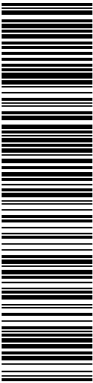


DOCUMENTO PLAN: PLAN ESPECIAL SEMISOTANOS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0PDHY-MCC10-27JZD Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2026 a las 9:42:07 Página 1 de 17	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/08/2026 09:04	ESTADO FIRMADO 12/08/2026 09:04



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 9433890 0PDHY-MCC10-27JZD 55DD34B06D0A86BDE0F7866629846571060269C8F054FDF11A80FB252FB824E4B010A8EEDE6A1BFB6E39EFBEE408F95A55B9B4043F32B1858D089718855983) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LAS
ORDENANZAS RESIDENCIALES PARA LA
REGULARIZACIÓN Y ADECUACION DE USOS EN
SEMISÓTANOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE
TORREJÓN DE ARDOZ. (MADRID)

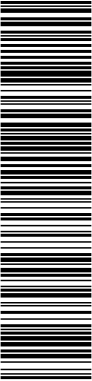


DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

AGOSTO 2026

DOCUMENTO PLAN: PLAN ESPECIAL SEMISOTANOS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0PDHY-MCCIO-27JZD Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2026 a las 9:42:07 Página 2 de 17	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/08/2026 09:04	ESTADO FIRMADO 12/08/2026 09:04

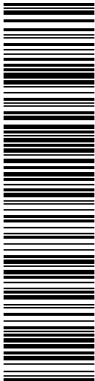


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 9433890 0PDHY-MCCIO-27JZD 55DD34B00600A88BDE0F7866629846571060269C8F054FDF11AB0FB25252FB924E4B010A8EEDE6A1BFB6E39EFBEE408F95A55B9B4043F32B1858D089718855983) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es>

INDICE:

- 1. OBJETO.
- 2. ANTECEDENTES.
- 3. JUSTIFICACIÓN
- 4. ADECUACIÓN NORMATIVA.
- 5. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL.
- 6. DOCUMENTACIÓN.
- 7. PARÁMETROS URBANÍSTICO-VIGENTES
- 8. PARAMETROS URBANISTICOS PLAN ESPECIAL
- 9. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- 10. ESTUDIO ECONÓMICO
- 11. ANÁLISIS DE IMPACTOS TRANSVERSALES
- 12. RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PLAN: PLAN ESPECIAL SEMISOTANOS		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: OPDHY-MCCIO-27JZD Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2026 a las 9:42:07 Página 3 de 17	1.- URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/08/2026 09:04	FIRMADO 12/08/2026 09:04



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 9433890 OPDHY-MCCIO-27JZD 55DD34B0600A88BDE0F78B6629846571060289C8F054FDF11AB0FB252F8B24E4B010A8EEDE6A1BFB6E39EFBEE408F95A55B9B4043F32B1858D089718855983) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LAS ORDENANZAS RESIDENCIALES PARA LA REGULARIZACIÓN Y ADECUACION DE USOS EN SEMISÓTANOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ. (MADRID)

1.OBJETO

Por encargo del Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, se redacta el presente Plan Especial, cuyo objeto es la regulación específica de las condiciones urbanísticas y de uso aplicables a los espacios edificados en situación de semisótano existentes en el término municipal, con la finalidad de posibilitar su reutilización efectiva mediante la implantación de usos compatibles ya reconocidos por la ordenanza urbanística vigente que, conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, resultan actualmente inviables.

A tal efecto, el Plan Especial establece una ordenación pormenorizada que complementa las determinaciones del planeamiento general, definiendo un marco normativo adaptado a las características físicas y funcionales de los semisótanos, en el que se regulan de manera específica las condiciones de implantación de usos, así como los requisitos de seguridad, salubridad, accesibilidad y adecuación funcional, todo ello con el fin de garantizar su utilización conforme a la normativa sectorial aplicable y favorecer la activación del tejido urbano existente.

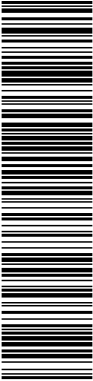
El presente Plan Especial supone una mejora de la ordenación establecida en las figuras de planeamiento vigente, resultando plenamente coherente con la misma, y se limita, dentro de los parámetros establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana, a completar y precisar las condiciones de uso establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana, con el fin de viabilizar la implantación en espacios en semisótano de categorías de uso ya reconocidas por la ordenanza, sin alterar la estructura general ni los elementos fundamentales del modelo urbano

Estos objetivos se concretan en:

- **La inclusión, en las ordenanzas residenciales ZUR-1, ZUR-2, ZUR-3, ZUR-6 y ZUR-7, de otros usos compatibles con el predominante así como la introducción de condiciones específicas de uso aplicables a categorías de uso ya reconocidas por la ordenanza vigente, con el fin de permitir su implantación en espacios situados en semisótano,** mediante su adecuación a las características físicas y funcionales de dichos ámbitos y garantizando en todo caso el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable en materia de seguridad, salubridad, accesibilidad y habitabilidad.

El presente Plan Especial se redacta en aplicación del artículo 50 y siguientes de la Ley 09/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PLAN: PLAN ESPECIAL SEMISOTANOS		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 0PDHY-MCCIO-27JZD Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2026 a las 9:42:07 Página 4 de 17	1.- URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/08/2026 09:04	FIRMADO 12/08/2026 09:04



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 9433890 0PDHY-MCCIO-27JZD 55DD34B06D0A88BDE0F7866629846571060269C8F054FDF11AB0FB2525FB924E4B010A8EEDE6A1BFB6E39EFBEE408F95A55B9B4043F32B1858D089718855983) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es>

2.ANTECEDENTES

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz aprobado definitivamente en fecha 6 de mayo de 1999 y Texto Refundido del 1 de marzo de 2001.

El documento de Modificación del Plan Especial de Adecuación de Usos, aprobado definitivamente por el Pleno en fecha 24/09/2008, el documento de Modificación nº 1 del Plan Especial de Adecuación de Usos, aprobado definitivamente por el Pleno en fecha 25/03/2009, el documento de Modificación nº 2 del Plan Especial de Adecuación de Usos, aprobado definitivamente por el Pleno en fecha 30/11/2011, el documento de Modificación nº 3.2 del Plan Especial de Adecuación de Usos, aprobado definitivamente por el Pleno en fecha 31/10/2012, el documento de Modificación nº 4 del Plan Especial de Adecuación de Usos, aprobado definitivamente por el Pleno en fecha 24/04/2013, el documento de Modificación nº 5 del Plan Especial de Adecuación de Usos, aprobado definitivamente por el Pleno en fecha 25/09/2013, el documento de Modificación nº 6 del Plan Especial de Adecuación de Usos, aprobado definitivamente por el Pleno en fecha 29/12/2015, el documento de Modificación nº 7 del Plan Especial de Adecuación de Usos, aprobado definitivamente por el Pleno en fecha 27/11/2019, el documento de Modificación nº 8 del Plan Especial de Adecuación de Usos, aprobado definitivamente por el Pleno en fecha 01/07/2020, el documento de Modificación nº 9 del Plan Especial de Adecuación de Usos, aprobado definitivamente por el Pleno en fecha 31/01/2024.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PLAN: PLAN ESPECIAL SEMISOTANOS		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: OPDHY-MCCIO-27JZD Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2026 a las 9:42:07 Página 5 de 17	1.- URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/08/2026 09:04	FIRMADO 12/08/2026 09:04

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 9433890 OPDHY-MCCIO-27JZD 55DD34B00600A88BDE0F7866629846571060269C8F054FDF11AB0FB252F8924E4B010A8EEDE6A1BFB6E39EFBEE408F95A5B9B4043F32B1858D089718855883) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es>

3. JUSTIFICACIÓN.

El presente Plan Especial se justifica en la necesidad de dar respuesta a la situación generalizada existente en el término municipal de Torrejón de Ardoz, caracterizada por la existencia de un elevado número de espacios edificados en situación de semisótano que, conforme a las determinaciones vigentes del Plan General de Ordenación Urbana y de las ordenanzas de aplicación, presentan limitaciones que dificultan o impiden la implantación efectiva de usos.

Esta circunstancia ha derivado en la proliferación de locales sin actividad, generando situaciones de infrautilización del parque edificado y, en determinados casos, procesos de degradación urbana que afectan negativamente a la calidad del entorno y a la percepción de seguridad en el espacio público.

El planeamiento vigente reconoce determinadas categorías de uso compatibles con el uso predominante en las ordenanzas residenciales, si bien la ausencia de condiciones específicas de uso adaptadas a las características físicas y funcionales de los espacios en semisótano impide, en la práctica, su implantación efectiva en dichos ámbitos.

En este contexto, el presente Plan Especial tiene como finalidad incorporar otros usos compatibles con el predominante así como la introducción de condiciones específicas de uso en las ordenanzas residenciales ZUR-1, ZUR-2, ZUR-3, ZUR-6 y ZUR-7, que permitan la implantación de usos ya reconocidos por la ordenanza vigente en espacios situados en semisótano, mediante su adecuación a las particularidades de estos espacios, garantizando en todo caso el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, especialmente en materia de seguridad, salubridad, accesibilidad y habitabilidad.

La actuación propuesta no supone la alteración del modelo urbano definido por el planeamiento general, sino que se limita a desarrollar y concretar las condiciones de uso ya previstas y la inclusión de nuevos usos compatibles, con el objetivo de hacer viable su aplicación real en un ámbito específico del parque edificado.

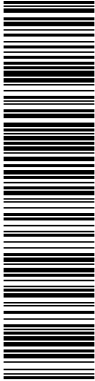
Asimismo, la modificación planteada responde a criterios de sostenibilidad urbana, al favorecer la reutilización de espacios existentes frente a nuevos desarrollos, optimizando los recursos y urbanizados y contribuyendo a la regeneración del tejido urbano consolidado.

En consecuencia, el presente Plan Especial se considera plenamente justificado desde el interés público, al contribuir a la mejora de la funcionalidad urbana y la calidad del entorno urbano, sin comprometer las determinaciones estructurantes del planeamiento vigente.

EL PGOU vigente dispone para cada uno de los usos correspondientes a las ordenanzas de aplicación una sistemática de usos compatibles compartidos con el predominante, con el procedimiento de unas tablas relativas a la autorización de determinados usos en cada una de las plantas con diferentes condiciones reguladas en las ordenanzas particulares.

Además de las condiciones fijadas específicas para la autorización de un uso compatible con el procedimiento se fija que aquellos no pueden consumir más del 25% del aprovechamiento de la manzana.

DOCUMENTO PLAN: PLAN ESPECIAL SEMISOTANOS	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: OPDHY-MCCIO-27JZD Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2026 a las 9:42:07 Página 6 de 17	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/08/2026 09:04 ESTADO FIRMADO 12/08/2026 09:04



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 9433890 OPDHY-MCCIO-27JZD 55DD34B00600A88BDE0F78B6629846571060269C8F054FD11A80FB252F8B24E48010A8EEDE6A1BFB6E39EFBEE408F95A55B9B4043F32B1858D089718855883) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es>

4. ADECUACIÓN NORMATIVA.

Según se establece en el art.3 de la Ley 9/2001 son fines de la ordenación urbanística:

c) el aseguramiento, en el medio urbano de la suficiencia y funcionalidad de los espacio, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes, una densidad ordenada al bienestar individual y colectivo.

Por otra parte, según se desprende del art.35, son determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas:

2.Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría de suelo.
- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamiento s urbanísticos.
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

3.Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios.

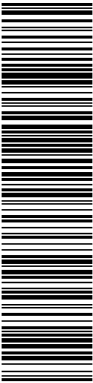
Y son determinaciones pormenorizadas:

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector, y especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción con relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación o modificación de los sistemas de ejecución y gestión urbanística.
- g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

Se establece, asimismo, en el art.50 de la Ley 9/2001 que el Plan Especial podrá:

a) Definir cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PLAN: PLAN ESPECIAL SEMISOTANOS		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 0PDHY-MCCIO-27JZD Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2026 a las 9:42:07 Página 7 de 17	1.- URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/08/2026 09:04	FIRMADO 12/08/2026 09:04



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 9433890 0PDHY-MCCIO-27JZD 55DD34B06D0A88BDE0F7866629846571060269C8F054FDF11AB0FB252FB924E4B010A8EEDE6A1BFB6E39EFBEE408F95A55B9B4043F32B1858D089718855983) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es>

b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

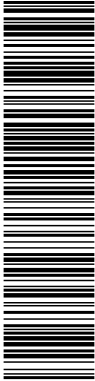
El presente Plan Especial afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada de los espacios edificados en situación de semisótano existentes en el término municipal de Torrejón de Ardoz, limitándose a la incorporación de condiciones específicas de uso que permitan la implantación de usos ya reconocidos por la ordenanza vigente e inclusión de nuevos usos compatibles en ciertas Ordenanzas Residenciales, sin incidir sobre la ordenación estructurante ni alterar los elementos fundamentales del modelo urbano definido por el planeamiento general.

Asimismo y de acuerdo al artículo 51 de la ley 9/2001, Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:

- a) Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.
- b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.

Se cumplimentan, asimismo, las condiciones establecidas en el art.13 de la Ley 11/2022 de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PLAN: PLAN ESPECIAL SEMISOTANOS		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: OPDHY-MCCIO-27JZD Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2026 a las 9:42:07 Página 8 de 17	1.- URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/08/2026 09:04	FIRMADO 12/08/2026 09:04



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 9433890 OPDHY-MCCIO-27JZD 55DD34B06D0A88BDE0F7866629846571060269C8F054FDF11AB0FB252F8924E4B010A8EEDE6A1BFB6E39EFBEE408F95A55B9B4043F32B1858D089718855883) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es>

5. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial tiene por alcance el desarrollo y complemento de la ordenación pormenorizada establecida en el planeamiento general vigente en el término municipal de Torrejón de Ardoz, circunscribiéndose exclusivamente a la regulación de las condiciones de uso aplicables a los espacios edificados en situación de semisótano dentro de las ordenanzas residenciales.

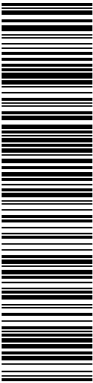
En este sentido, el Plan Especial no altera la estructura general ni los elementos fundamentales del modelo urbano definido por el Plan General de Ordenación Urbana, limitándose a precisar y completar las condiciones de implantación de usos ya reconocidos por la normativa vigente, con el fin de hacer viable su aplicación efectiva en dichos espacios.

- **Concretamente, los parámetros que se recogen en el presente Plan Especial consisten en la introducción de otros usos compatibles con el Predominante y la introducción de condiciones específicas de uso aplicables a categorías de uso ya reconocidas bajo la condición de uso 2ª “Con acceso independiente desde el exterior” y 4ª “exclusivamente para almacenes, trasteros... e instalaciones al servicio del uso principal o compatible situado en planta baja” de las Ordenanzas Particulares PGOU, dentro de las condiciones de Uso Compatible Compartido en Semisótano de los usos pormenorizados Deportivo, Docente, y Oficinas en las ordenanzas residenciales ZUR-1, ZUR-2, ZUR-3, ZUR-6 y ZUR-7.**

Dicha incorporación tiene por objeto permitir la implantación de los citados usos en espacios en semisótano, garantizando su adecuada funcionalidad, independencia respecto al uso residencial predominante y compatibilidad con las condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad exigidas por la normativa sectorial de aplicación.

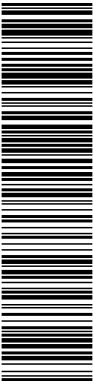
En consecuencia, el alcance del presente Plan Especial se limita a la introducción de condiciones específicas de uso dentro del marco normativo vigente, sin afectar a otros parámetros urbanísticos tales como edificabilidad, ocupación, alturas o alineaciones.

DOCUMENTO PLAN: PLAN ESPECIAL SEMISOTANOS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0PDHY-MCCIO-27JZD Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2026 a las 9:42:07 Página 9 de 17	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/08/2026 09:04	ESTADO FIRMADO 12/08/2026 09:04



6. DOCUMENTACIÓN

Se incluye en el presente Plan Especial la documentación acorde a la norme fijada en el art.51 y art.52. de la Ley 9/2001 con la Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas actuales y Modificadas.



7. PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES

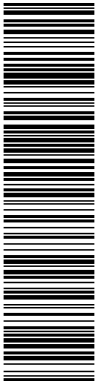
A los efectos del presente Plan Especial, y en relación con los espacios objeto de regulación, resulta de aplicación la definición de planta semisótano recogida en el apartado 3) **Planta Semisótano** del Artículo IV.3.3.2 **Plantas** del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Torrejón de Ardoz.

Conforme a dicha normativa, se entiende por planta semisótano:

“Planta cuyo suelo se encuentra bajo rasante, o terreno en contacto con la edificación en la tipología de bloque abierto o vivienda unifamiliar, y su techo por encima de rasante o terreno en contacto con la edificación, hasta una altura de 1,00 metro. (Ver alturas, art. IV.3.3.3). A efectos de usos permitidos, se asimilarán a semisótanos los sótanos que por diferencia de cotas de rasante tengan iluminación natural en una franja de, al menos, 1,00 m. de altura.”

Asimismo, se realiza un análisis conjunto y una refundición de la tabla de Usos Compatibles Compartidos en semisótano correspondiente a las ordenanzas residenciales ZUR-1, ZUR-2, ZUR-3, ZUR-6 y ZUR-7, con el objeto de unificar criterios y adaptar sus determinaciones a las condiciones específicas reguladas en el presente Plan Especial.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS EN SEMISÓTANO											
Estado Actual											
Uso Global	Uso pormenorizado	ZUR-1 Casco antiguo		ZUR-2 Zonas consolidadas		ZUR-3 Barrios tradicionales		ZUR-6 Manzana cerrada		ZUR-7 Zonas no consolidadas	
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones
Dotacional y Servicios	Asistencial	A B	1ª 1ª	A B	1ª 1ª			A B	1ª 1ª	A	1ª
	Cementerio y Funerario										
	Deportivo	D-0 D-1	1ª 1ª	D-0 D-1	3ª 7ª	D-0 D-1	3ª 3ª	D-0 D-1	1ª 1ª	D-0 D-1	3ª 7ª
	Docente	DO-1, DO-3, DO-4, DO-5	4ª	DO-1, DO-2, DO-3, DO-5	4ª	DO-1, DO-3	4º			DO-1, DO-2, DO-3, DO-5	4ª
	Religioso	R-1	1ª	R-1.1	4ª			R-1	1ª	R-1.1	4ª
	Sanitario	S-2, S-3, S-4, S-5, S-6	4ª	S-2, S-3, S-4, S-5, S-6	4ª			S-2, S-3, S-4, S-5, S-6	4ª	S-2, S-3, S-4, S-5, S-6	4ª
	Serv. Admtvos.	A-1 A-3.1	1ª	A-1 A-3.1	4ª			A-1 A-3.1	1º	A-1 A-3.1	4ª
	Sociocultural	SC	1ª	SC	4ª			SC	1º	SC	4ª
Productivo	Almacenes	AL-1(I-1)	1ª	AL-1, I-1	4ª	AL-1(I-1)	4ª	AL-1(I-1)	1º	AL-1, I-1	4ª
	Industria	I-1	1ª	I-1	4ª	I-1	4ª	I-1	1º	I-1	4ª
	Terciario Industrial	T	1ª	T	4ª			T	1º	T	4ª
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.1				AP-2.1		AP-2.1	
	Estación Autobuses										
	Est.de Servicio										
Residencial	Residencial	Uso Característico									
Terciario	Comercial	C-1, C-2, C-5	4ª	C-1, C-2, C-5	4ª			C-1, C-2, C-5	4ª	C-1, C-2, C-5	4ª
	Espectáculos										
	Hotelero			H-1	4ª					H-1	4ª
	Hostelero	HO-1	1ª	HO-1, HO-3	4ª	HO-1	4ª	HO-1	1ª	HO-1, HO-3	4ª
	Oficinas	O-1,O-2,O-3	4ª	O-1, O-2, O-3	4ª			O-1, O-2, O-3	4ª	O-1, O-2, O-3	4ª
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres										



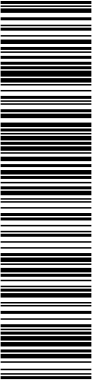
8. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PLAN ESPECIAL

Se aporta a continuación la Tabla de Usos Compatibles Compartidos en Semisótano Afectados por el Plan Especial correspondiente a las ordenanzas residenciales ZUR-1, ZUR-2, ZUR-3, ZUR-6 y ZUR-7.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS EN SEMISÓTANO											
PLAN ESPECIAL											
Uso Global	Uso pormenorizado	ZUR-1 Casco antiguo		ZUR-2 Zonas consolidadas		ZUR-3 Barrios tradicionales		ZUR-6 Manzana cerrada		ZUR-7 Zonas no consolidadas	
		Tipos	Condicione s	Tipos	Condicione s	Tipos	Condicione s	Tipos	Condicione s	Tipos	Condicione s
Dotacional y Servicios	Asistencial	A B	1ª 1ª	A B	1ª 1ª			A B	1ª 1ª	A	1ª
	Cementerio y Funerario										
	Deportivo	D-0 D-1	1ª 2ª 1ª 2ª	D-0 D-1	2ª 3ª 2ª 7ª	D-0 D-1	2ª 3ª 2ª 3ª	D-0 D-1	1ª 2ª 1ª 2ª	D-0 D-1	2ª 3ª 2ª 7ª
	Docente	DO-1, DO-3, DO-4, DO-5	DO-1 (4ª), DO-3 (2ª y 4ª), DO-4 (4ª), DO-5 (2ª y 4ª)	DO-1, DO-2, DO-3, DO-5	DO-1 (4ª), DO-2 (4ª), DO3 (2ª y 4ª), DO-5 (2ª y 4ª)	DO-1, DO-3	DO-1 (4ª), DO-3 (2ª y 4º)	DO-1, DO-3, DO-4, DO-5	DO-1 (4ª), DO-3 (2ª y 4ª), DO-4 (4ª), DO-5 (2ª y 4ª)	DO-1, DO-2, DO-3, DO-5	DO-1 (4ª), DO-2 (4ª), DO-3 (2ª y 4ª), DO-5 (2ª y 4ª)
	Religioso	R-1	1ª	R-1.1	4ª			R-1	1ª	R-1.1	4ª
	Sanitario	S-2, S-3, S-4, S-5, S-6	4ª	S-2, S-3, S-4, S-5, S-6	4ª			S-2, S-3, S-4, S-5, S-6	4ª	S-2, S-3, S-4, S-5, S-6	4ª
	Serv. Admtvos.	A-1 A-3.1	1ª	A-1 A-3.1	4ª			A-1 A-3.1	1º	A-1 A-3.1	4ª
	Sociocultural	SC	1ª	SC	4ª			SC	1º	SC	4ª
Productivo	Almacenes	AL-1(I-1)	1ª	AL-1, I-1	4ª	AL-1(I-1)	4ª	AL-1(I-1)	1º	AL-1, I-1	4ª
	Industria	I-1	1ª	I-1	4ª	I-1	4ª	I-1	1º	I-1	4ª
	Terciario Industrial	T	1ª	T	4ª			T	1º	T	4ª
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2..1				AP-2.1		AP-2.1	
	Estación Autobuses										
	Est.de Servicio										
Residencial	Residencial	Uso Característico									
Terciario	Comercial	C-1, C-2, C-5	4ª	C-1, C-2, C-5	4ª			C-1, C-2, C-5	4ª	C-1, C-2, C-5	4ª
	Espectáculos										
	Hotelero			H-1	4ª					H-1	4ª
	Hostelero	HO-1	1ª	HO-1, HO-3	4ª	HO-1	4ª	HO-1	1ª	HO-1, HO-3	4ª
	Oficinas	O-1,O-2,O-3	2ª 4ª	O-1, O-2, O-3	2ª 4ª	O-1, O-2	2ª 4ª	O-1, O-2, O-3	2ª 4ª	O-1, O-2, O-3	2ª 4ª
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres										



Inclusión de otros usos compatibles con el predominante y condiciones específicas de uso aplicables



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 9433890 0PDHY-MCC10-27JZD 55DD34B00600A88BDE0F786629846571060269C8F054DF11A80FB252F8B24E4B010A8EEDE6A1BF86E39EFBEE408F95A55B9B4043F32B1858D089718855983) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es>

Dada la referencia que el presente Plan Especial realiza al uso pormenorizado de almacén (Categoría AL-1) y a su compatibilidad con el uso residencial, siendo este, un uso ampliamente demandado en estas situaciones y ante las posibles interpretaciones, se ha considerado necesario incorporar una **aclaración** sobre los parámetros urbanísticos que resultan de aplicación a dicho uso, con el fin de evitar, discrepancias interpretativas, derivadas de la relación entre las determinaciones del PGOU y la normativa sectorial vigente.

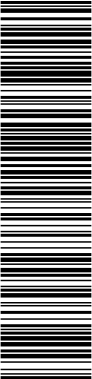
Este uso será admisible únicamente para establecimientos que, garantizando la compatibilidad y coexistencia del uso de almacenamiento con el uso residencial, cumplen con las siguientes condiciones:

- Superficie construida igual o inferior a **500 m²**, sin que dicho límite pueda eludirse mediante divisiones físicas, funcionales o jurídicas.
- Implantación íntegra en **planta baja** de edificios de uso residencial, no permitiéndose su ubicación en plantas sótano ni semisótano.
- Cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad, evacuación, protección contra incendios y demás disposiciones sectoriales de aplicación

El ámbito de esta aclaración comprende exclusivamente los establecimientos destinados a **self-storage**, alquiler de trasteros, mini almacenes o almacenes individuales en régimen de explotación autónoma. Quedan expresamente excluidos los trasteros vinculados jurídicamente a viviendas, los almacenes destinados al servicio auxiliar de otra actividad implantada en el mismo establecimiento y aquellos vinculados a actividades comerciales, industriales o productivas que no constituyan una actividad independiente.

Los parámetros y condicionantes urbanísticos para este tipo de uso pormenorizad se recogen en la siguiente tabla:

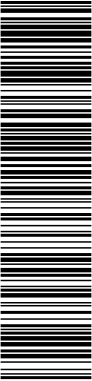
Materia	Contenido/Parámetros
Superficie	Superficie máxima: 500 m² construidos totales. Cómputo integral de todas las dependencias vinculadas. Prohibición de fraccionamiento elusivo. Si se superan 500 m², se pierde este régimen específico, aunque la implantación podría analizarse conforme al régimen general del PGOU.
Condiciones de implantación	Planta baja: Ubicación obligatoria: planta baja completa. Sótano/semisótano, excluidos en edificio residencial. Altura libre y de almacenamiento: Altura libre mínima (uso exclusivo): 3,50 m. Altura máx. de almacenamiento: 3,00 m. > 3,00 m: NRI alto y fuera del régimen específico. Accesos y comunicaciones: Acceso independiente del acceso ordinario a las viviendas. Sin tránsito por zonas comunes residenciales.
Aparcamiento	Hasta 150 m²: 1 plaza./// >150–300 m²: 2 plazas./// >300–450 m²: 3 plazas./// >450–500 m²: 4 plazas.
Carga térmica	Los antiguos umbrales en Mcal/m² no se aplican autónomamente para definir las categorías previstas en el Art.V.5.3.2 del PGOU. Se sustituyen criterios técnicos, no la clasificación urbanística. Normas de referencia: DB-SI y RSCIEI.
Clasificación del riesgo	El uso se clasifica como Almacén a efectos del DB-SI. ≤3 m: NRI medio 5. Qs de referencia: >1.700 y ≤3.400 MJ/m². >3 m: NRI alto + exclusión.
Sectorización	Constituye un ámbito de incendio separado del uso residencial y nunca puede compartir sector con las viviendas. Compartimentación, puertas y resistencias se determinan por DB-SI y anexos aplicables del RSCIEI según la configuración real. Riesgo medio sobre rasante: El 120 en A_V y A_H; El 90 en B; El 60 en C.
Evacuación	DB-SI y RSCIEI. Regla de dos salidas: sector >50 m² + ocupación/uso de evacuación >50 personas. Los recorridos máximos deben ajustarse al NRI correspondiente.
Detección y alarma	Detección automática: obligatoria siempre. Activación manual: según exigencias aplicables. Referencia RSCIEI: 400 m² para sistema manual en determinados casos.
Extinción automática	Rociadores automáticos: solución general.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 9433890 0PDHY-MCCIO-27JZD 55DD34B00600A88BDE0F7866629846571060269C8F054FDF11AB0FB252FB924E4B010A8EEDE6A1BFB6E39EFBEE408F95A55B9B4043F32B1858D089718855983) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es>

	Umbral de RSCIEI para almacenamiento de riesgo medio: 150 m ² (A_V). Esta medida es adicional a los mínimos del RSCIEI y no modifica la clasificación NRI medio 5.
BIE	A _V Riesgo bajo y medio en superficie construida mayor e igual a 300 m ² . NRI medio: A _H o B, BIE desde 500 m ² ; C, desde 1.000 m ² . Tipo previsto: BIE de 25 mm.
Extintores	Combustibles clase A y riesgo medio: eficacia mínima 21A. Máximo 400 m ² protegidos por extintor, aumentando la dotación por superficie restante. Recorrido horizontal máximo hasta un extintor: 15 m.
Humos y Calor	Justificación obligatoria en todos los casos. Protección específica frente a propagación hacia el uso residencial
Hidratantes	Hasta 500 m ² : normalmente no exigible por superficie, sin perjuicio de otros condicionantes.
Productos almacenados	El titular debe establecer y hacer cumplir las condiciones de almacenamiento definidas en el proyecto. Se prohíben productos o sustancias incompatibles con el riesgo y las medidas justificadas. Las prohibiciones deben incorporarse al contrato o documento de cesión y comunicarse claramente a los usuarios.
Disposición	La distribución interior debe ser coherente con evacuación, accesibilidad de equipos y eficacia de rociadores/sistemas.
Emisiones, olores y ruidos	La actividad no puede producir emisiones, olores o niveles acústicos incompatibles con el uso residencial. La actividad cumplirá la normativa ambiental sectorial vigente.
Suministro, carga y descarga	El suministro y la retirada de bienes deben organizarse minimizando molestias al uso residencial. No se permiten actividades auxiliares de carga, descarga o manipulación que generen una intensidad de tráfico incompatible con la zona. El titular establecerá condiciones horarias cuando sea necesario. El tamaño, fraccionamiento y frecuencia del suministro se consideran condiciones urbanísticas de compatibilidad.
Mantenimiento de condiciones	Deben mantenerse: superficie autorizada; altura máxima; sectorización; instalaciones contra incendios; evacuación; accesos; condiciones de almacenamiento del proyecto.

DOCUMENTO PLAN: PLAN ESPECIAL SEMISOTANOS	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 0PDHY-MCCIO-27JZD Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2026 a las 9:42:07 Página 14 de 17	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/08/2026 09:04
	ESTADO FIRMADO 12/08/2026 09:04



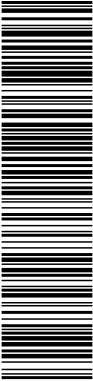
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 9433890 0PDHY-MCCIO-27JZD 55DD34B06D0A88BDE0F786629846571060269C8F054FDF11AB0FB2525FB924E4B010A8EEDE6A1BFB6E39EFBEE408F95A55B9B4043F32B1858D089718855983) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es>

9. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

A efectos de sometimiento del documento a evaluación ambiental se debe considerar lo dispuesto en el párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, modificado por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, conforme al cual quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

Por tanto, queda excluido del procedimiento de evaluación ambiental.

DOCUMENTO PLAN: PLAN ESPECIAL SEMISOTANOS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 0PDHY-MCC10-27JZD Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2026 a las 9:42:07 Página 15 de 17	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/08/2026 09:04	ESTADO FIRMADO 12/08/2026 09:04



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 9433890 0PDHY-MCC10-27JZD 55DD34B06D0A88BDE0F7866629846571060269C8F054FDF11AB0FB252FB924E4B010A8EEDE6A1BFB6E39EFBEE408F95A55B9B4043F32B1858D089718855983) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es>

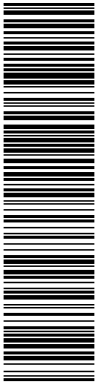
10. ESTUDIO ECONÓMICO.

El RD 7/2015 de 30 de octubre Texto refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación urbana establece en su art. 22.4:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Dado que el ámbito del Plan Especial aplica a suelo urbano consolidado totalmente en la trama urbana y sus determinaciones no implican cambios en el tejido urbano, su aplicación no supone ninguna alteración al balance de gastos e ingresos establecidos, manteniéndose el mismo que antes del presente Plan Especial.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PLAN: PLAN ESPECIAL SEMISOTANOS		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: OPDHY-MCCIO-27JZD Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2026 a las 9:42:07 Página 16 de 17	1.- URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/08/2026 09:04	FIRMADO 12/08/2026 09:04



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 9433890 OPDHY-MCCIO-27JZD 55DD34B00600A88BDE0F78B6629846571060289C8F054FDF11A80FB2525FB924E4B010A8EEDE6A1BFB6E39EFBEE408F95A55B9B4043F32B1858D089718855883) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es>

11. ANÁLISIS DE IMPACTOS TRANSVERSALES.

11.1. INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

El objeto del presente Plan Especial se circunscribe exclusivamente a la inclusión, en las ordenanzas residenciales ZUR-1, ZUR-2, ZUR-3, ZUR-6 y ZUR-7, de otros usos compatibles con el predominante así como la introducción de condiciones específicas de uso aplicables a categorías de uso ya reconocidas por la ordenanza vigente, con el fin de permitir su implantación en espacios situados en semisótano, mediante su adecuación a las características físicas y funcionales de dichos ámbitos y garantizando en todo caso el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable en materia de seguridad, salubridad, accesibilidad y habitabilidad.

El impacto del presente documento en materia de infancia, adolescencia y familia es nulo.

11.2. IMPACTO SOBRE LA ACCESABILIDAD UNIVERSAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD

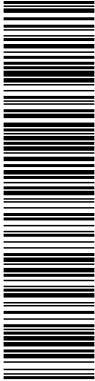
De conformidad con la Ley de la Comunidad de Madrid 8/1993 de 22 de junio Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en su disposición adicional décima en su punto 1º se establece:

... “Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los Reglamentos correspondientes” ...

La autorización del presente documento supone la adecuación del uso y parámetros urbanísticos en semisótanos.

Las edificaciones y accesos deberán cumplir lo establecido en la Ley 8/1993, así como las especificaciones del CTE-DBSUA, Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad en la Utilización y Accesibilidad, especialmente el Documento 9, Accesibilidad.

DOCUMENTO PLAN: PLAN ESPECIAL SEMISOTANOS	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 0PDHY-MCCIO-27JZD Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2026 a las 9:42:07 Página 17 de 17	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/08/2026 09:04 ESTADO FIRMADO 12/08/2026 09:04



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 9433890 0PDHY-MCCIO-27JZD 55DD34B06D0A88BDE0F7866629846571060269C8F054FDF11AB0FB252F8B24E4B010A8EEDE6A1BFB6E39EFBEE408F95A55B9B4043F32B1858D089718855983) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es>

12. RESUMEN EJECUTIVO

Según se establece en el artículo 25 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre. Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de planeamiento se deberá incluir un resumen ejecutivo en los siguientes extremos:

- A) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente con un plano de situación y alcance de dicha alteración.

El ámbito del presente Plan Especial se circunscribe exclusivamente a las ordenanzas residenciales ZUR-1, ZUR-2, ZUR-3, ZUR-6 y ZUR-7 de aplicación en el suelo urbano consolidado del término municipal de Torrejón de Ardoz, limitándose a la incorporación de condiciones específicas de uso en espacios edificables en situación de semisótano, sin suponer alteración de las determinaciones estructurantes del planeamiento general ni modificación de parámetros urbanísticos relativos a edificabilidad, ocupación, alturas o aprovechamiento urbanístico.

- B) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Quedan suspendidas las licencias de obra en el ámbito del presente Plan Especial hasta tanto se apruebe definitivamente el Plan Especial. No obstante, podrá concederse licencia para edificaciones cuyas características respeten las determinaciones de la ordenación definida en el presente Plan Especial.

Torrejón de Ardoz, agosto de 2026