

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

87

TORREJÓN DE ARDOZ

URBANISMO

Don Pedro Rollán Ojeda, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Madrid).

Hace saber: Que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha 23 de febrero de 2011, se aprobó con carácter definitivo el Plan Parcial del Sector SUP.R5 “Conexión Alcalá” del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

Como anexo I al presente anuncio, se publica el articulado íntegro de la normativa modificada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

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 116 y 117.1 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. 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 al de la recepción de la presente notificación, en virtud de lo establecido en el artículo 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.

ANEXO I

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanzas particulares

El Plan Parcial contempla las siguientes ordenanzas particulares:

- Residencial multifamiliar. ZUR-7₂.
Regula la edificación en las zonas de uso predominante residencial multifamiliar.
- Terciario-Oficinas. ZU-T₂.
Regula la edificación en las zonas de uso predominante terciario comercial, oficinas y ocio.
- Estación de Servicio. ZU-ES₂.
Regula la edificación en las zonas de uso exclusivo de estación de servicio.
- Dotacional. ZU-E₂.
Regula la edificación en las zonas de uso predominante dotacional.
- Verde. ZU-ZV₂.
Regula la edificación en las zonas de uso predominante zona verde y espacios libres.
- Viario. ZU-RV₂.
Regula la edificación y el diseño de las zonas de uso predominante red viaria y aparcamiento.
- Vías pecuarias. ZU-PV₂.
Regula el uso y diseño de las zonas de uso vía pecuaria.
- Infraestructuras. ZU-INF₂.
Regula el uso y destino de las zonas destinadas a infraestructuras.

Ordenanza ZUR-7₂ (Residencial)

1. Definición.—Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar.

2. Clasificación. Se distinguen dos usos específicos:
 - Vivienda multifamiliar libre.
 - Vivienda multifamiliar protegida.
3. Tipología edificatoria. Cabe distinguir dos grados:
 - Grado 1.º: en manzana cerrada o abierta cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.
 - Grado 2.º: en edificación en torre cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.
4. Determinaciones de aprovechamiento:
 - 4.1. Alineaciones. Serán las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial. Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:
 - a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y que deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).
 - b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permite retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla o espacio libre abierto.
 - 4.2. Accesos a la edificación. Portales: los accesos a la edificación se realizarán desde la red viaria colindante o desde el espacio libre interior a juicio del autor del proyecto. A este respecto, si la parcela diera frente a una calle peatonal, los accesos peatonales se realizarán desde esta, tanto si los portales se ubican en ella como si se ubican en el espacio libre de parcela.
 - 4.3. Altura máxima: la altura máxima será de 7 plantas más ático, 22,50 metros para el grado 1.º y de 15 plantas, 50 metros sin sobrepasar ningún elemento la altura topográfica de 825 metros medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.
Con objeto de aislar la edificación o evitar las viviendas situadas en planta baja con ventanas excesivamente bajas se permitirá elevar el forjado de dichas viviendas sin sobrepasar la altura máxima del edificio.
 - 4.4. Aprovechamiento:
 1. Edificabilidad máxima: es la capacidad del sólido capaz definido por las condiciones de altura, ocupación y número de plantas de la ordenación. Su concreción en aprovechamiento por encima del asignado requiere la transferencia desde otra parcela situada en el sector conforme a lo explicitado en las ordenanzas generales del Plan Parcial.
 2. Asignado: el aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación por cada uso característico:

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

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

3. Patrimonializable: el Plan Parcial prevé que parte de la cesión del 10 por 100 de aprovechamiento se realice en las manzanas RMP-8A (2.079,63 m²s/5.000 m²cr/4.500 m²ch) y en la RMP-9 (2.666,75 m²s/6.000 m²cr/5.400 m²ch), en estas cifras se incluyen el aprovechamiento generado por los suelos aportados

por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, siendo el proyecto de reparcelación el que lo concrete definitivamente; para el resto de manzanas será igual al asignado.

- 4.5. Edificación en planta baja: se permite dejar la planta baja libre de edificación.
- 4.6. Cubierta: el espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 metros siempre que estén iluminados con luz natural o sean susceptibles de iluminación y se destinen a usos distintos al de infraestructuras al servicio del edificio y trasteros hasta una superficie de 12 metros cuadrados por trastero. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 metros, la inclinación máxima será de 35° en pendiente continua, prohibiéndose las mansardas.
Se permite la ejecución de solárium sin computar edificabilidad.
- 4.7. Fachada máxima: la fachada máxima será de 70 metros; superada esta distancia, el diseño de la edificación deberá presentar un corte compositivo.
- 4.8. Fachada mínima: la fachada mínima será de 30 metros.
- 4.9. Ocupación máxima:
 - La ocupación máxima sobre rasante será del 50 por 100.
 - Bajo rasante la ocupación máxima será del 100 por 100.
- 4.10. Parcela mínima: la parcela mínima será de 500 metros cuadrados.
 - Se podrá autorizar segregaciones por debajo de la superficie anterior, pero deberán mancomunarse los garajes subterráneos y los espacios libres interiores que se proyectarán con un diseño unitario.
 - Podrá autorizarse la construcción del garaje o espacio libre mancomunado por fases, siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.
 - Cuando la parcela sea inferior a la manzana, la ordenación del conjunto deberá definirse en Estudio de Detalle. Este documento deberá, asimismo, establecer la ubicación de las acometidas generales de las distintas infraestructuras urbanas en su interior.
- 4.11. Patios:
 - De parcela: se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.
 - De manzana: deberá urbanizarse dotándoles de mobiliario e instalaciones para su correcto uso. Se estará a lo dispuesto en el Reglamento vigente de Protección contra incendios.

Se podrá adscribir el uso de una franja de anchura máxima de 5 metros a la vivienda de planta baja.
- 4.12. Retranqueos de la edificación sobre rasante: la edificación deberá ajustarse a las alineaciones vinculantes definidas en el plano de alineaciones y rasantes, y para el caso de edificaciones discontinuas, la separación entre ellas será:
 - De una vez la altura de cornisa, si abren dependencias vivideras.
 - De 1/3 de la altura si las dependencias no son vivideras o los paramentos sean ciegos.

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

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

- 4.13. Salientes y vuelos: se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales del Plan General de Torrejón.
- 4.14. Reserva de aparcamiento: deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso.
- 4.15. Urbanización: dado que en esta ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un proyecto de obras de urbanización anexo e independiente al proyecto de construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación serán, como mínimo, los uti-

lizados en el estudio económico-financiero del Plan General, debidamente actualizados.

5. Condiciones estéticas:
 - 5.1. Composición: cuando se trate de promociones distintas dentro de una misma manzana deberá procurarse una composición estéticamente coherente de la edificación a lo largo de las fachadas a una misma vía pudiéndose establecer ritmos distintos siempre que se mantenga una relación compositiva apreciable visualmente sin dificultad. Se estará a lo dispuesto por las determinaciones estéticas de las ordenanzas generales del Plan General.
 - Fachadas: la longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas, sin sobrepasar los 70 metros.
 - Cubiertas: podrán ser planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.
 - Salientes y vuelos: están sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las ordenanzas generales del Plan General.
El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los 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 y al CTE.
7. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo.—Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las ordenanzas generales del Plan General de Torrejón de Ardoz:
 - Uso global: residencial.
 - Uso predominante:
 - Residencial multifamiliar libre, en grado 1.º.
 - Residencial multifamiliar protegida en grado 1.º y/o 2.º.
 - Usos complementarios: los compatibles autorizados en planta baja, planta primera para el uso de oficinas.
 - Usos compatibles en edificio exclusivo: ninguno excepto en las manzanas del grado 1.º en las que se admite el uso residencial multifamiliar protegida sin limitación de porcentaje.
 - Usos compatibles compartidos:
 - Se autorizan los indicados a continuación prohibiéndose los no especificados.
 - El terciario, comercial, oficinas y dotacional en todas sus clases y categorías.
 - El industrial, en su clase de talleres pequeños.

Ordenanza ZU-T₂ (Terciario)

1. Definición.—Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario-comercial, oficinas y ocio.
2. Tipología edificatoria. Cabe distinguir dos grados:
 - Grado 1.º: en bloque abierto cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.
 - Grado 2.º: en edificación en torre cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.
3. Determinaciones de aprovechamiento:
 - 3.1. Alineaciones: son las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial. Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:
 - a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).

- b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permiten retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla.
- 3.2. Altura máxima: la altura máxima será de 3 plantas, 12 metros para el grado 1.º y de 15 plantas, 50 metros sin sobrepasar ningún elemento la altura topográfica de 825 metros medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta, para el grado 2.º.
- 3.3. Aprovechamiento:
1. Real: será igual al asignado. Respetando la cabida del sólido capaz se admiten transferencias de aprovechamiento entre parcelas de la misma calificación por el procedimiento previsto en las ordenanzas generales, manteniendo, en consecuencia, el aprovechamiento y edificabilidad máxima del conjunto de las parcelas.
 2. Asignado: el aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación por cada uso característico terciario, comercial, de oficinas y hotelero.

Identificación de parcela	Uso característico	Aprovechamiento (m ²)	Aprovechamiento (UAS)
T-10	Terciario	6.000,00	7.200,00
T-11	Terciario	1.000,00	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1.200,00
T-13	Terciario	1.000,00	1.200,00
Suma terciario (T)		9.000,00	10.800,00

3. Patrimonializable: el Plan Parcial prevé que parte de la cesión del 10 por 100 de aprovechamiento se realice en las manzanas T-10 (2.501,01 m²s/ 6.000 m²cr/7.200 m²ch) en estas cifras se incluyen, el aprovechamiento generado por los suelos aportados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, siendo el proyecto de reparcelación el que lo concrete definitivamente, para el resto de manzanas será igual al asignado.
- 3.4. Fachada máxima: no se establece.
- 3.5. Fachada mínima: la fachada mínima será de 25 metros.
- 3.6. Ocupación máxima:
- La ocupación máxima sobre rasante será del 100 por 100.
 - Bajo rasante la ocupación máxima será del 100 por 100.
- 3.7. Posición de la edificación: en el plano correspondiente se incluye un diseño indicativo de la edificación en la parcela que podrá modificarse respetando las condiciones incluidas en esta ordenanza.
- 3.8. Parcela:
- a) Tamaño: la parcela mínima será de 1.000 m²s. No se admitirán segregaciones que dejen restos de parcela de superficie o fachada inferiores a la mínima o que no garanticen la mancomunidad de garaje. Podrá autorizarse la construcción del garaje mancomunado por fases siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.
 - b) Separación entre edificaciones en el interior de la parcela. Será la establecida por las ordenanzas generales del Plan General.
- 3.9. Patios:
- De parcela: se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.
 - De manzana: se estará a lo dispuesto por la normativa vigente en cuanto a la protección contra incendios. El acceso principal se ubicará necesariamente en las vías de tráfico rodado.

- 3.10. Retranqueos de la edificación sobre rasante. No se establecen retranqueos, si se realizan los usos permitidos en el espacio de retranqueo son los siguientes:

- Permitido:
 - Carga y descarga.
 - Ajardinamiento.
 - Aparcamiento.
 - Paso de vehículos.
 - Caseta de vigilancia no mayor de 10 metros cuadrados.
- No permitido:
 - Almacenes.
 - Instalaciones auxiliares.
 - Construcciones auxiliares.
 - Depósito de residuos no controlados.

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

- 3.11. Salientes y vuelos: se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.
- 3.12. Reserva de aparcamiento: deberá reservarse 1,5 plaza de aparcamiento por cada 100 m²c edificables o fracción de cualquier uso.
- 3.13. Urbanización: dado que en esta ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un proyecto de obras de urbanización anexo e independiente al proyecto de construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación serán, como mínimo, los utilizados en el estudio económico-financiero del Plan General, debidamente actualizados.

4. Condiciones estéticas:

- 4.1. Composición: la composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. La arquitectura será clara, de formas puras y precisas, que constituyan espacios serenos, limpios de gestos innecesarios.

- Fachadas: la longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas.
- Cubiertas: serán planas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno y no permitiéndose en ningún caso los sobreáticos.
- Salientes y vuelos: estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los 100 centímetros.

- 4.2. Materiales: la composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.
- 4.3. Medianeras: las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.
- 4.4. Condiciones higiénicas de la edificación: se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

5. 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 de oficinas, comercial, hotelero, ocio.
- Usos complementarios: los ligados funcionalmente al uso predominante –50 por 100.
- Usos compatibles (en edificio exclusivo)
 - Comercial, excepto C-4 y C-6, sin límite de porcentaje.
 - Dotacional privado (sin limitación de porcentaje).
 - Residencial multifamiliar (50 por 100).
 - Hostelero, ocio, espectáculos sin limitación de porcentaje.

En caso de optarse por algunos de los usos compatibles en edificio exclusivo se estará a lo dispuesto en las determinaciones de uso de la ordenanza correspondiente, es decir:

- Usos compartidos: los indicados en el cuadro del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.
- Se prohíben los usos no especificados.

Ordenanza ZU-E₂ (Equipamientos)

1. Definición.—Se refiere a la edificación de dotaciones, en parcelas de cesión al Ayuntamiento (red general) y en parcelas de la red supramunicipal.

El Plan Parcial asigna un uso que tiene carácter indicativo e informa de la estrategia del Plan General para satisfacer las necesidades de la población, si bien a modo indicativo su uso es el Dotacional en las siguientes clases:

- Docente (DO).
- Socio-Cultural (S).
- Deportivo (D).
- Servicios Administrativos (SA).

La Comisión de Gobierno podrá asignar el uso dotacional que estime oportuno en base a las necesidades reales de la población afectada que, lógicamente, son cambiantes a lo largo del tiempo. Se distinguen dos grados:

- 1.º En parcelas de la red general.
- 2.º En parcelas de la red supramunicipal y local.

2. Determinaciones sobre aprovechamiento:

2.1. Alineaciones: serán las indicadas en el plano de alineaciones del Plan Parcial.

2.2. Altura máxima:

- Grado 1.º: la altura máxima será de 3 plantas, 12 metros, medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.
- Grado 2.º: la altura máxima será de 3 plantas, 12 metros, medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.

2.3. Aprovechamientos:

— Grado 1.º:

- Edificabilidad máxima: el sólido capaz definido por las condiciones de altura máxima y ocupación máxima.
- Asignado: será el necesario para el cumplimiento de la función a que se destine cuando se trate de una dotación pública.
- Patrimonializable: se trata de una dotación pública.

— Grado 2.º:

- Edificabilidad máxima: el sólido capaz definido por las condiciones de altura máxima, número de plantas y ocupación máxima.
- Asignado: el aprovechamiento asignado será el resultado de aplicar una edificabilidad de 1 m²/m² en uso característico dotacional sobre parcela neta inicial.
- Patrimonializable: se trata de una dotación pública.

2.4. Fachada mínima: la fachada mínima será de 20 metros.

2.5. Ocupación máxima:

- Grado 1.º: será igual al 70 por 100 de la parcela neta.
- Grado 2.º: será igual al 70 por 100 de la parcela neta, debiendo ajardinar el 75 por 100 del espacio libre de la parcela. La ocupación máxima bajo rasante será del 100 por 100.

2.6. Parcela mínima: será la necesaria para la instalación dotacional de que se trate con un mínimo de 1.000 metros cuadrados.

2.7. Retranqueos de la edificación sobre rasante:

- El retranqueo a linderos será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, nunca inferior a 5 metros.

- En el espacio de retranqueo se admiten la existencia de instalaciones y usos no consumidores de volumen que no impidan el cumplimiento de la legislación sobre incendios.
- 2.8. Salientes y vuelos: se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales o, en su caso, a la particular de la zona.
- 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:
 - 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 (una vivienda para vigilancia de la instalación y el garaje-aparcamiento además, lógicamente, del resto de las dotaciones excepto el cementerio).

En el equipamiento administrativo y en el religioso se admite en edificio exclusivo y compartido el uso vivienda para residentes (militares, guardias civiles, religiosos, etcétera).

Ordenanza ZU-V₂ (Zonas verdes y espacios libres)

1. Definición.—Regula la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes públicas.
2. Clasificación. Se distinguen dos clases de zonas verdes:
 - 1) Espacios libres: áreas próximas a vivienda, pequeñas zonas verdes locales y de uso público, generalmente con un alto porcentaje de pavimentación.
 - 2) Zonas verdes de barrio: áreas de esparcimiento relativamente próximas a vivienda y excepcionalmente inmediatas a las mismas, de 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.
 - 3) Parques de ciudad: en las zonas verdes y espacios libres colindantes con carreteras, se admite por modificación de accesos y salidas, reestructuración de nudos, etcétera, pequeños cambios de perímetro, apertura de vías, etcétera, siempre que en conjunto no supongan una disminución de la superficie ajardinada mayor del 5 por 100.
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 para los tipos 1 y 2 y 0,03 m²/m² para los de tipo 3.
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 de Torrejón de Ardoz.
 - Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
 - Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parque de tipo 3 hasta un máximo del 5 por 100 de la superficie total del parque.
 - Aparcamientos subterráneos en el tipo 1 y aparcamientos en superficie en el tipo 2 al servicio del parque con una ocupación máxima del 5 por 100 de su superficie.
 - Oficinas al servicio del parque en tipos 2 y 3.
 - 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, etcétera).
 - Pequeños puestos de socorro.
 - Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1 por 100 de la superficie del parque.
 - Transformadores eléctricos subterráneos cedidos en conexión a las compañías suministradoras.

- Infraestructuras y redes subterráneas previstas en el Plan General y en el Plan Parcial.
- Pequeñas instalaciones dotacionales públicas (salvo el cementerio).

Ordenanza ZU-RV₂ (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.

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

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 los planos de secciones se indica una tipología de las mismas referidas al ancho de la calle, que sirve de referencia para el proyecto de urbanización.

2. Condiciones de diseño.—El diseño y trazado se regulará por lo dispuesto en las Condiciones Generales del Uso Red Viaria del Plan General de Torrejón de Ardoz.

Ordenanza ZU-VP₂

(Espacios libres protegidos. Red Supramunicipal de Vías Pecuarias)

1. Definición.—Regula los usos del suelo y actividades en los terrenos de dominio público calificados como vía pecuaria.

2. Determinaciones de aprovechamiento.—No existe ningún tipo de aprovechamiento.

3. Determinaciones de uso:

a) Vía pecuaria existente.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (“Boletín Oficial del Estado” de 24 de marzo de 1995), y en la Ley Autonómica 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 el plan de calificación del suelo escala 1:1000 del Plan Parcial. Si este plano contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.

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:

- En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordean 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.
- En los cruces con carreteras, se debe 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.

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 al 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.

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 originadas por cualquier motivo no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etcétera) se situarán con carácter general fuera del 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 Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El proyecto de urbanización deberá recoger en la zona de vías lo siguiente:

- Instalación de señales de vía pecuaria cada 100 metros. El modelo deberá solicitarse a la Dirección General de Agricultura.
- Camino central de zorra compactada de 4-5 metros de anchura.
- Instalación de hitos en los laterales de la vía pecuaria (bloques de piedra natural) cada 50 metros en tramos rectos o menor distancia en tramos curvos.
- En las zonas de cruce de vía pecuaria con viarios rodados se instalará:
 - Señal de paso de ganado.
 - Paso de cebrá.
 - Pavimento diferenciado distinto a asfalto con piedra natural o imitación (hormigón labrado en tonos terrosos, etcétera).

b) Suelos de reserva para el futuro trazado de las vías pecuarias.

Hasta tanto se concluya el expediente de modificación de trazado los terrenos de reserva para tal fin tendrán el carácter de itinerario peatonal, admitiéndose las plantaciones y los usos contemplados en los artículos 30 y 31 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Se admiten como compatibles las especificaciones en el citado texto legal que se remite a las permitidas en el texto de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, del Estado, de Vías Pecuarias (senderismo, cabalgadas y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizadas por el órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión. Se considerarán incompatibles el resto de los usos posibles.

Cuando el itinerario atraviesa vías de tráfico de vehículos se establecerá en estas últimas un cambio de pavimento de la anchura total de la vía pecuaria señalizándose la existencia y prioridad de la misma.

Ordenanza ZU-INF₂ (Infraestructuras)

Definición:

- Regula el uso y destino de las zonas dedicadas a infraestructuras.
- Determinaciones de volumen.
- No se autorizan edificaciones sobre rasante.
- Cuando se ubiquen en parcelas de otra ordenanza, no serán de aplicación las determinaciones sobre retranqueos.
- Determinaciones de uso: se permite la instalación de centros de transformación subterráneos.

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

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m ² s)	% CON S.G.	VIVIENDAS	ALTURAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m ²)	U.A.S.	%
SUELOS CON USO LUCRATIVO								
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	1,895%	200	7	16.300,00	16.300,00	19,374%
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	1,868%	200	7	16.300,00	16.300,00	19,374%
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	1,487%	100	7	8.000,00	8.000,00	9,509%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE(RML)		13.038,95	5,25%	500,00		41.600,00	40.600,00	48,257%
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPP>110)	2.255,96	0,908%	62	7	5.100,00	5.100,00	6,062%
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPP>110)	2.443,54	0,984%	63	7	5.133,18	5.133,18	6,101%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		4.699,50	1,892%	125,00		10.233,18	10.233,18	12,163%
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPP <110)	3.761,10	1,514%	145	7	9.444,44	8.500,00	10,103%
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPP <110)	2.079,63	0,837%	80	7	5.000,00	4.500,00	5,349%
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPP <110)	1.453,73	0,585%	60	7	4.000,00	3.600,00	4,279%
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPP <110)	2.666,75	1,074%	90	15	6.000,00	5.400,00	6,418%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		9.961,21	4,011%	375,00		24.444,44	22.000,00	26,149%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		27.699,66	11,154%	1.000,00		75.672,06	73.227,62	86,569%
T-10	Terciario	2.501,01	1,007%		15	6.000,00	7.200,00	8,558%
T-11	Terciario	3.608,97	1,453%		3	1.000,00	1.200,00	1,426%
T-12	Terciario	1.924,85	0,775%		3	1.000,00	1.200,00	1,426%
T-13	Terciario	1.554,18	0,626%		3	1.000,00	1.200,00	1,426%
SUMA TERCIARIO (T)		9.589,01	3,861%			9.000,00	10.800,00	12,837%
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	0,925%			250,00	500,00	0,594%
SUMA ESTACION SERVICIO (ES)		2.297,31	0,925%			250,00	500,00	0,594%
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		39.585,98	15,940%	1.000,00	-	84.527,62	84.133,18	100,000%

SUELOS DE CESION			
REDES PUBLICAS LOCALES. (RL)			suelo
RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)			
L-14			13.291,66
RED ESPACIOS VERDES (RL-ZV)			13.291,66
RED EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS			
D-27			2.484,69
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)			2.484,69
R-20			7.493,70
R-21			9.468,58
SUMA RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)			16.962,28
SUMA RED EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS			19.446,97
TOTAL RED LOCAL			32.738,63

REDES PUBLICAS GENERALES. RG			
RED ESPACIOS VERDES (RG-ZV)			
L-17			1.678,60
L-18			14.109,99
L-19			1.513,38
SUMA ESPACIOS VERDES (RG-ZV)			17.301,97
RED EQUIPAMIENTOS			
D-25			8.939,03
SUMA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (D)			8.939,03
DO-24			15.000,45
SUMA EQUIPAMIENTO DOCENTE (DO)			15.000,45
S-23			4.405,55
SUMA EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)			4.405,55
SUMA RED EQUIPAMIENTOS			28.345,03
RED INFRAESTRUCTURA (RV-SG)			
RV			
SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-SG)			96.851,41
TOTAL RED GENERAL			142.498,41

REDES PUBLICAS SUPRAMUNICIPALES. RSM			
RED DE SERVICIOS (ADMINISTRATIVO)			
SA-26			13.506,95
SUMA SERVICIOS (SA)			13.506,95
RED DE VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)			
RMP-VIS-4			5.823,34
SUMA VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)			5.823,34
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL			19.330,29
TOTAL SUELOS DE CESION			194.567,33

OTROS SUELOS DE CESION			
RED ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)			
L-14			1.724,85
L-15			5.388,71
L-16			1.410,25
L-19			2.942,18
SUMA ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)			11.466,06
C.R. (CENTROS DE REPARTO) (C.R.)			
C.R. 1			91,00
C.R. 2			91,00
SUMA CENTROS REPARTO			195,57
TOTAL OTROS SUELOS DE CESION			11.661,63
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION			206.228,96
OTROS SUELOS			
CORDEL DE LA LEGUA			
"Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido ". Pecuaria			2.720,27
SUMA TOTAL SECTOR SUP-R5			248.339,64

Torrejón de Ardoz, a 28 de febrero de 2011.—El alcalde-presidente (firmado).

(02/2.164/11)