

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**88****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 el día 27 de enero de 2010, se aprobó, con carácter definitivo, el Plan Especial de las Redes Públicas de Nivel General. “Nueva Ciudad Deportiva y Bosque Urbano”.

Como anexo I al presente anuncio se publica el articulado íntegro de la normativa, por indicación del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con indicación de que se ha procedido al depósito del presente Plan Especial en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

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 publicación del presente acuerdo, 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.

## ANEXO I

## NORMAS URBANÍSTICAS

## Capítulo 1

*Regulación general*

Artículo 1.1. *Objeto.*—De conformidad con lo dispuesto en los artículos 48 y 50 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001, se redactan las presentes Normas Urbanísticas con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas vinculadas al uso deportivo y cuantas actividades se realicen en la ejecución del Plan Especial, incluso las de carácter provisional.

Art. 1.2. *Contenido y régimen subsidiario.*—El contenido de estas Normas recoge lo previsto en la Ley de Suelo del Estado, en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid y en la legislación sectorial. Además, se incluyen las normas de carácter general vigentes en el municipio.

Art. 1.3. *Naturaleza y ámbito territorial.*—El presente Plan posee naturaleza jurídica normativa para la definición de las redes públicas de equipamientos deportivos y zonas verdes previsto en el artículo 50.1.a) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001.

El ámbito territorial del Plan Especial, que a su vez se divide en dos subámbitos, es el comprendido dentro de los límites de la línea poligonal grafiada en el plano de ordenación O-02 y está delimitando en líneas de longitudes aproximadas.

Los límites del conjunto son:

- Limita al Noreste, en línea quebrada en tres tramos de 670 metros aproximadamente, con la zona residencial de Soto de Henares.
- Limita al Noroeste, en línea quebrada de 1.865 metros aproximadamente, con suelo urbanizable sectorizado.
- Limita al Sureste, en línea quebrada de 1.645 metros aproximadamente, con los términos municipales de Alcalá de Henares y de San Fernando de Henares.

El Plan Especial integra como propias las determinaciones del Plan General, las cuales se entenderán completadas con las que se establecen en este Plan Especial.

Art. 1.4. *Vigencia.*—El presente Plan Especial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Deberá ser revisado si se producen los siguientes supuestos:

- Cuando se apruebe la revisión del Plan General, si así se determina.
- Si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas obliga a una reconsideración tal de sus determinaciones que imponga alteraciones sustanciales del mismo.

El presente Plan Especial podrá ser modificado en las circunstancias y según lo indicado en la legislación urbanística vigente.

Cualquier modificación requerirá, en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la misma y de la mejora que para el interés general suponga respecto de la ordenación vigente y de su incidencia sobre el resto de sus determinaciones.

Art. 1.5. *Efectos.*—El Plan Especial, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, es ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

La publicidad del Plan Especial comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que, a tal efecto, deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información en los términos legalmente previstos.

La obligatoriedad del Plan Especial implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

La obligatoriedad conlleva, igualmente, la vinculación a las determinaciones del Plan Especial del Proyecto de Ejecución de las obras que se realicen en su ámbito territorial.

Art. 1.6. *Interpretación del Plan Especial.*—La interpretación del Plan Especial, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos.

En ausencia de norma concreta aplicable o, en el supuesto de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá siempre la interpretación más favorable al interés general de la mejora de la imagen urbana y, de modo general, al respeto de los criterios utilizados.

En el supuesto de contradicción entre documentos gráficos y escritos, prevalecerán los escritos; prevalecerán los documentos específicos sobre los generales; prevalecerán los planos de ordenación sobre los de información y prevalecerán las normas escritas y gráficas sobre la memoria.

Art. 1.7. *Infracciones.*—Las infracciones a las normas contenidas en el Plan Especial darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador en los términos y con los efectos prevenidos en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001.

Art. 1.8. *Adecuación a las determinaciones del Plan General.*—Las ordenanzas que determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción del Proyecto de Ejecución de las obras del Plan Especial y la construcción de las instalaciones deportivas y ordenación del terreno a bosque urbano son las contenidas en las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Torrejón de Ardoz complementadas por este Plan Especial.

Art. 1.9. *Inspección.*—La inspección del uso del suelo, parcelaciones, obras mayores y menores e instalaciones, se efectuará por los servicios municipales del Ayuntamiento.

Art. 1.10. *Documentos del plan y grafismos.*—Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente, y vinculan en los mismos términos que los de las presentes Normas Urbanísticas.

La significación exacta de los grafismos utilizados en este Plan Especial es la que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

El código de grafismos establecidos en este Plan Especial es de obligatoria utilización en todo instrumento de desarrollo del mismo, si fuese necesario.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el precepto anterior, los proyectos que desarrollen este Plan Especial pueden, en caso de insuficiencia del código establecido, emplear nuevos conceptos en cuyo supuesto deberán determinar su significado en forma precisa.

Art. 1.11. *Terminología de conceptos.*—A los fines previstos en las presentes Normas Urbanísticas, la definición de los conceptos vertidos en las mismas tendrán el significado que se expresa en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

## Capítulo 2

*Régimen urbanístico del suelo*

Art. 2.1. *Clasificación del suelo.*—El suelo del ámbito territorial del Plan Especial está clasificado del siguiente modo:

- Su zona más al Norte es suelo urbano consolidado, resultante de la ejecución física y jurídica del Sector Soto del Henares.
- Otra zona a continuación está clasificada como suelo urbanizable en sus categorías de programado (sectorizado) y no programado (no sectorizado) del sistema general número 3 cuyo uso predominante son los espacios libres y dotaciones.
- El resto de suelo está clasificado como suelo no urbanizable de protección:
  - La gran mayoría de este suelo es no urbanizable de protección de suelos de interés edafológico (SNUP-P3) ubicado al Norte y Sur del cementerio.
  - Al Sur del ámbito del Plan Especial se clasifica el suelo como no urbanizable de protección de cauces y vaguadas (SNUP-P1) y no urbanizable de protección de vías pecuarias (SNU-P2).

En el ámbito territorial del Plan Especial es de aplicación el régimen jurídico dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001, para el suelo urbano consolidado, urbanizable sectorizado y no sectorizado, y para el suelo no urbanizable de protección [disposición transitoria primera b), c) y d)].

El uso global fijado en el ámbito por el Plan Especial es el dotacional público.

Art. 2.2. *División del suelo.*—A los efectos de la aplicación de esta normativa, el ámbito territorial de este Plan Especial se divide en dos zonas de uso homogéneo: zonas verdes-bosque urbano y equipamiento público.

Art. 2.3. *Definición de los usos.*—Los usos se clasifican en los siguientes tipos, todos ellos de carácter público no lucrativo:

- Dotacional. Equipamiento.
- Zonas verdes. Bosque urbano.

La definición de estos conceptos tiene el significado establecido en estas Normas Urbanísticas, complementado por lo que se expresa en el título V “Determinaciones sobre usos y actividades” del Plan General de Torrejón de Ardoz, artículos V.6 y V.12, y lo establecido en el Plan Parcial Soto del Henares, en relación con los equipamientos y zonas verdes de nivel local.

Art. 2.4. *Parcelaciones.*—Se permiten parcelaciones, sujetas a las dimensiones mínimas de las parcelas resultantes establecidas en las normas particulares.

Art. 2.5. *Proyecto de urbanización.*

1. Contenido.

El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones fijadas en el artículo 80 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001, y además las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones del Plan General y del Plan Especial para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etcétera), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Tanto los proyectos de urbanización como los de ejecución que desarrollen este Plan Especial, deberán justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación respecto a la Prevención de Incendios, así como la Ley 8/1993, de 22 de junio, y el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, en materia de promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras.

## 2. Tramitación.

El Proyecto de Urbanización se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 59.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001.

## 3. Formulación.

La competencia para su formulación y aprobación está regulada en el artículo 80.2.c) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001.

Art. 2.6. *Normas generales de los usos.*—Tienen por objeto definir y regular de forma general los usos que afectan al suelo calificado por el Plan Especial. Se adoptan como propias las establecidas por las ordenanzas particulares de los usos del Plan General de Torrejón de Ardoz, en la parte II, artículos 16 ZU-E (equipamiento) y 19 ZU-V (zonas verdes y espacios libres).

Art. 2.7. *Normas generales de edificación.*—Tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en el ámbito del Plan Especial, y se adoptan como propias las establecidas por el Plan General de Torrejón de Ardoz en su artículo IV.3 “Determinaciones sobre edificabilidad, forma y volumen”.

Art. 2.8. *Condiciones derivadas del informe de sostenibilidad ambiental.*—Se introducen a continuación las condiciones derivadas del Informe de sostenibilidad ambiental, que son:

Respecto a la infraestructura de saneamiento:

- En relación con la depuración y el vertido de aguas residuales, se estará a lo dispuesto por el Canal de Isabel II.
- Se asegurará la capacidad de los colectores en los que se prevé el vertido de las aguas pluviales y de las aguas residuales para recibir los vertidos previstos.
- No debe incorporarse a la red de colectores, emisarios y otras instalaciones de saneamiento de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas.

Respecto a las condiciones acústicas:

- El Ayuntamiento deberá velar por el cumplimiento de las medidas y condiciones establecidas en el Estudio Acústico del Plan.

Otros condicionantes:

- En caso de que se requiera la tala de algún árbol debe obtenerse autorización previa del Área de Desarrollo del Plan Forestal y respetarse la zona LIC en donde las actuaciones están limitadas al respecto y mejora de la vegetación de ribera.
- Se llevará a cabo un estudio de caracterización de la calidad de los suelos, de acuerdo con las instrucciones dictadas por la Dirección General del Medio Ambiente, que requerirá, además, su aprobación.

Art. 2.9. *Condiciones derivadas del informe de patrimonio histórico.*—Del informe y la hoja informativa para las actuaciones arqueológicas en el ámbito de actuación, emitido por la Consejería de Cultura, Deporte y Turismo, se deducen las siguientes incidencias:

- Se debe realizar una actuación arqueopaleontológica consistente en prospección visual y sondeos.
- La actuación se desarrollará en las siguientes fases:
  - Análisis documental.
  - Proyecto.
  - Trabajo de campo, prospección de superficie de cobertura total y sondeos afectando a una superficie del 1 por 100 del ámbito, en zanjas de 2 × 10 metros.
  - Análisis y resultados.
- Los trabajos se llevarán a cabo previamente a la ejecución de las obras de urbanización del Plan Especial.

Art. 2.10. *Condiciones derivadas del informe de vías pecuarias.*

### 2.10.1. Modificación de trazado de las vías pecuarias.

- Se deberá solicitar una modificación de trazado conforme al artículo 26 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- El Ayuntamiento deberá, con carácter previo a la ocupación, aportar los terrenos que, en sustitución de los ocupados, aseguren la integridad y continuidad de la vía pecuaria.

- En cuanto que afecta la Vereda del Pozo, la ejecución del Plan Especial requiere el acuerdo previo de desafectación y modificación del trazado de la misma, adoptado por la Consejería competente en materia de vías pecuarias, previo informe de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.
- Cuando el Ayuntamiento satisfaga su obligación mediante la aportación de terrenos, procederá la compensación a la Comunidad de Madrid, cuando el valor del tramo desviado y el de los terrenos aportados no coincidan, aunque tuviesen la misma extensión. La valoración se realizará siguiendo el método que se fije reglamentariamente.
- El suelo del futuro trazado de la vía pecuaria no genera aprovechamiento urbanístico, ni se considera suelo de cesión, ni computa a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística, ni se incluye en zonas verdes y espacios libres.

Es inexcusable a esta modificación de trazado que se plantea, que el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz aporte los terrenos por donde vaya a discurrir la vía pecuaria con carácter previo en esa modificación.

#### 2.10.2. Normativa de la red supramunicipal vías pecuarias espacio libre protegido.

- En todas las aplicaciones 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 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (“Boletín Oficial del Estado” de 28 de agosto de 1998).
- 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 pretende 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 (previendo 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 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.
  - c) 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.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etcétera) 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. Los elementos de las redes como pozos de registro, arquetas u otros, quedarán fuera de las vías pecuarias.

En cuanto a ocupaciones y concesiones debemos tener en cuenta que en los terrenos de vías pecuarias solo se podrán autorizar ocupaciones temporales, nunca permanentes. El nuevo trazado propuesto no puede llevar en su interior concesiones de tuberías subterráneas de saneamiento ni de suministro de gas.

El asfaltado o cualquier procedimiento similar que desvirtúe la naturaleza de las vías pecuarias están prohibidos por la legislación vigente.

#### 2.10.3. Instrucciones para el Proyecto de Urbanización en materia de vías pecuarias.

Se recogerá el contenido relativo al acondicionamiento de las vías pecuarias y de los cruces con viarios que garantizará los usos establecidos en la legislación y su conservación.

En el acondicionamiento se incluirá, al menos, lo siguiente:

- Instalación de señales de vía pecuaria cada 100 metros. El modelo deberá solicitarse a la Dirección General del Medio Ambiente.
- Camino central de zorra compactada de 4-5 metros de anchura.
- 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 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 terroso, etcétera).
- 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.

Se remitirá al Área de Vías Pecuarias de la Dirección General del Medio Ambiente separata técnica del Proyecto de Acondicionamiento de las vías pecuarias dentro del Proyecto de Urbanización para su autorización.

Art. 2.11. *Condiciones derivadas del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.*—En la fase de desarrollo del Plan Especial el Ayuntamiento deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de los recursos suficientes para satisfacer las demandas de abastecimiento.

- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.
- Asimismo, se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimita las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, estas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de esta Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.

- La red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y, en su caso, imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las Administraciones competentes.
- La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá, por tanto, prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.
- Toda actuación que se realice en dominio público hidráulico, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 metros de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.
- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.
- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas, se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
- Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Por otro lado, se tendrán en cuenta las siguientes recomendaciones adicionales:

Medidas encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico:

- Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas para evitar infiltración de aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que se recogen los residuos urbanos no convencionales.

Art. 2.12. *Condiciones derivadas del informe de bomberos.*—Tanto los proyectos de urbanización como los de ejecución que desarrollen este Plan Especial, deberán justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación respecto a la prevención de incendios, así como la Ley 8/1993, de 22 de junio, y el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, en materia de promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras.

Art. 2.13. *Normas particulares de cada zona.*

— Definición de las zonas:

Las áreas que se califican en el presente Plan Especial aparecen grafiadas en el plano de calificación pormenorizada de los usos del suelo y la normativa particular específica de aplicación en ella es la siguiente:

Art. 2.13.1. *Denominación: equipamiento.*

1. Definición.

Regula los usos y la construcción de instalaciones destinadas a usos dotacionales, fundamentalmente de carácter deportivo, sobre espacios de gran superficie y con una reducida proporción de locales cerrados.

2. Categorías.

Red de niveles general y local de equipamientos.

Grado 1: ubicado al Norte de la red viaria general que atraviesa el ámbito del Plan Especial, destinado a equipamientos en general (RG-EQ-1.º) y (RL-EQ-1.º).

Superficie aproximada: 145.000 m<sup>2</sup>s.

Grado 2: ubicado al Sur de la red viaria general destinado principalmente a equipamientos deportivos al aire libre (RGEQ-2.º).

Superficie aproximada: 95.000 m<sup>2</sup>.

3. Condiciones sobre la ordenación:

a) Tipología de edificación: libre.

b) Parcelación: parcela mínima 3.000 m<sup>2</sup>s.

c) Alineaciones: son libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas.

d) Retranqueos mínimos de las plantas sobre rasante:

— Alineaciones oficiales: libre.

— Retranqueos al resto de linderos: 5 metros.

— Retranqueos de la planta bajo rasante: igual a la edificación principal.

e) Cerramientos de parcela:

— Altura máxima: 3 metros.

— De 0 a 1: mampostería o chapado de piedra.

— Resto: malla metálica, cerrajería, elementos vegetales u otros materiales no macizos.

f) Accesos:

Los proyectos de los concretos equipamientos que se pretendan desarrollar en esta zona deberán definir los necesarios accesos desde el viario público de modo que quede, en todo caso, garantizado el correcto funcionamiento de las calles públicas y la movilidad motorizada, peatonal y ciclista.

g) Aparcamiento:

Los proyectos de los equipamientos incluirán las áreas de aparcamiento, en superficie o en el interior de las edificaciones, necesarias para el correcto funcionamiento de las instalaciones.

La zona calificada en el grado 2 incluirá un aparcamiento en superficie de no menos de 100 plazas, bien en la localización prevista en los planos de calificación pormenorizada del Plan Especial, bien en la localización que mejor pueda adaptarse al propio equipamiento.

Todos los aparcamientos en superficie se proyectarán con pavimentos drenantes y deberán prever no menos de un árbol por cada plaza de aparcamiento.

4. Condiciones sobre el volumen:

a) Edificabilidad:

— Grado 1: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Grado 2: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



- b) Ocupación máxima:
  - Grado 1: 50 por 100 de la superficie de parcela.
  - Grado 2: 10 por 100 de la superficie de parcela.
- c) Altura máxima de la edificación:
  - Grado 1: 12 metros.
  - Grado 2: 5 metros.

Las condiciones sobre el volumen establecidas en la ordenanza tienen carácter general. Los correspondientes proyectos de edificación justificarán, en su caso, el establecimiento de parámetros diferentes en relación con la singularidad de la actuación.

- 5. Condiciones de uso:
  - a) Uso global: dotacional y servicios.
  - b) Uso pormenorizado: equipamientos.
  - c) Uso complementario:
    - Dotacional y servicios asistenciales.
    - Terciario comercial: asociado al uso dotacional y como complemento a este.
    - Terciario espectáculos.
    - Estaciones de servicio: solo en la zona calificada en el grado 1.
- 6. Vuelo y subsuelo.

Las facultades de la propiedad alcanzan solo hasta los 20 metros en el vuelo y hasta la vigésima parte de la tensión admisible del suelo en el punto de apoyo de la cimentación.

Art. 2.13.2. *Denominación: zonas verdes.*

1. Definición.

Áreas libres de edificación de dominio y uso públicos, destinadas a zonas verdes y espacios libres necesarias para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población, y para la plantación de especies vegetales, bosque urbano.

2. Categorías.

Redes de nivel general y local de zonas verdes.

3. Condiciones sobre la ordenación:

- a) Tipología de edificación: libre.
- b) Parcelación: no se permitirán parcelaciones.
- c) Alineaciones: libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas.
- d) Retranqueos mínimos: 5 metros a las alineaciones y linderos.
- e) Cerramientos de parcela: no se permiten.
- f) Aparcamiento:
  - Se prevé un aparcamiento en superficie de, al menos, 100 plazas. El Proyecto de Urbanización podrá adaptar la localización del aparcamiento dentro de la zona, manteniendo la máxima accesibilidad y la adecuada funcionalidad.
  - Se prevé, al menos, un árbol por cada plaza de aparcamiento.

4. Condiciones sobre el volumen:

- a) Edificabilidad máxima: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b) Ocupación máxima en planta: 1 por 100.
- c) Altura máxima: 5 metros, excepto los elementos singulares de los edificios.
- d) Máximo número de plantas: 1 planta.

Los correspondientes proyectos de las instalaciones compatibles con la zona verde justificarán, en su caso, la modificación de estas condiciones de volumen para adaptarse al uso concreto a que se destinen, en función de la singularidad que pueda concurrir.

5. Condiciones estéticas y de composición.

La edificación deberá adaptarse al ambiente en que se sitúe sin alterar el entorno.

6. Condiciones de uso:

- a) Uso principal: zonas verdes. Bosque urbano.
- b) Usos compatibles: uso comercial, en clase comercio (pequeños quioscos, merenderos, ...); usos rotacionales, tales como aulas de medio ambiente o naturaleza y otros de similar carácter; áreas públicas.

Se admite la construcción subterránea de instalaciones asociadas a infraestructuras de servicios públicos, tales como aliviaderos de aguas pluviales; los elementos de filtrado y desbaste interpuestos al vertido en la infraestructura de saneamiento de pluviales, y otros, siempre y cuando su instalación sea compatible con el dominio y uso públicos del suelo y no se limite la implantación de actividades propias de esta zona y su desarrollo.

c) Usos prohibidos: los restantes.

7. Condiciones de protección.

Las instalaciones se realizarán de forma que no se afecte negativamente a la vegetación y uso de la zona.

8. Condición especial.

Se admite el uso pista ciclista, destinado a la circulación de bicicletas y otros vehículos no motorizados, en condiciones de compatibilidad con el uso peatonal.

La ordenación de la zona verde lindante a la calle de la Cañada permitirá, en las adecuadas condiciones de compatibilidad con el parque, el acceso motorizado, en puntos singulares, al equipamiento público.

Torrejón de Ardoz, a 4 de febrero de 2010.—El alcalde-presidente (firmado).

(03/5.267/10)