

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

113**TORREJÓN DE ARDOZ**

URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 18 de junio de 2025, se ha adoptado acuerdo sobre aprobación definitiva del Plan Especial de Optimización y Reajuste Parcial de las Reservas Dotacionales y Zonas Verdes en el Entorno del Centro de Servicios Estación del Plan Parcial Soto Henares.

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, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid.

El citado Plan Especial pretende optimizar y reordenar las reservas dotacionales y zonas verdes en el entorno del Centro de Servicios de la Estación del Plan Parcial Soto de Henares. Para ello, se plantea la transferencia de una superficie dotacional desde la Parcela A, colindante con el trazado ferroviario, a la nueva reserva dotacional E19, ubicada en la Zona Verde V-2, mejorando su accesibilidad y funcionalidad. Esta reordenación mantiene el equilibrio entre suelo dotacional y zona verde, garantizando la integración paisajística y la coherencia con el modelo urbanístico existente, al tiempo que permite el desarrollo de futuras dotaciones públicas.

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

CARACTERÍSTICAS DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES PLAN ESPECIAL

Se incluyen en el presente apartado las Condiciones Particulares de la Edificación y los Usos del Uso Global Dotacional y Servicios Urbanos del Plan Parcial del Soto de Henares.

Capítulo 4*Dotacional***Artículo 61. *Ámbito y tipología.***

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de calificación del suelo.
2. Su tipología responde a la edificación dotacional aislada.

SECCIÓN 1.^a**Condiciones de uso****Artículo 62. *Usos predominantes.***

Cualquiera de los usos pormenorizados dentro del uso global Dotacional y Servicios Urbanos considerados en el artículo 12 de las presentes Normas con las preferencias que se establecen en el cuadro de características al final de este capítulo.

Artículo 63. *Usos compatibles.*

En todas las parcelas calificadas para usos dotacionales se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación.

SECCIÓN 2.ª

Condiciones de la edificación

Artículo 64. *Clasificación en grados.*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona se distinguen dos grados, que corresponden, cada uno de ellos a los terrenos de la zona señalados en el plan de calificación del suelo con los códigos 1.º y 2.º.

Artículo 65. *Posición de la edificación respecto a la alineación exterior.*

1. En el grado 1º la línea de edificación máxima en todas las plantas se grafía en los planos de la serie 2 red viaria, alineaciones y rasantes.
2. En el grado 2.º se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

Artículo 66. *Separación a linderos.*

En los dos grados la separación a los linderos será igual o superior a la mitad de su altura de coronación ($H/2$) con un mínimo de cinco (5) metros, a excepción de la parcela E-19 en la que no se establecen retranqueos a linderos.

Artículo 67. *Ocupación de la parcela.*

La edificación no podrá ocupar, sobre y bajo rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina para cada grado:

- Grado 1.º: cien por cien (100 %).
- Grado 2.º: cincuenta por 100 (50 %).

Artículo 68. *Altura de la edificación.*

La altura máxima de la edificación se establece en tres (3) plantas y once (11) metros para la altura de cornisa que podrá superarse de forma justificada, a fin de materializar la edificabilidad asignada total de la parcela.

Artículo 69. *Condiciones de la edificabilidad.*

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se establece para cada grado:

- Grado 1.º: uno con cinco (1,5) metros cuadrados contruidos por metro cuadrado de parcela salvo en la Unidad de Ordenación E-1 en que se permite un (1) metro cuadrado construido por metro cuadrado de parcela, y en parcela E-19 la asignada en la ficha urbanística de la misma.
- Grado 2.º: cero con cinco (0,5) metros cuadrados contruidos por metro cuadrado de parcela salvo en la Unidad de Ordenación E.18 en que se permite un (1) metro cuadrado construido por metro cuadrado de parcela.

Artículo 70. *Condiciones estéticas.*

En los casos que se prevea el cerramiento de las parcelas, éste se materializará preferentemente mediante muro macizo con una altura mínima de sesenta (60) centímetros y máxima de un (1) metro, en ladrillo rojo o común tratamiento similar al de la fachada de la edificación. El muro se rematará con celosía, metálica o de madera, y vegetación hasta una altura máxima de dos con treinta (2,30) metros.

Podrán considerarse soluciones constructivas y estéticas alternativas, siempre que cuenten con la conformidad de los servicios técnicos municipales y se ajusten a las determinaciones urbanísticas vigentes.

Artículo 71. *Condiciones de accesibilidad y medioambientales.*

1. Todas las edificaciones incorporarán las determinaciones de la Ley 8/1993 de 22 de junio sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y su Modificación por Decreto 138/1998 de 23 de julio.

2. Los espacios libres resultantes tendrán un tratamiento ajardinado en, al menos, el 20 % de su superficie en el que será preferente la plantación de arbolado. En su pavimentación se utilizarán preferentemente superficies permeables, admitiéndose también el aparcamiento en superficie con arbolado frondoso.

3. Las edificaciones se orientarán adecuadamente con el objetivo de cumplir las siguientes condiciones:

- a) Al menos la mitad de la fachada del espacio habitable debe recibir tres horas de sol el 22 de diciembre por encima de un plano horizontal situado un metro por enci-

- ma del suelo de la planta baja y con un ángulo de incidencia superior a 17 grados.
- c) Entre las 10 y las 14 horas solares de un 22 de diciembre, al menos un 20 % de la superficie de suelo libre de la parcela, y en posición adyacente a las fachadas de los edificios, deberá permanecer soleada.

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 1.998, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime pertinente en defensa de sus intereses y derechos.

Torrejón de Ardoz, a 18 de junio de 2025.—El alcalde, Alejandro Navarro Prieto.

(03/9.997/25)

