalidad. Podrá adscribirse el uso de una franja de anchura máxima de 4 m. a la vivienda de planta baja.

3.16. Retranqueos. No se establecen retranqueos, excepto en el frente a la M-206, respecto a la alineación oficial que será obligatoria para los bloques que tengan fachada a la calle correspondiente. Si bien cuando se actúe en todo el frente de la manzana se autorizan retranqueos de cinco metros con frente a calles peatonales o de tráfico mixto. Dado que la edificación podría no existir en todo el perímetro de la manzana, en ese caso la valla de cerramiento se situará en la alineación oficial.

En el frente a la M-206 el retranqueo es el especificado en el plano correspondiente, que es el necesario para evitar las afecciones sonoras por encima del umbral permitido por la legislación acústica vigente.

3.17. Salientes y vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

3.18. Reserva de aparcamiento. Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso.

3.19. 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.

4. Condiciones Estéticas

4.1. Composición. 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.

Respetando las determinaciones establecidas por la ordenanza correspondiente, podrán coordinarse los diseños de parcelas de uso residencial multifamiliar y condominios e, incluso, constituir promociones unitarias.

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

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

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

5. *Condiciones higiénicas de la edificación*

Se estará a lo dispuesto en el Plan General.

6. *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.

- Uso global. Residencial.
- Uso predominante. Residencial multifamiliar libre o protegida.
- Usos complementarios. Los compatibles autorizados en planta baja.
- Usos compatibles en edificio exclusivo. Se autoriza el uso de residencias de la tercera edad y el hotelero.
- La superficie de uso comercial será la indicada para cada manzana de vivienda multifamiliar a continuación, admitiéndose y transferencias intermanzanas de parte o la totalidad de este uso:
 - Manzana 1.1: 740,43 m²c.
 - Manzana 1.2: 528,60 m²c.
 - Manzana 4: 566,87 m²c.
 - Manzana 5: 492,07 m²c.
- Usos compatibles compartidos; Se autorizan los indicados en el cuadro adjunto prohibiéndose los no especificados. Se entienden incluidos en el estándar de uso comercial cualquiera de los usos no residenciales autorizados.

1. Medidas derivadas del estudio acústico en las manzanas 4 y 5.

En el estudio acústico que se incorpora en el anexo se recomiendan las dos medidas siguientes:

- Que las características constructivas de las fachadas de los edificios que colinden con la carreta M-206 proporcionen un aislamiento adecuado a los niveles sonoros existentes en el exterior, tal y como se indica en el Código Técnico de la Edificación, DB-HR Protección Frente al Ruido.
- Que los testeros de los edificios próximos a la M-206, en la dirección de la misma, no tengan huecos, es decir, sean paramentos ciegos.

Se trata de recomendaciones cuya aplicación podrá ajustarse si se justifica mediante los estudios acústicos pertinentes.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-7sb)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial	A	1ª	A B	2ª 2ª	A B	7ª 7ª	3ª 3ª
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo		3ª 7ª	D-0 D-1	2ª			D-0 D-1 Cd. 3ª
	Docente			DO-1 DO-3 DO-4	6ª 2ª 2ª 2ª			
	Religioso							
		4ª	S-3 S-4 S-5 S-6	S-2 2ª - 2ª	2ª	S-5 S-4 S-2 S-3	17ª 7ª 7ª 7ª	
	Sanitario							
	Serv. Admtvos.	4ª	A-1 A-3.1	2ª 2ª	2ª	A-1 A-3	7ª 7ª	
	Sociocultural	4ª	SC	2ª	2ª	SC	7ª	
	Productivo	Almacenes						
Industrial								
Terciario Industrial								
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.1 AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial			C-1 C-2	2ª 2ª			
	Espectáculos			E-1	2ª			
	Hotelero			HO-1 HO-3	18ª			
	Hostelero							
	Oficinas	4ª	O-1 O-2			O-1 O-2	7ª	
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 6 y 7 de Normas Particulares del PGOU de Torrejón de Ardoz.
 Para identificación de usos ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 85 a 87 de Ordenanzas Generales del PGOU de Torrejón de Ardoz.
 El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20% y en todo caso la planta baja.

Ordenanza ZUR-4_{SB} (Condominio)

1. Definición

Regula la edificación en zonas de uso predominante residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado.

2. Tipología edificatoria

Se entiende por condominio la tipología que reúne las siguientes características:

- Conjunto de más de dos viviendas con acceso independiente cada una de ellas desde una zona común, ubicadas en una parcela con acceso único desde el exterior y garaje común, que cumplen las especificaciones para esta tipología del Plan General.

3. Determinaciones de Aprovechamiento

3.1. Alineaciones. Serán libres dentro de la parcela cumpliendo el resto de determinaciones de esta Ordenanza, incluyendo las de retranqueo.

3.2. Altura máxima. La altura máxima será de tres plantas (10,50 m.) medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a habitaciones vivideras ligadas a la planta inferior, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. según lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

El tejado no excederá de 30° de pendiente continua.

La altura máxima de cubrera será de 14,05 m.

La planta baja podrá elevarse sobre la rasante una altura máxima de 1 m. medido hasta la cara inferior del forjado del suelo de la planta baja, sin que con ello supere la altura máxima permitida fijada en los párrafos anteriores.

Las determinaciones anteriores definen un sólido capaz dentro del cual podrán situarse los forjados de las diferentes plantas cumpliendo las determinaciones de altura libre mínima de cada planta.

3.3. Altura mínima. La altura libre mínima de la planta baja, superior y ático será 2,65 m.

Para el resto de las plantas (bajo cubierta, sótano...) así como para pasillos, cocinas y aseos se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

3.4. Aprovechamiento.

1. Máximo: Será igual al asignado.
2. Asignado: El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación en uso característico condominio:

Nº Manzana	Superficie (m2s)	Nº Viv. Reales	Tipo vivienda	Edificabilidad Residencial	Bajos Comerciales	Comercial edificación	Aparcamientos y servicios	Total	Aprovechamiento Residencial (m2h)	Bajos Comerciales	Comercial edificación	Aparcamientos y servicios	Total
2	7.228,87	56	VC	7.533,31	0,00	0,00	0,00	7.533,31	9.039,97	0,00	0,00	0,00	9.039,97
6	7.729,71	60	VC	8.071,40	0,00	0,00	0,00	8.071,40	9.685,68	0,00	0,00	0,00	9.685,68
Total	14.958,58	116		15.604,71	0,00	0,00	0,00	15.604,71	18.725,65	0,00	0,00	0,00	18.725,65

3. Patrimonializable: Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se ubicará en parcela específica.

3.5. Fachada mínima. La fachada mínima será de 20 m.

3.6. Frente máximo. Se prohíbe adosar edificaciones entre sí cuando el frente resultante forme una fachada ininterrumpida superior a los 100 m, aunque se prevean cambios del plano de fachada.

3.7. Fondo edificable. Vendrá definido por las determinaciones sobre retranqueos, ocupación y fórmula tipológica.

3.8. Ocupación máxima. La ocupación máxima sobre rasante será del 45% siempre que cumplan las disposiciones sobre retranqueos, las condiciones de definición tipológica de condominios y la definición de parcela mínima descrita en el punto 3.10.

No contabilizará como ocupación sobre rasante la elevación de 1 m. medido hasta la cara inferior del forjado del suelo de la planta baja, ni su prolongación como forjado en la parte posterior de la edificación siempre que se justifique necesario para la ejecución del aparcamiento comunitario.

Bajo rasante la ocupación máxima será el 70% de la parcela neta, dejándose siempre un 30% de suelo natural.

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

A este respecto, si se optara por varios cuerpos de edificación sobre rasante, la distancia entre ellos cumplirá las disposiciones sobre patios interiores de parcela.

3.10. Parcela mínima. La parcela mínima será de 1.000 m² y su número de viviendas se deducirá de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Pm \geq 125 \cdot N + \Sigma S$$

Siendo:	Pm:	Parcela mínima
	N:	Nº de viviendas
	S:	Superficie susceptible de uso privado de cada vivienda.

3.11. Patio. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

3.12. Retranqueos. El retranqueo mínimo será de 5 m en todos los linderos, excepto en el frente a la M-206 en la que el retranqueo es el especificado en el plano correspondiente, que es el necesario para evitar las afecciones sonoras por encima del umbral permitido por la legislación acústica vigente.

Cuando dicho retranqueo no fuera suficiente para evitar las afecciones acústicas bien se aumentará en la cuantía necesaria para evitarlas o se instalarán las pantallas protectoras pertinentes.

Los retranqueos definitivos no podrán ocasionar el incumplimiento de la fórmula de la parcela mínima transcrita anteriormente.

3.13. Salientes y vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

3.14. Reserva de aparcamiento. Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²c edificables o fracción de cualquier uso.

3.15. Vallado. El vallado de la parcela en todos los linderos tendrá un diseño unitario, cumpliendo las determinaciones del Plan General.

4. *Condiciones estéticas*

4.1. Composición. La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. La arquitectura será clara, de formas puras, precisas, verdaderas, que constituyan espacios serenos, llenos de racionalidad, limpios de gestos innecesarios y que no aparente lo que no es.

Respetando las determinaciones establecidas por la ordenanza correspondiente, podrán coordinarse los diseños de parcelas de uso residencial multifamiliar y condominios e, incluso constituir promociones unitarias.

4.2. Materiales. Los materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes.

4.3. Medianerías. Las medianerías que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

El Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia por incumplimiento de estas normas estéticas.

5. *Condiciones higiénicas de la edificación*

Se estará a lo dispuesto en el Plan General.

6. *Condiciones de Urbanización*

Dado que en este 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, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación, serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero, debidamente actualizados.

7. *Determinaciones sobre 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.

- Uso global. Residencial.
- Uso predominante. Residencial multifamiliar o unifamiliar adosada con aparcamiento mancomunado con acceso común. Condominios.
- Usos complementarios. Los autorizados como compatibles situados en planta baja.
- Usos compatibles en edificio exclusivo. Ninguno.
- Usos compatibles compartidos. Los indicados en el cuadro adjunto. Se prohíben los no especificados.

8. *Medidas derivadas del estudio acústico*

En el estudio acústico que se incorpora en el anexo se recomiendan las dos medidas siguientes:

- Que las características constructivas de las fachadas de los edificios que colinden con la carreta M-206 proporcionen un aislamiento adecuado a los niveles sonoros existentes en el exterior, tal y como se indica en el Código Técnico de la Edificación, DB-HR Protección Frente al Ruido.
- Que los testeros de los edificios próximos a la M-206, en la dirección de la misma, no tengan huecos, es decir, sean paramentos ciegos.

Se trata de recomendaciones cuya concreción deberá llevarse a cabo en los proyectos de arquitectura, aportando, en su caso, los estudios acústicos pertinentes.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-4sb)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-0	Cd. 3ª Cd. 1ª					D-0 3ª
	Docente							
	Religioso							
	Sanitario							
	Serv. Admtvos.							
	Sociocultural							
Productivo	Almacenes							
	Industrial							
	Terciario Industrial							
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1			AP-2.2			AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial							
	Espectáculos							
	Hotelero							
	Hostelero			O-1		O-1		
	Oficinas							
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL				ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 6 y 7 de Normas Particulares del PGOU de Torrejón de Ardoz.
 Para identificación de usos ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 85 a 87 de Ordenanzas Generales del PGOU de Torrejón de Ardoz.
 El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20% y en todo caso la planta baja.

Ordenanza ZUR-3_{SB} (Vivienda unifamiliar o multifamiliar en trama de casco)

1. Definición

Regula la edificación en las zonas de vivienda en trama de casco.

2. Clasificación

No se establecen grados de ordenanza. En cualquier caso, esta ordenanza se corresponde con la ZUR-3 grado 1.º del Plan General, con la incorporación de las determinaciones del Plan Especial del Suelo Urbano Consolidado que recoge el PPRI. Con objeto de garantizar una coherencia formal.

3. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es de vivienda adosada con alineación exterior obligatoria.

4. Determinaciones de Aprovechamiento

1.1. Alineaciones. Serán las indicadas en el plano correspondiente de alineaciones y rasantes del Plan Parcial o, en el caso de estas últimas, del Proyecto de Urbanización.

1.2. Altura máxima. La altura máxima en la intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta será de dos plantas (8 m).

1.3. Aprovechamiento.

- Máximo. Será igual al asignado.
- Asignado. El aprovechamiento asignado es el resultado de aplicar una edificabilidad de 2 m²/m² de uso característico residencial multifamiliar libre a la franja de 10 m paralela a la línea de fachada y en contacto con ella y 0,4 m²/m² de uso característico servicios complementarios al resto, con una altura máxima de 3,5 m.
- Patrimonializable. Igual al asignado, ya que la cesión del 10% se situará en parcela específica.

1.4. Aprovechamiento bajo cubierta. Salvo en construcciones en el patio de manzana y las edificaciones existentes, legalizadas, la cubierta será inclinada, con pendiente máxima del 30º y podrá utilizarse para habitaciones vivideras de la vivienda de la planta inferior, computando aprovechamiento a partir de la altura libre de 1,65 m. Cuando por las características de la parcela no fuera posible agotar el aprovechamiento patrimonializable, podrá convertirse el bajo cubierta en una planta estándar hacia el interior de la manzana, admitiéndose en este caso viviendas independientes de la planta inferior.

1.5. Fachada mínima. Entendiendo por fachada el lindero colindante con la calle existente que justifica la categorización del suelo como Urbano No Consolidado, su anchura mínima será de 8 m medidos en la perpendicular a la alineación obligatoria.

1.6. Frente máximo. El conjunto de edificios adosados no podrá superar una longitud máxima de 90 m.

1.7. Fondo edificable. El fondo máximo edificable a efectos de cómputo de aprovechamiento será de 10 metros.

1.8. Ocupación máxima. La ocupación máxima sobre rasante será el 100% de la franja edificable y el 40% en el resto.

Bajo rasante se autoriza la ocupación del 100% cuando se destine a aparcamiento, salvo que existan especies vegetales de interés.

1.9. Parcela mínima. La parcela mínima será de 100 m² o la existente en el momento de la aprobación del Plan Parcial si fuera menor, excepto que el tejido urbano impidiera, en casos puntuales, alcanzar la cifra anteriormente mencionada.

1.10. Retranqueos. No se permiten retranqueos a la alineación oficial.

1.11. Vallado y acerado.

1. El vallado de linderos que den a vías públicas, tanto peatonales como de tráfico rodado, tendrán un diseño unitario, cumpliendo las determinaciones del Plan General.
2. Condiciones de Urbanización. Dado que en esta zona de ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse para aquellos casos en que por su accesibilidad o impacto visual desde zonas públicas lo requiera el Ayuntamiento, un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente del Proyecto de Construcción de la Edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero debidamente actualizados.

 5. *Condiciones higiénicas de la edificación*

Se estará a lo dispuesto en el Plan General.

 6. *Condiciones estéticas*

Se estará a lo dispuesto en la ordenanza ZUR-1.

En parcelas que se prolonguen lateralmente en Suelo Urbano Consolidado se admite, una vez urbanizado el Plan Parcial, la unificación del frente con un solo proyecto, agrupando las parcelas en ambas categorías o mediante las regularizaciones de linderos que procedan. Lo mismo ocurre en caso de colindancia en patios de manzana.

 7. *Determinaciones de 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.

- Uso global: Residencial.
- Uso predominante: Residencial unifamiliar.
- Usos complementarios: Los admitidos como compatibles en planta baja.
- Usos compatibles en edificio exclusivo.

— Residencial multifamiliar.

Dotacional:

- Docente (1): DO-1 cond. 6.^a y DO-3, DO-2 con. 6.^a.
- Asistencial (1).
- Oficinas (1): O-1 y O-2.
- Sociocultural.
- Sanitario: S-3, S-4, S-5.

(1) No podrán consumir más de un 25% del aprovechamiento total de la zona de Ordenanza.

— Usos compatibles compartidos: Los indicados en el cuadro adjunto, estando prohibidos los no especificados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-3)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio. Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial			A B	2 ^a 2 ^a			
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo		3 ^a 3 ^a	D-0 D-1				D-0 Cd. 3 ^a
	Docente		4 ^a	DO-3 DO-1	2 ^a 2 ^a , 6 ^a	DO-3	2 ^a	Cd. 6 ^a
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6	2 ^a - 2 ^a	S-5	17 ^a	
	Serv. Admtvos.			A-1	2 ^a			
	Sociocultural							
Productivo	Almacenes		4 ^a	AL-1 (I-1)	2 ^a			
	Industrial		4 ^a	I-1	2 ^a			
	Terciario Industrial			T	2 ^a			
Red Viaria	Aparcamientos			AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial			C-1	2 ^a			
	Espectáculos							
	Hotelero			H-1	2 ^a	H-1	7 ^a	
	Hostelero		4 ^a	HO-1	2 ^a	HO-1	7 ^a	
	Oficinas			O-1 O-2	2 ^a	O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL				ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver Anexo 2 del presente PP o pag. 6 y 7 de las Normas Particulares del PG de Torrejón de Ardoz.
 Para identificación de usos ver Anexo 2 del presente PP o pag. 85 a 87 de las Ordenanzas Generales del PG de Torrejón de Ardoz.
 El porcentaje máximo de usos compatibles compartidos y complementarios, no podrá superar el 20% y en todo caso la totalidad de su planta baja.

Ordenanza ZU-TC_{SB}
1. Definición

Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario-comercial.

2. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto...).

3. Determinaciones de aprovechamiento

3.1. Alineaciones. Son las indicadas en el plano correspondiente de alineaciones y rasantes del Plan Parcial o, en el caso de estas últimas, del Proyecto de Urbanización.

Las alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permiten retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla.

3.2. Altura máxima. La altura máxima será de 2 plantas, 9 m, medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de la última planta.

Podrán reordenarse los volúmenes edificables y su disposición en cada parcela teniendo en cuenta la altura máxima anteriormente mencionada.

3.3. Aprovechamiento/Edificabilidad.

1. Edificabilidad máxima. Dado que se trata de una parcela que puede agregarse a las situadas en el SUP-R2 con el mismo uso, podrá llevarse a cabo una redistribución de la edificabilidad total en la parcela resultante.

2. Asignado. El aprovechamiento asignado será 625,20 m² VML. Que suponen una edificabilidad de 521 m²c.

3. Patrimonializable. Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se refiere a la totalidad del sector situándose fuera de esta parcela.

Dado que colinda con una parcela comercial en el Sector R-2, podrá unificarse la edificación en el conjunto de la manzana.

3.4. Fachada mínima. La fachada mínima será de 20 m.

3.5. Ocupación máxima.

— La ocupación máxima sobre rasante será del 60%.

— Bajo rasante la ocupación máxima será del 70%.

3.6. Parcela mínima. La parcela mínima será la existente.

3.7. Patios. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

3.8. Retranqueos. No se establecen retranqueos. Si se realizan, los usos permitidos en el espacio de retranqueo son los siguientes:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Carga y descarga	Almacenes
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados
Caseta de vigilancia no mayor de 10 m ²	

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

3.9. Salientes y vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

3.10. Reserva de aparcamiento. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General, en cualquier caso deberá reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²c edificables o fracción de cualquier uso.

4. Urbanización

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres no ocupados o destinados a aparcamiento, 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 higiénicas de la edificación*

Se estará a lo dispuesto en el Plan General.

6. *Condiciones Estéticas*

6.1. *Composición.* La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. La arquitectura será clara, de formas puras, precisas, verdaderas, que constituyan espacios serenos, llenos de racionalidad, limpios de gestos innecesarios y que no aparenten lo que no es.

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

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

6.2. *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.

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

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

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso del Plan General de Torrejón de Ardoz.

- *Uso global.* Terciario.
- *Usos predominantes.* Terciario-Comercial.
- *Usos complementarios.* Los ligados funcionalmente al uso predominante.
- *Usos compatibles:*
 - *En edificio exclusivo:* Hostelero, Ocio, Espectáculos sin limitación de porcentaje. Los usos distintos del Comercial, Hostelero, Ocio y Espectáculos no podrán superar el 30% del aprovechamiento de la Parcela.
 - *Compartidos:* Los especificados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-TCsb)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio. Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-1	1ª	D-1 D-2.1	2ª			D-1
	Docente			DO-4 DO-5 DO-1	6ª	DO-4 DO-5		
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6		S-5 S-6		
	Serv. Admtvos.	A-1		A-1				
	Sociocultural			SC		SC		
	Productivo	Almacenes	AL-1 AL-2					
Industrial								
Terciario Industrial		TI		TI		TI		
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			ES				
Residencial	Residencial			R	8ª	R	8ª	
Terciario	Comercial	C-1		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		
	Espectáculos			E-1 E-2		E-1 E-2		
	Hotelero			H-1 H-2		H-1 H-2		
	Hostelero	HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 6 y 7 de Normas Particulares del PGOU de Torrejón de Ardoz.

Para identificación de usos ver Anexo 2 de este P.P. o págs. 85 a 87 de Ordenanzas Generales del PGOU de Torrejón de Ardoz.

Ordenanza ZU-E_{SB} (Equipamientos)

1. Definición

Regula la edificación en zonas calificadas con uso equipamientos excepto el cementerio.

2. Determinaciones sobre Aprovechamiento

2.1. Alineaciones. Serán las indicadas en el plano correspondiente de alineaciones y rasantes del Plan Parcial o, en el caso de estas últimas, del Proyecto de Urbanización.

2.2. Altura máxima. La altura máxima será de 12 m (III plantas), medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.

2.3. Aprovechamientos.

1. Edificabilidad máxima: El sólido capaz definido por las condiciones de altura máxima y ocupación máxima.

2. Asignado: Será el necesario para el cumplimiento de la función a que se destine ya que se trata de una dotación pública.

2.4. Fachada mínima. La fachada mínima será de 20 m.

2.5. Ocupación máxima. Será igual al 70% de la parcela neta.

2.6. Parcela mínima. Será la necesaria para la instalación dotacional de que se trate con un mínimo de 1.000 m².

2.7. Retranqueos. No se establecen retranqueos.

2.8. Salientes y vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

3. *Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo*

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso del Plan General:

- Uso global. Dotacional.
- Uso predominante. Dotacional.
- Usos complementarios. Los necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.
- Usos compatibles:
 - En edificio exclusivo: Ninguno.
 - Compartidos: Solo se admite el residencial (1 vivienda para vigilancia de la instalación y el garaje-aparcamiento, además, lógicamente, del resto de las dotaciones excepto el cementerio).

Ordenanza ZU-V_{SB} (Zonas verdes y espacios libres)

1. *Definición*

Regula la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes públicas.

2. *Clasificación*

Se distinguen dos tipos de zonas verdes:

1. Espacios libres. áreas próximas a vivienda, pequeñas zonas verdes locales y de uso público.

Reserva 2.

2. Zonas verdes de barrio. Áreas de esparcimiento relativamente próximas a vivienda y excepcionalmente inmediatas a las mismas, se destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornadas de trabajo o escuela. Pueden tener un tratamiento semejante a los espacios libres las de menor tamaño y las de mayor tamaño se asemejan más a las zonas verdes de ciudad.

Reservas 3 y 4.

A su vez se distinguen dos grados:

— Grado 1.º Zonas verdes con uso de zona verde, contabilizadas para el cumplimiento de estándares.

Reservas 2 y 4.

— Grado 2.º Zona verde colindantes con la vía de circunvalación y que incluye la zona de protección necesaria para aminorar el impacto acústico de la misma. El suelo destinado a la protección no se contabiliza para el cumplimiento de estándares.

Reserva 3.

3. *Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable*

El volumen máximo edificable para los usos previstos en esta Ordenanza será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,07 m²/m² al ámbito de la zona. Las zonas de protección carecen de aprovechamiento.

4. *Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo*

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guarderías de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias para la conservación del parque.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores, bares o restaurantes según las Ordenanzas Generales del Plan General.
- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Aparcamientos en superficie en el tipo 2 al servicio del parque con una ocupación máxima del 5% de su superficie.
- Oficinas al servicio del parque en el tipo 1.

- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no consuman volumen edificado (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico, etc.).
- Pequeños puestos de socorro.
- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque.

5. *Determinaciones sobre ajardinamiento y diseño*

Además de las especificaciones de las Ordenanzas generales relativa al ahorro de agua, deberá considerarse en el diseño que la plantación de determinadas especies vegetales puede generar problemas de alergias y asma en la población expuesta al polen alergénico, máxime si estos espacios se proyectan como zonas de esparcimiento y paseo, áreas deportivas, de ocio, parques infantiles, Por lo cual, al objeto de proteger la salud de la población circundante, en el diseño de estos espacios deberá evitarse, en la medida de lo posible la plantación de olivo, plátano, arizónicas y ciprés principalmente. Esta práctica es de suma importancia de cara a un futuro próximo, ya que se estima que el cambio climático incrementará potencialmente la estacionalidad y la duración de los episodios alérgicos. Se prohíbe la plantación de dos especies invasoras (Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras) Cortaderíaspp (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y Acacia Dealbata (Mimosa, acacia, acacia francesa) que son altamente alergénicas. En caso de implantar riego por aspersión, se estará a lo dispuesto en las normas generales.

En la planificación del mobiliario urbano deberá incluirse la instalación de expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos. En el caso de que se ubiquen zonas de juego infantil y/o recreo se señalará debidamente la prohibición de acceso de mascotas a las mismas, conforme a la normativa vigente.

Ordenanza ZU-EP_{SB} (Espacios libres privados)

1. *Definición*

Regula la edificación en espacios libres privados de zonas residenciales, superponiéndose a la ordenanza residencial correspondiente.

2. *Clasificación*

Se consideran tres categorías:

1. Los patios de manzana cuando no sean edificables en superficie.
2. Los espacios interbloques en zonas de bloque abierto.
3. Los espacios libres en viviendas condominio.
4. Los espacios libres en viviendas unifamiliares en trama de casco.
3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se señala en las Ordenanzas Generales de Uso del Plan General.

Categoría 1. Son espacios ineducables, en los que solo se autorizan sobre rasante y en el caso de tratarse de patios mancomunados, las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior, así como instalaciones complementarias con la edificabilidad asignada en la Ordenanza Particular.

La altura máxima será de 3,00 m. La ocupación no podrá superar el 5% de la superficie del patio.

La superficie que se edifique se entenderá como lucrativa con uso dotacional privado.

Categorías 2 y 3. Son espacios ineducables en los que, caso de estar adscritos a las comunidades de propietarios de los edificios de la parcela inicial, se permite la edificación sobre rasante de las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

Previo Estudio de Detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación de instalaciones deportivas o socioculturales de uso comunitario con altura máxima de 5 m y una ocupación no superior al 30% de la superficie del espacio adscrito. El aprovechamiento consu-

mido se entiende lucrativo y podrá adquirirse del Ayuntamiento o por transferencia de otras parcelas en caso de haberse patrimonializado la totalidad del asignado.

Categoría 4. Son espacios inedificables en los que no se permite ninguna edificación consumidora de volumen excepto pequeñas casetas para aperos de jardinería, instalaciones desmontables (pérgolas y similares).

4. *Determinaciones de Uso*

Usos permitidos.

Categoría 1:

- Deportivo comunitario D-0.
- Garaje aparcamiento para residentes, en una ocupación máxima según lo indicado en la Ordenanza Particular de la zona.
- Zona verde.

Categoría 2 y 3:

- Deportivo comunitario D-0.
- Sociocultural comunitario.
- Garaje-aparcamiento para residentes, con una ocupación máxima del 70%.
- Aparcamiento en superficie ocupando un máximo del 30% de la superficie del espacio libre.
- Zona verde (obligatorio el ajardinamiento del 40% de la superficie).

Categoría 4:

- Deportivo familiar (piscinas, pistas de tenis y similares).
- Zona verde.
- Aparcamiento subterráneo respetando las condiciones de ocupación de la ordenanza correspondiente.

Las barbacoas no podrán situarse a menos de 6 m de un hueco de las viviendas colindantes, salvo acuerdo notarial entre propietarios.

5. *Condiciones de ordenación*

Categorías 1, 2 y 3. Deberá posibilitarse el acceso de vehículos de extinción de incendios si existieran viviendas con frente exclusivo a estos espacios (pasillo de 3 m. de anchura) y, en su caso, de ambulancias, coches funerarios, mudanzas, etc., cumpliéndose las normas de accesibilidad y seguridad que le sean de aplicación.

Categoría 4. Las modificaciones topográficas respecto del terreno inicial que pudieran corregirse sin alterar la funcionalidad de la edificación no podrán dar lugar a aprovechamiento no computable.

Las instalaciones no podrán afectar a la seguridad de las edificaciones de las parcelas colindantes.

- Urbanización.

La urbanización de los espacios de las Categorías 1, 2 y 3 requerirá la presentación de un proyecto complementario de obras de urbanización, en el que se reflejen no solo las redes de infraestructuras (garantizando su independencia de las municipales) sino la pavimentación, el mobiliario urbano y las características de ajardinamiento (al menos el 40% de la superficie) así como el vallado si existiere.

La calidad será similar a la de los espacios públicos y los módulos económicos de referencia serán los incluidos en el Estudio Económico-Financiero del Plan General debidamente actualizados.

- Vallado.

El vallado de los espacios libres se efectuará bien con elementos vegetales exclusivamente, bien con valla compuesta de zócalo opaco de ladrillo o similar de altura 1,00 m y resto con enrejado o entramado metálico hasta una altura máxima de 2,00 m.

Las puertas del aparcamiento en la categoría 3.^a tendrán una altura máxima de 1,50 m. En las viviendas en condominio, el vallado constituirá una unidad compositiva que solo podrá modificarse de forma conjunta en el frente de la manzana.

Cuando las viviendas unifamiliares en trama de casco respondan a una promoción unitaria, el vallado constituirá una unidad compositiva que solo podrá modificarse de forma conjunta en el frente de manzana.

Ordenanza ZU-RV_{SB} (Red viaria)

1. Definición

Regula el régimen del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a las previsiones del Plan por usos de dominio público para la circulación de vehículos o peatones.

En el límite con la carretera M-206, el Plan Parcial fija las diferentes afecciones de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/91 de Carreteras de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con cuyas determinaciones se regula, teniendo en cuenta las alineaciones fijadas por el Plan General, conforme establece su artículo 31 y las condiciones del estudio acústico.

El Plan Parcial señala las alineaciones que se entienden obligatorias y una distribución/sección transversal que podrá ajustarse en las calles municipales en el proyecto de urbanización correspondiente a partir de los estudios de tráfico que puedan realizarse.

En el caso de la circunvalación el trazado del Plan General es indicativo. Se ha redactado un Proyecto de ejecución que ha ajustado ese trazado, dentro del suelo calificado de uso infraestructuras de red general, en el que se incluye la zona de protección necesaria para aminorar el impacto acústico de la misma. Dado que la glorieta actual no coincide con la prevista en el Plan General, se autoriza la solución provisional que se adjunta en el plano correspondiente para garantizar la funcionalidad de la ronda hasta tanto se realicen los estudios pertinentes y, en caso de que no se estime racional el desplazamiento propuesto por el Plan General, se efectúe su modificación para recoger la realidad existente.

Asimismo, el Plan Parcial incluye una propuesta de sentidos de circulación que tiene carácter indicativo de los objetivos del Plan y que está sometida a las modificaciones que los Servicios Técnicos a la vista de los estudios de tráfico y la práctica diaria estimen necesario introducir.

En el plano correspondiente de secciones transversales se indica una tipología de las mismas referida al ancho de la calle, que sirve de referencia para el Proyecto de Urbanización.

2. Condiciones de diseño

Las actuaciones que afecten a la M-206 (red supramunicipal) deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a la Dirección General de Carreteras para su informe y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente. Los accesos deberán ser expresamente autorizados por la Dirección General de Carreteras.

El diseño y trazado de la red viaria municipal se regulará por lo dispuesto en las Condiciones Generales del Uso Red Viaria del Plan General, señalándose aquí algunas matizaciones para el diseño de calles compartidas, arbolado, plazas de aparcamiento y determinaciones de accesibilidad, que deben entenderse subsidiarias de las que pueda dictar el Ayuntamiento en Ordenanza específica.

2.1. Calles compartidas o de coexistencia. Las bandas destinadas específicamente a la circulación de peatones, con un trazado que no sea tortuoso deberán tener una anchura comprendida entre 2 y 2,5 m.

Se diferenciarán unas bandas de protección de la edificación de 0,50 a 0,75 m.

Las bandas de circulación de vehículos tendrán una dimensión máxima de 3 metros.

En lo que se refiere a firmes se recomienda el firme con base de hormigón, y en relación a los pavimentos, se recomienda el adoquinado, o enlosado, o el hormigón.

2.2. Plantaciones arbóreas. El tamaño mínimo de los árboles será de 2,5 m de altura para los árboles de hoja perenne y 16 cm. de perímetro del tronco medido a 1 m del suelo en los de hoja caduca. En la circunvalación deberán tenerse en cuenta las Medidas indicadas en el Artículo 4.1 de las Ordenanzas Generales.

Deberá preverse los correspondientes tutores con al menos dos guías verticales y las abrazaderas correspondientes.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas generales y en la ordenanza particular de zonas verdes para la elección de especies arbóreas.

2.3. Plazas de aparcamiento. Las plazas de aparcamiento en línea debidamente señalizadas no superarán consecutivamente como referencia las cuatro unidades prolongándose la acera hasta la calzada en una longitud de 5 m entre cada cuatro plazas.

En caso de aparcamientos en batería la distancia máxima de referencia en continuidad será de 15 m. Haciéndose avanzar la acera, como en el caso anterior en una longitud mínima de 2 m.

El Ayuntamiento en zonas específicas podrá ampliar o disminuir la longitud del espacio acerado intermedio entre conjuntos de aparcamiento, así como autorizar un mayor número de plazas en dichos conjuntos.

Para las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, ver punto siguiente.

3. *Determinaciones de instalación*

- Trazado. En el diseño de la urbanización se tendrá en cuenta la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas.
- Evacuación de pluviales. Para facilitar la evacuación de pluviales se dispondrán de pozos-sumideros según las indicaciones de los técnicos municipales o las ordenanzas de urbanización municipales.
- Servicios de infraestructuras. Los servicios se colocarán por las aceras siempre que sea posible, protegiendo las instalaciones en cruces de calzadas de acuerdo con las indicaciones de las compañías suministradoras y Normas Técnicas Municipales.

4. *Usos Permitidos*

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que se exponen en el Plan General.

- Uso predominante. Red viaria.
- Usos complementarios.

Se permite la instalación de:

- Servicios de infraestructuras en las aceras (como se indican en punto anterior).
- Centros de transformación subterráneos.
- Señales verticales y semáforos.
- Farolas y báculos de iluminación.
- Pequeños centros de mando para el alumbrado.
- Bocas de incendios.
- Cabinas telefónicas.
- Puestos de periódicos, flores, caramelos, rifas y similares (previa autorización municipal y en la ubicación que los Servicios Técnicos determinen).
- Mobiliario urbano (banco, papeleras, etc.).
- Monopostes de expedición de carburantes previa concesión administrativa.
- Puntos de recarga de vehículos eléctricos.
- La instalación de monopostes y puntos de recarga se autorizará teniendo en cuenta su impacto en la circulación de vehículos.
- Árboles y otras plantaciones de acompañamiento.

En la planificación del mobiliario urbano deberá incluirse la instalación de expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos. En el caso de que se ubiquen zonas de juego infantil y/o recreo se señalará debidamente la prohibición de acceso de mascotas a las mismas, conforme a la normativa vigente.

Ordenanza ZU-VP_{SB} (Red de Vías Pecuarias)

1. *Objeto*

Dado que, derivado de los informes emitidos por los diferentes organismos se ha excluido la vía pecuaria del ámbito del sector, no existe suelo con esta clasificación. No obstante, como para la solución provisional autorizada, de debe garantizar la continuidad de la vía pecuaria en suelos exteriores al sector, se mantiene la ordenanza como referencia para actuaciones en los mismos.

2. Objeto de la protección

El objeto de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero, de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de marzo, del Estado y la Ley 8/98, de 15 de junio, de la C.M., de Vías Pecuarias.

3. Ámbito de aplicación

Como referencia para el uso del suelo, se incluye el plano, aprobado por el Área de Vías Pecuarias, del trazado para garantizar la continuidad de la vía pecuaria Vereda del Pozo del Perdigón y Cerro de la Nieve.

4. Condiciones del Área de Vías Pecuarias para autorizar la solución provisional del tramo de la circunvalación incluido en el sector

En el nuevo trazado de la Vía pecuaria, se instalarán mojones de delimitación debiéndose ajustar al modelo unificado del Área de Vías Pecuarias, así mismo se deberán colocar señales de vías pecuarias institucionalizadas. Los modelos de mojones y señales se podrán solicitar al citado Área.

Los terrenos objeto de compensación, por modificación del dominio público pecuario deberán ser adquiridos por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y cedidos al Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, para que se pueda mantener la continuidad de la vía pecuaria.

5. Determinaciones de Usos

5.1. Uso característico.

— Uso Vía Pecuaria.

Tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de marzo, del Estado, y la Ley 8/98, de 15 de junio, de la C.M., de Vías Pecuarias.

5.2. Otros usos permitidos. Se admitirá en la forma legalmente establecida el resto de usos admitidos en el Capítulo II. “De los usos comunes y generales” de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la C.M.

5.3. Usos incompatibles. Se considerarán usos incompatibles el resto de los posibles.

6. Condiciones Particulares de Uso en la Zona de Vía Pecuaria

Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido.

Deberán cumplirse las determinaciones incluidas en los informes del Área de Vías Pecuarias, que se adjuntan en el anexo 4, de las que se destacan las siguientes:

- En todas las aplicaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (“Boletín Oficial del Estado” de 24 de marzo de 1995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (“Boletín Oficial del Estado” de 28 de agosto de 1998).
- En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de clasificación y deslinde legalmente aprobados.
- El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.
- Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:
 - a) En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
 - b) En los cruces con carreteras, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiendo las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previando

la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

- c) En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.
- d) En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas” de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.

- Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias.
- La modificación de trazados originados por cualquier motivo no será efectiva hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias. En cualquier caso, además, se estará a lo dispuesto en el Art. IV de la Ley 8/98, de Vías Pecuarias de la C.M.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera de dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- El asfaltado o cualquier procedimiento similar que desvirtúe la naturaleza de las vías pecuarias están prohibidas por la legislación vigente.
- Se prohíbe la ocupación con cualquier tipo de elementos que impidan o dificulten el paso, y expresamente los vertidos de cualquier naturaleza. Los usos y aprovechamientos especialmente recreativo, cultural, deportivo y educativo estarán sujetos a autorización previa de la Consejería competente de acuerdo con lo dispuesto en los Arts. 33 y 34 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la C.M.

7. *Condiciones Particulares del Proyecto de Obras de Urbanización*

El Proyecto de Urbanización, que acondicione los suelos que garantizan la continuidad de la vía pecuaria deberá recoger lo siguiente:

- Instalación de señales de vía pecuaria en el principio y final del tramo o de atriles temáticos sobre la vía pecuaria. Los modelos deberán solicitarse a la Dirección General de Medio Ambiente.
- Camino central de zahorra compactada de alrededor de 6 metros de anchura. (Esta anchura se aportará entre los dos sectores implicados).
- Plantación perimetral de la vía pecuaria con especies adecuadas al entorno (árboles de 1,5 metros de altura y arbustos) y con las instalaciones de riego necesarias para su mantenimiento.
- Colocación de hitos en los laterales de la vía pecuaria (bloques de piedra natural o balizas metálicas) cada 50 metros en tramos rectos o menor distancia en tramos curvos.

En los cruces que finalmente resulten de vía pecuaria con viarios rodados se instalarán:

- Señal de paso de ganado.
- Paso de peatones.
- Pavimento diferenciado distinto a asfalto con piedra natural o imitación (hormigón labrado en tonos terroso, etc.).
- Bandas sonoras transversales al eje de la calzada con señal de reducción de la velocidad, dependiendo del tráfico rodado.

No se podrán instalar bordillos, ni escalones, ni estructuras que por su altura y/o por sus características dificulten la ejecución de los usos prioritarios de las vías pecuarias. En

la zona de cruce viario rodado con la vía pecuaria propuesta no deberán construirse aparcamientos.

Se remitirá a la Dirección General de Medio Ambiente separata técnica del proyecto de acondicionamiento de la vía pecuaria dentro del proyecto de urbanización para su autorización.

Todas las determinaciones anteriores expuestas deberán ser recogidas y reflejadas en el Proyecto de obras de urbanización, todo ello para dar cumplimiento a la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Ordenanza ZU- RINF_{SB}

1. *Objeto*

Regula el uso y urbanización en las Zonas reservadas para infraestructuras.

2. *Ámbito de aplicación*

Las zonas señaladas en el plano correspondiente de calificación y las redes lineales y elementos de las distintas infraestructuras como pueden ser las de abastecimiento, saneamiento, depuración, gas, electricidad, alumbrado, telefonía y telecomunicaciones.

3. *Determinaciones*

3.1. Determinaciones generales. Se estará a lo dispuesto en las Disposiciones Generales del presente Plan Parcial (determinaciones Medioambientales, de urbanización, etc.) y a lo dispuesto en el Plan General. Para la arteria de abastecimiento que discurre por el sector, se establecen las condiciones que figuran en el punto siguiente:

3.2. Determinaciones sobre la Red Supramunicipal de infraestructuras.

- Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.
- Cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por esta Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

3.2.1. Bandas de Infraestructura de Agua (BIA) y Franjas de Protección.

- Bandas de infraestructura de Agua (BIA).

Para la protección de la Arteria San Fernando de Henares de \varnothing 1200, de acuerdo con las indicaciones de Canal de Isabel II SA, se ha establecido una BIA de 12 m de ancho, es decir, 6 metros a cada lado del eje de la conducción.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa de Canal de Isabel II.
- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores.
- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.
- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

— Franjas de Protección (FP).

Adyacentes a la BIA se ha señalado dos franjas de suelo de 10 m de anchura BIA. Se admiten los usos propios de las zonas verdes, excepto las plantaciones cuando sean incompatibles con la infraestructura a juicio del organismo propietario o gestor de la misma.

Frente a la presente Resolución, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de la presente publicación, en virtud de lo establecido en el art. 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime pertinente en defensa de sus intereses y derechos.

Torrejón de Ardoz, a 5 de octubre de 2021.—El alcalde, Ignacio Vázquez Casavilla.
(03/29.058/21)

