

ÍNDICE:

I. BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

Volumen 1 - Memoria de Información

CAPÍTULO 1.- ANTECEDENTES

- 1.1 Localización del ámbito
- 1.2 Antecedentes urbanísticos
- 1.3 Antecedentes administrativos

CAPÍTULO 2.- INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

- 2.1 Estado actual
- 2.2 Descripción del ámbito
- 2.3 Características del terreno
- 2.4 Estructura de la propiedad
- 2.5 Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes
- 2.6 Determinaciones del planeamiento urbanístico aplicable
- 2.7 Justificación cumplimiento de las determinaciones del planeamiento vigente

Volumen 2 - Planos de Información

- I-01 Situación.
- I-02 Levantamiento topográfico.
- I-03 Estructura de la propiedad. Proyecto original
- I-04.1 Plano de ordenación del planeamiento vigente
- I-04.2a Plano de ordenación. Zona de Actuación estado actual.
- I-04.2b Plano de ordenación. Zona de Actuación proyecto licencia original.
- I-04.3a Plano de ordenación. Justificación adecuación espacios a efectos de edificabilidad
- I-04.3b Plano de ordenación. Justificación adecuación espacios a efectos de ocupación.
- I-05 Usos actuales, edificaciones y vegetación existente.
- I-06 Infraestructuras existentes y servicios urbanos afectados.
- I-07 Anexo Documentación. Fotografías Estado Actual

II. BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

(Art 53 y 54 LSCM y 66 Reglamento Planeamiento)

Volumen 1 - Memoria de ordenación

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

- 1.1 Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Estudio de Detalle
- 1.2 Entidad promotora y legitimación
- 1.3 Marco normativo
- 1.4 Descripción de la ordenación propuesta
 - Cuadros de síntesis
 - Ordenación de volúmenes. Estudio comparativo

CAPÍTULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

- 2.1 Estructura viaria
 - Alineaciones y rasantes
 - Secciones tipo
- 2.2 Infraestructuras básicas y servicios urbanos
 - Red viaria
 - Red de saneamiento
 - Red de distribución de agua
 - Red de energía eléctrica
 - Red de alumbrado público
- 2.3 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

CAPÍTULO 3. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

- 3.1 Impacto por razón de género
- 3.2 Impacto por razón de orientación sexual
- 3.3 Impacto en la infancia y la adolescencia

Volumen 2 - Planos de Ordenación

- O-01 Situación y emplazamiento.
- O-02 Delimitación del Ámbito. Planta General. Propuesta
- O-3.1 Plano de Ordenación propuesta Distribución de superficie, Alzados estado reformado.
- O-3.2a Plano de ordenación. Justificación adecuación espacios Edificabilidad estado reformado.
- O-3.2b Plano de ordenación. Justificación adecuación espacios Ocupación estado reformado.
- O-3.3 Plano de ordenación. Dotación de aparcamiento Justificación.
- O-4 Conexión con los servicios urbanos.

I. BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

Volumen 1 - Memoria de Información

CAPÍTULO 1.- ANTECEDENTES

1.0 AUTOR DEL ENCARGO.

La sociedad RIV CORREDOR 1 S.L.U. en adelante "**RIVC1**" con domicilio en la Plaza del Marqués de Salamanca 3-4 de Madrid, 28006; con cif número B-87914321; actuando como promotora en nombre propio (y en lo pertinente por cuenta de las diferentes sociedades hermanas propietarias de fincas en el Centro Comercial Parque Corredor) encarga la redacción del presente Estudio de Detalle para la delimitación urbanística de la **finca nº5 y nº 5 bis 1** definiendo gráficamente una zona de actuación según planos adjuntos en el que retrotraerse a la situación anterior al estudio de detalle de 2.001 mediante la reordenación de otros espacios privativos existentes en el Parque Comercial Recreativo "Parque Corredor" en Torrejón de Ardoz, Madrid, de tal forma que, además, se restablece el estado original de dichas fincas conforme al planeamiento vigente en el momento de la constitución de las mismas.

ARQUITECTOS REDACTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Eunoe 3 Arquitectos S.L.P.

Enrique García Romero-COAM 11.080

Tomás J. Moral Montes-COAM 14.498

Jesús Emilio López-Terradas Samperio-COAM 16.222

1.1 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO

Dentro de la actuación del Parque Comercial Recreativo "Parque Corredor", las fincas objeto del presente estudio son la **nº 5 y nº 5 bis 1** (ver plano I-03 Estructura Propiedad).



1.2 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El Parque Comercial Parque Corredor forma un conjunto edificatorio cuyas ordenanzas proceden de un Convenio Urbanístico con el Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz reflejados en el Proyecto Básico de Parque Corredor del año 1.995. Posteriormente, dichas ordenanzas coinciden con la ordenanza ZU-T de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Torrejón de Ardoz. Revisión de fecha de 13 de mayo de 1.999.

La aplicación de las ordenanzas en cuanto a edificabilidad, ocupación, retranqueos, etc., es sobre el conjunto edificatorio de la actuación aprobado en el momento de su construcción.

1.3 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

En el presente estudio detalle, se han considerado las condiciones urbanísticas generadas para la construcción del edificio en el año 1994, según el Convenio Urbanístico de Colaboración firmado el 11 de Diciembre de 1992 y su declaración de utilidad pública e interés social.

Con fecha 25 de julio de 2001 se da la aprobación definitiva del Estudio de detalle que trasvasa edificabilidad de unas fincas privativas a otras y que precede a nuestro Estudio.

Los parámetros urbanísticos contemplados en el presente estudio son los mismos que validaron el proyecto inicial.

1.3.1 RELACIÓN LICENCIAS PARQUE CORREDOR

La siguiente relación de las licencias otorgadas a distintos proyectos del Centro Comercial y de Ocio, se transcriben íntegras en documento anexo a la memoria.

11 Diciembre 1992	Convenio urbanístico de colaboración
12 Enero 1998	Certificación del Secretario del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de que el Parque Comercial y de Ocio cuenta con Licencia de Primera Ocupación de la integridad de lo ejecutado con base del acuerdo de Pleno de 2 de Diciembre de 1992.
25 Julio 2001	Aprobación definitiva del Estudio de Detalle trasvasando edificabilidad de una fincas privativas a otras.

CAPÍTULO 2.- INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

2.1. ESTADO ACTUAL.

Las **fincas nº5 y nº5 bis 1** se encuentran situadas en uno de los extremos del Parque Comercial Recreativo, orientación, sur. La finca nº 5, actualmente está ocupada por el edificio comercial E1 y la finca nº5 bis 1 está destinada a aparcamiento (ver plano I-04.2a-Plano de ordenación. Área de movimiento estado actual.1-1.000).

2.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Dentro de la actuación del Parque Comercial Recreativo "Parque Corredor", las fincas objeto del estudio son la **nº5 y nº5 bis 1** que tienen carácter privativo.

La finca nº5 y nº5 bis en el proyecto básico inicial del año 1.994 estaba ocupada por una mediana superficie comercial (con el nombre "MEDIANA SUPERFICIE COMERCIAL 10") que contaba con una ocupación y edificabilidad de 4.781 m².

La finca nº 5 actualmente está ocupada por el edificio comercial E1, con una superficie construida en planta baja de 2.679,50 m² y una entreplanta de 155,11 m².

La finca nº5 bis 1 originalmente tenía una edificabilidad de 2.025 m²; con la modificación del estudio de detalle aprobado definitivamente el 25 de julio de 2001, y se redistribuyó entre fincas privativas edificabilidad de 1.246 m² para la construcción de una mediana superficie comercial en la finca 51 y 779,00 m² para la construcción de unos cines en la finca 46. Así mismo, se traspasó una ocupación a la finca 51 de 1.246 m², resultando un remanente de ocupación de 779 m².

El presente Estudio de Detalle pretende recuperar la configuración del estado original del edificio según la Licencia Obra Mayor exp. 14.301/93 aprobada el 30 Julio 1993

2.3 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Los terrenos objeto del estudio de detalle, están ocupados por el centro comercial con los siguientes linderos:

Al Norte y con tierras de labor del mismo término municipal en el paraje denominado "La Coma".

Al Oeste con el camino del Ventorrillo.

Al Este y Sur con la ctra. M-206 de Torrejón a Ajalvir desde el km 7.500 hasta el km 8.400 aproximadamente.

TOPOGRAFÍA Y GEOLOGÍA

El terreno en sus orígenes era una zona de cultivo con un desnivel ascendiente en dirección Este-Oeste de aproximadamente 3,50 m. Se encontraba ocupado en gran parte por cultivos de regadío que se abastecían de pozos subterráneos. El nivel freático oscila con las estaciones y con la meteorología pudiéndose establecer la máxima y mínima profundidad entre los siete y cuatro metros respectivamente. Los terrenos corresponden a las terrazas medias de la llanura aluvial del río Henares.

2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

FINCA Nº5 correspondiente con la finca registral número 52.018, actualmente está segregada en 3 fincas, (56659, 56661, 56663) inscritas a favor de RIVC1, en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz. Sus metros cuadrados son 2.746 m². Su referencia catastral es 9408101VK5890N0005TK.

Linda: frente, con viales y aparcamiento del complejo y finca urbana número ciento veintitrés de la división horizontal del complejo; fondo, con pasillo común de servicio y evacuación de esta finca y de las fincas urbanas 4 y 6; derecha entrando, con local número dos e izquierda, con camino de servidumbre perimetral del complejo.

Las fincas segregadas son:

FINCA DE TORREJON DE ARDOZ Nº: 56659
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 28132000585501

NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
RIV CORREDOR 1 SLU	B87914321	4257	1482	9	27

FINCA DE TORREJON DE ARDOZ Nº: 56661
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 28132000585518

TITULARIDADES					
NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
RIV CORREDOR 1 SLU	B87914321	4134	1359	16	27

FINCA DE TORREJON DE ARDOZ Nº: 56663
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 28132000585525

NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
RIV CORREDOR 1 SLU	B87914321	4134	1359	21	24

FINCA Nº 5 BIS 1 correspondiente con la finca registral número 52016, inscrita a favor de Boralá Investments S.L., en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz.

Sus metros cuadrados son 2.025 m². Su referencia catastral es 9408101VK5890N0234IZ.

Linda: por su frente, con viales y aparcamiento del Complejo, por donde tiene su acceso y fincas urbanas números ciento veinticuatro y ciento veinticinco de la división horizontal del Complejo; al fondo, con pasillo común de servicio y evacuación de ésta finca y de las fincas urbanas números cuatro y seis; a la derecha entrando, con la finca urbana número cuatro de la división horizontal; y a la izquierda, con finca urbana número cinco.

NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
BORALA INVESTMENTS SLU	B87829404	3802	1027	213	20

(Ver planos I-03 Estructura Propiedad).

2.5 USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES

Se trata de un **Parque Comercial Recreativo** que se desarrolla a lo largo de un eje que constituye el Paseo peatonal y que organiza todos los elementos comerciales que conforman la implantación. Los locales se sitúan vertidos hacia dicho paseo y se sirven del flujo de público que es traído por las grandes superficies que sirven de locomotoras: hipermercado, locales comerciales de medianas superficies, el Pabellón deportivo de titularidad municipal, los cines y la bolera, una estación de servicio, así como locales de restauración y ocio.

Un **aparcamiento** y una banda de terreno arbolado ocupan el resto de la parcela.

Interiormente el paseo peatonal se trata con lucernarios de diferente dimensión, creándose plazas a lo largo de todo el recorrido.

Exteriormente se pueden diferenciar dos fachadas. La principal, tratada con un porche perimetral y con una marquesina volada, así como 3 accesos de gran magnitud volumétrica. La fachada trasera tiene un tratamiento más industrial.

ACCESOS

El acceso se realiza por la carretera de Torrejón a Ajalvir M-206. Es una vía de circulación de dos carriles en cada sentido.

AGUA

El Parque Comercial dispone de red de agua del Canal de Isabel II.

SANEAMIENTO

El vertido de aguas fecales y pluviales se dispone a un colector que discurre paralelo a la carretera de Ajalvir.

ELECTRICIDAD

El Parque dispone de red de acometida eléctrica.

AFECCIONES

Por su proximidad a la base aérea de Torrejón, los terrenos en los que se asienta el Parque, están afectados por el cono de vuelo de las pistas, que define un plano que no debe ser sobrepasado en altura por ninguna edificación.

2.6 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

PLANEAMIENTO

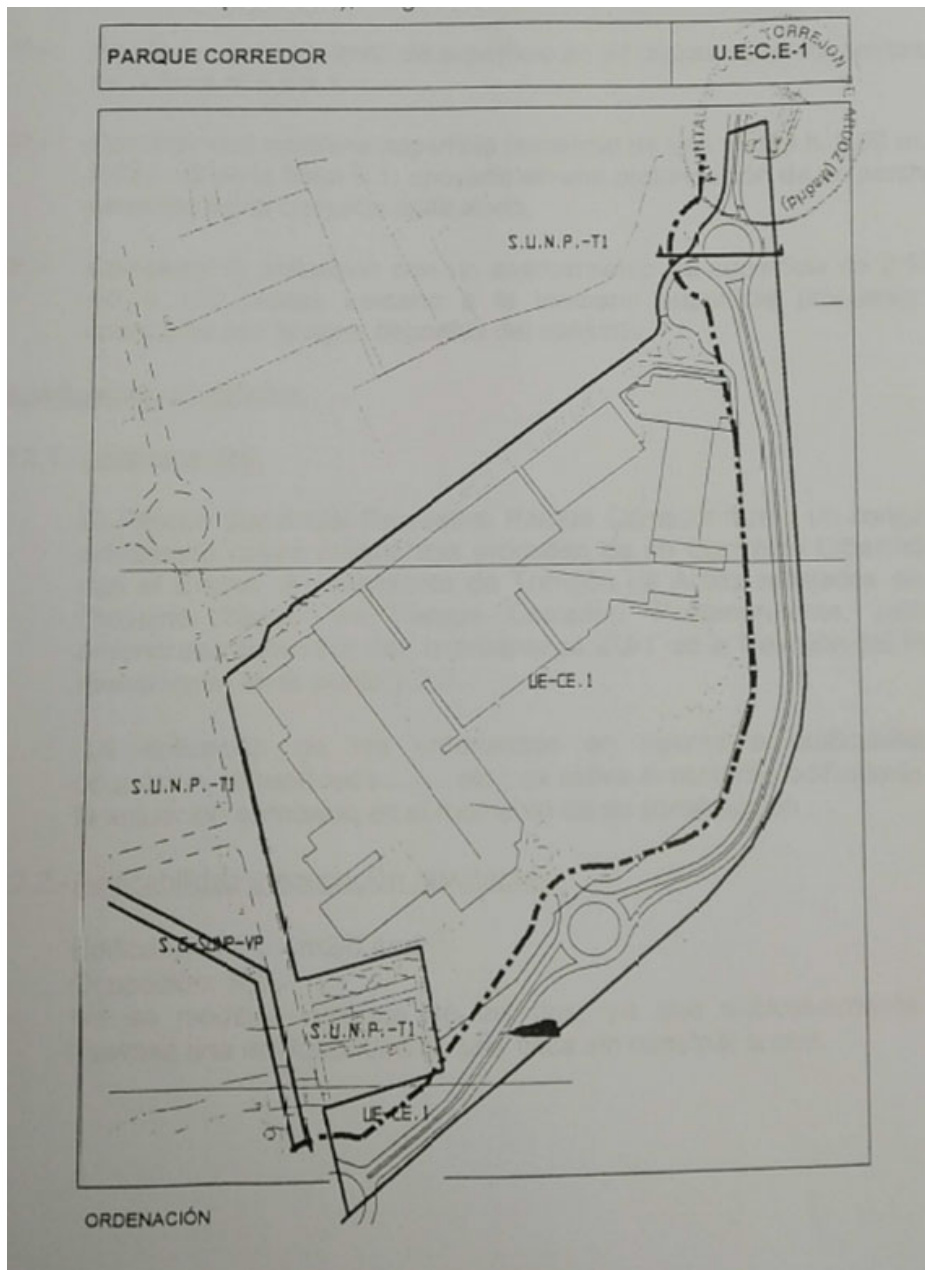
Plan general de Ordenación Urbana del término Municipal de Torrejón de Ardoz.
Revisión de fecha 13 de Mayo de 1.999

La implantación de Parque Corredor está clasificada como suelo urbano no consolidado.

La ordenanza de aplicación es la denominada ZU-T (Terciario Comercial y de Ocio), en grado 3º.

Se adjunta ficha urbanística:

U.E-C.E-1 UNIDADES QUE CONCRETAN Y DESARROLLAN CONVENIOS URBANISTICOS ANTERIORES A LA APROBACION INICIAL, QUE SE INCORPORAN AL PLAN GENERAL CON TODAS SUS DETERMINACIONES.



2.7 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

SITUACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES (PROYECTO BÁSICO DE 1994)

Los terrenos sobre los que se construyó el Centro Comercial y de Ocio Parque Corredor" están calificados como "no urbanizables" según el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid, con fecha 25 de Septiembre de 1.986, con aplicación de las condiciones específicas de la clase 92. Suelo libre cuya definición se transcribe a continuación:

"Epígrafe 25. Clave 92. Suelo libre". Transcripción del proyecto básico para la construcción de "Parque Corredor" de Diciembre de 1994.

"5.404. Definición.

Comprende suelos no urbanizables en lo que se permiten edificaciones aisladas para usos varios sin que exista posibilidad de configuración de un núcleo de población. Se autorizan actividades e instalaciones de carácter y finalización agraria, pudiéndose construir igualmente las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social o que hayan de apoyarse necesariamente en vías principales de comunicación de índole metropolitana constatada, sin que en ningún caso se encuentren comprendidas las de carácter residencial permanente que no tenga relación directa con explotaciones agrícolas.

La autorización, para construir en suelo libre deberá tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43.3 de la Ley de Suelo y 15 de la Ley de Disciplina Urbanística, siendo preciso justificar tanto la utilidad pública o el interés social de la iniciativa como la necesidad de su emplazamiento.

Por lo que respecta a la autorización de construcción de edificaciones en suelo no urbanizable, la LS de 1.992 cuyo texto refundido aprobado fue por el RDL 1/1.992 de 26 de Junio, en su artículo 16, 3, 2º dice lo siguiente:

"Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a) Petición ante el Ayuntamiento con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.
- b) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste al órgano autonómico competente.
- c) Información pública durante quince días al menos.
- d) Rectificación definitiva del órgano autonómico.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal".

El proyecto que se presenta tiene su apoyo urbanístico inicial, conforme a lo expuesto, en la declaración pública e interés social realizada por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en sesión plenaria de 2 de Diciembre de 1.992 en la que además se informa favorablemente la localización de este equipamiento en el emplazamiento previsto.

Los acuerdos plenarios, conjuntamente con la documentación correspondiente, fueron remitidos a la consejería de Política Territorial con fecha de entrada en ambas el 4 de Diciembre de 1.992, así como a la consejería de Presidencia.

El expediente fue sometido a información pública por el plazo de 15 días con publicación de anuncios en el B.O.C.M. del 11 de Enero de 1.993, Diario 16, de 12 de Diciembre de 1.992 y tablón de Anuncios Municipal sin que se haya recibido alegación o reclamación alguna.

Con fecha 26 de Julio de 1.993, no habiéndose recibido respuesta alguna de las Consejerías de Economía ni de Política Territorial el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria decidió considerar de aplicación el silencio administrativo al expediente tramitado ante la C.A.M. y en consecuencia acordó, entre otros:

"Declarar válido y eficaz el expediente instruido al efecto y entender concedida dicha autorización por aplicación del silencio administrativo positivo al haber transcurrido más de seis meses desde que se formuló dicha petición y no haberse interrumpido dicho plazo por las administraciones llamadas a responder".

Dicha aplicación del silencio administrativo positivo ha sido comprobada por sendos Autos de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Madrid de fecha 3 de Noviembre de 1.993 y 4 de Abril de 1.994 dimanantes del Recurso Contencioso Administrativo 1221/93.

En definitiva, por lo expuesto deben considerarse suficientemente cumplidas las condiciones de la clave 92 del P.G.O.U. de Torrejón así como las de la LS, ambas en lo referente a la implantación de la edificación que se proyecta en la ubicación pretendida".

"5.1.- Ordenanzas Aplicables".

Las condiciones urbanísticas de la clave 92 del P.G.O.U. son las siguientes:

5.405 Alineaciones y rasantes.

No se fijan.

5.046 Retranqueos.

Las edificaciones se retranquearán un mínimo de 10 m respecto de cualquiera de sus lindes. Asimismo, se establece la obligatoriedad de separar entre sí 100 m las edificaciones que se sitúen sobre unidades catastrales distintas salvo cuando se trate de viviendas, en cuyo caso habrán de separarse entre sí 200 m.

5.407. Parcela mínima.

Será de 30.000 m² o de 100.000 m² en caso de actuación con ámbito superior al municipal.

5.408 Frente mínimo.

No se fija.

5.410. Superficie de ocupación máxima.

No se fija.

5.411. Alturas.

Se fija una altura máxima de dos plantas en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (tales como silos) siempre que ello sea autorizado por el Ayuntamiento y no sea incompatible con los valores sujetos a protección

Asimismo, será libre la altura en edificios adosados de utilidad pública e interés social.

No obstante a la vista de la indefinición de estas ordenanzas, definidas claramente para instalaciones de carácter agrícola, la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Torrejón, en sesión extraordinaria celebrada en fecha 30 de Julio de 1.993 a la vista de las previsiones del Avance de la Revisión del Plan General, actualmente en fase de proyecto, consideró conveniente dotar la presente actuación de una ordenanza específica que obedeciera a la naturaleza comercial-recreativa y de ocio de la misma concretándola de la forma siguiente:

DEFINICIÓN. - Comprende el área específica señalada en el proyecto.

USOS PERMITIDOS. - Se permiten los usos que tengan por finalidad la presentación de servicios al público y las empresas tales como el alojamiento temporal, el comercial al por menor en sus diferentes formas, oficinas tales o recintos de reunión, espectáculos, deportes, restauración, información, administración y gestión.

USOS PROHIBIDOS. - No se permite el uso de vivienda permanente en ninguna de sus categorías ni de industria o almacenes en ninguno de sus grados o situaciones, salvo la de apoyos a los usos anteriores.

CARÁCTER DE LA EDIFICACIÓN. - La agrupación de edificaciones es libre. Los usos indicados pueden llevarse a cabo en edificios exclusivos o no.

OCUPACIÓN MÁXIMA. - Se considera el polígono como parcela de actuación única.

ALTURA MÁXIMA. - La edificación no sobrepasará 15,00 metros sobre el nivel del terreno, con un máximo de 2 plantas.

VOLUMEN MÁXIMO. - 0,40 m²/m².

NUMERO DE APARCAMIENTOS. - Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados (100 m²) de local destinado a hospedaje, oficinas y salas de reunión y espectáculos o local comercial no alimentario. Para locales comerciales alimentarios se establecerá una plaza cada 50m². Las superficies comerciales superiores a 2.500 m² no alimentarias y locales de reunión de más de 1.000m², contarán con una plaza cada 25 m² de actividad. La superficie destinada a aparcamiento no será inferior al 10% de la superficie de parcela.

En conversaciones posteriores con los técnicos municipales se ha acordado la ampliación de estas Ordenanzas con las siguientes:

RETRANQUEO A LINDEROS. - 25 metros

RETRANQUEO A CARRETERA. - 30 metros de zona verde estableciendo en ellos una pantalla visual y sonora con árboles en la proporción mínima de uno por cada 70 m² de parcela no ocupada por la edificación".

5.2.- Cumplimiento de la Normativa. Como se puede comprobar el proyecto básico de Diciembre de 1.994, que incluye la definición del edificio completo original cumple estos parámetros.

Por otro lado, en los cuadros de superficies grafiados en puntos siguientes de esta memoria se comprueba que con las actuaciones desarrolladas en el presente proyecto también se siguen cumpliendo estos parámetros.

En base a los datos de superficies y a la normativa citada en el párrafo anterior podemos establecer los siguientes:

- Superficie parcela 265.600 m²
- Superficie total edif. 102.911 m² (proyecto básico Dic. 1.994)
- Superficie total ocup. 98.959 m² (proyecto básico Dic. 1.994)

NORMATIVA	
Edificabilidad	0,40 m ² / m ²
Ocupación	0,38 m ² / m ²

Aplicando estos parámetros a la superficie de parcela, los parámetros de ocupación y edificabilidad quedan:

Edificabilidad	0,40 m ² /m ² x 265.600 m ² = 106.240 m ²
Ocupación	0,38 m ² /m ² x 265.600 m ² = 100.928 m ²

II. BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA (Art 53 y 54 LSCM y 66 Reglamento Planeamiento)

Volumen 1 - Memoria de ordenación

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

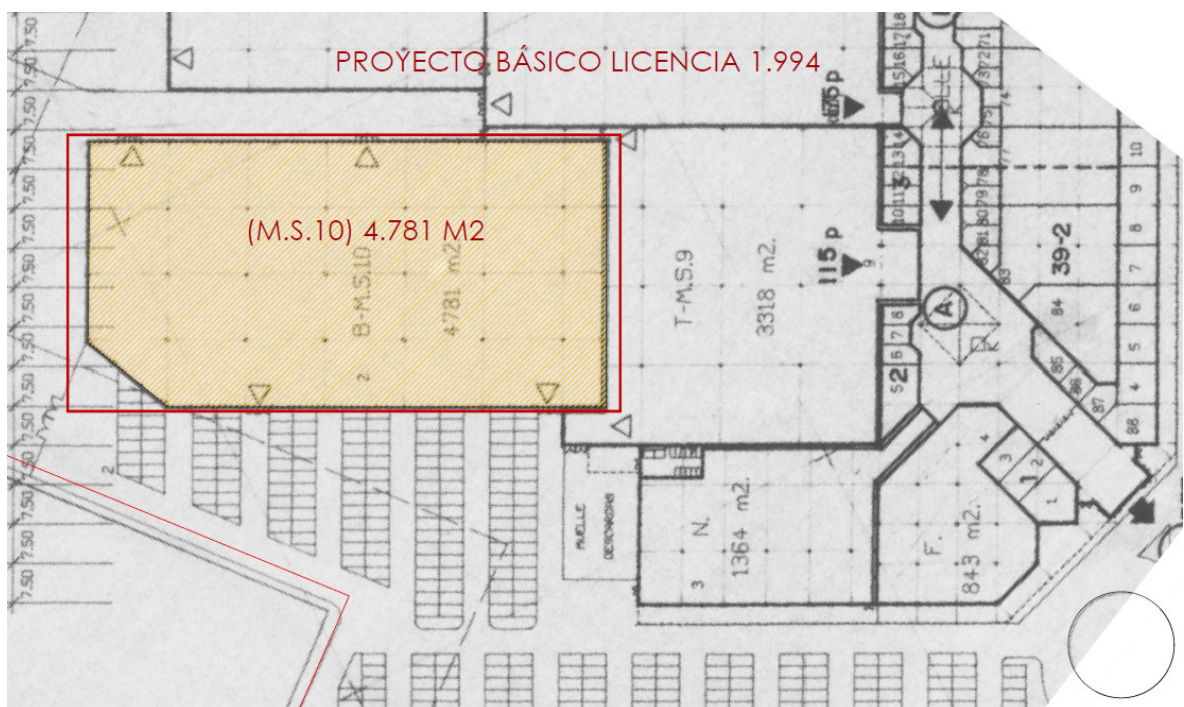
1.1 Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Estudio de Detalle

Mediante el presente Estudio de Detalle se reordenan los espacios privativos de las fincas propiedad de RIVC1 adecuándolas a la configuración original del edificio según licencia concedida el 30 Julio 1993 siguiendo mandato de la Comunidad de Propietarios de fecha 15 de diciembre de 2020.

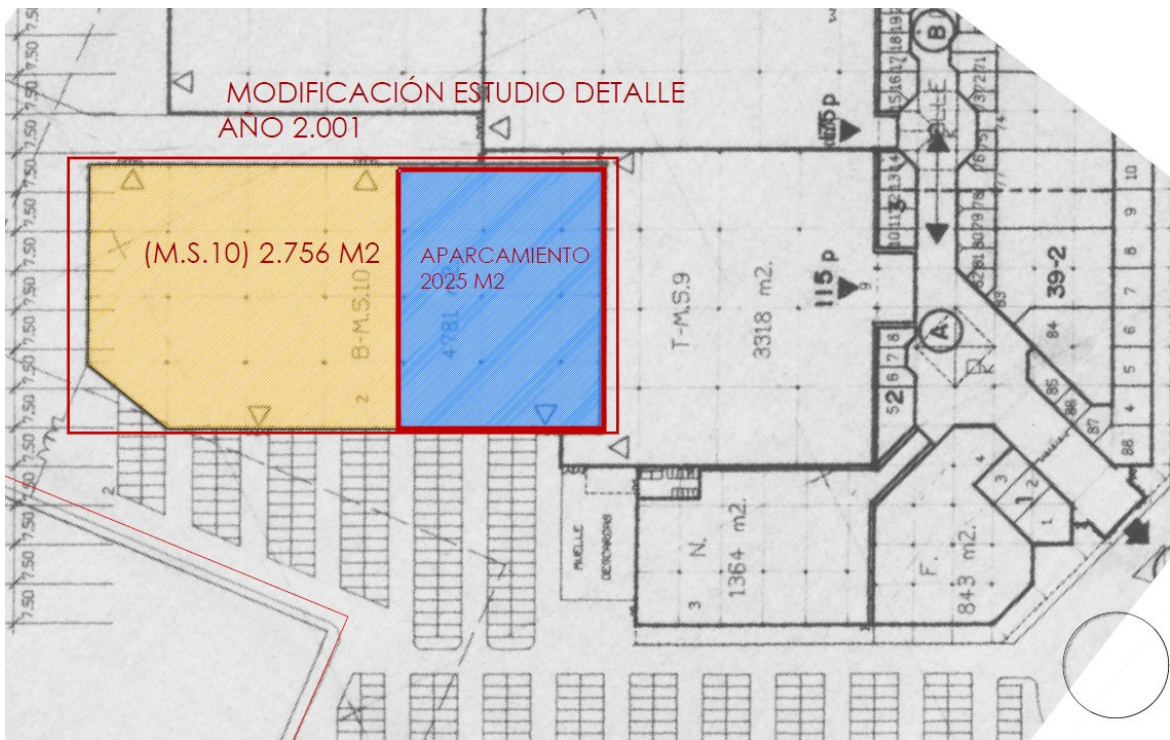
El Estudio de Detalle no modifica los parámetros de edificabilidad y ocupación ya que exclusivamente se promueve una reordenación voluntaria de espacios privativos, en los que podrá materializarse la edificabilidad privativa entre las Fincas privadas objeto de este Estudio de Detalle, para reorganizar la oferta comercial del Centro Comercial, siguiendo un mandato de la comunidad de propietarios

Se adjuntan esquemas explicativos:

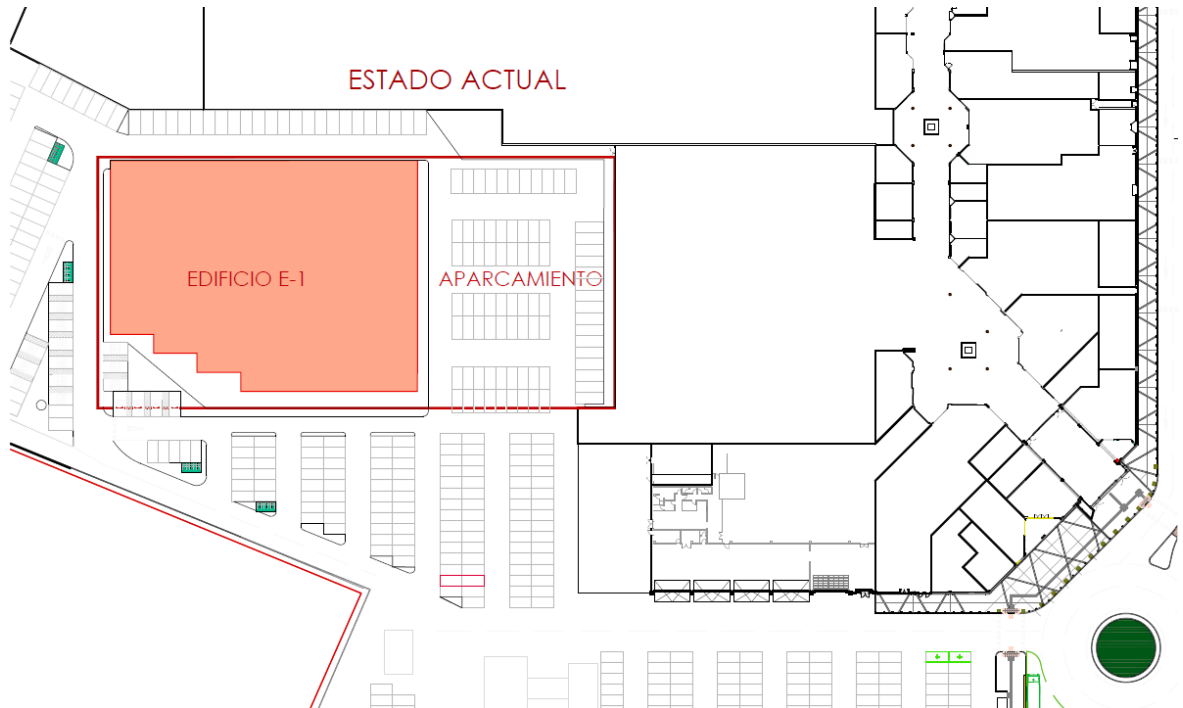
ESQUEMA ESTADO ORIGINAL PROYECTO 1994



ESQUEMA ESTADO MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE 2.001



ESQUEMA ESTADO ACTUAL ESTUDIO DETALLE



ESQUEMA ESTADO MODIFICADO ESTUDIO DETALLE



1.2 Entidad promotora y legitimación

La sociedad RIVC1 con domicilio en la Plaza del Marqués de Salamanca 3-4 de Madrid, 28006; con número B-87914321; actuando como promotora en nombre propio (y en lo pertinente por cuenta de las diferentes sociedades hermanas propietarias de fincas en el Centro Comercial Parque Corredor) encarga la redacción del presente Estudio de Detalle para la delimitación urbanística de la **finca nº5 y nº 5 bis 1** definiendo gráficamente una zona de actuación según planos adjuntos en el que retrotraerse a la situación anterior al estudio de detalle de 2001 mediante la reordenación de otros espacios privativos existentes en el Parque Comercial Recreativo "Parque Corredor" en Torrejón de Ardoz, Madrid, de tal forma que, además, se restablece el estado original de dichas fincas conforme al planeamiento vigente en el momento de la constitución de las mismas.

1.3 Marco normativo

El Parque Comercial Parque Corredor forma un conjunto edificatorio cuyas ordenanzas proceden de un Convenio Urbanístico con el Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz reflejados en el Proyecto Básico de Parque Corredor del año 1.995. Posteriormente, dichas ordenanzas coinciden con la ordenanza ZU-T de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Torrejón de Ardoz. Revisión de fecha de 13 de mayo de 1.999.

La aplicación de las ordenanzas en cuanto a edificabilidad, ocupación, retranqueos, etc., es sobre el conjunto edificatorio de la actuación aprobado en el momento de su construcción.

1.4 Descripción de la ordenación propuesta

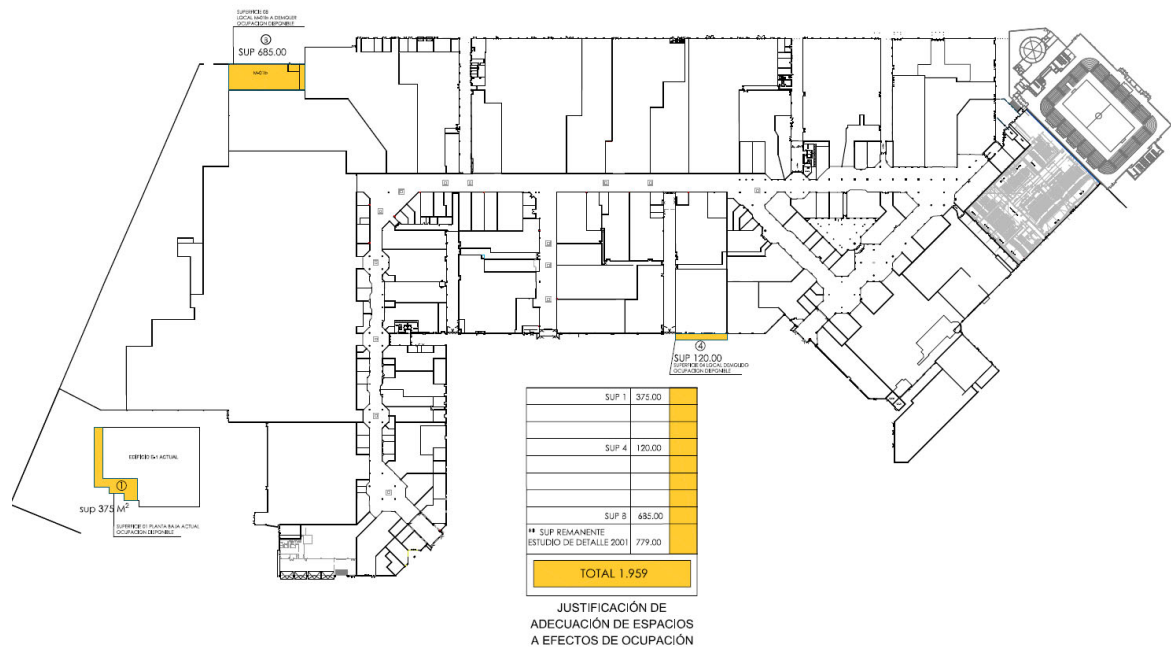
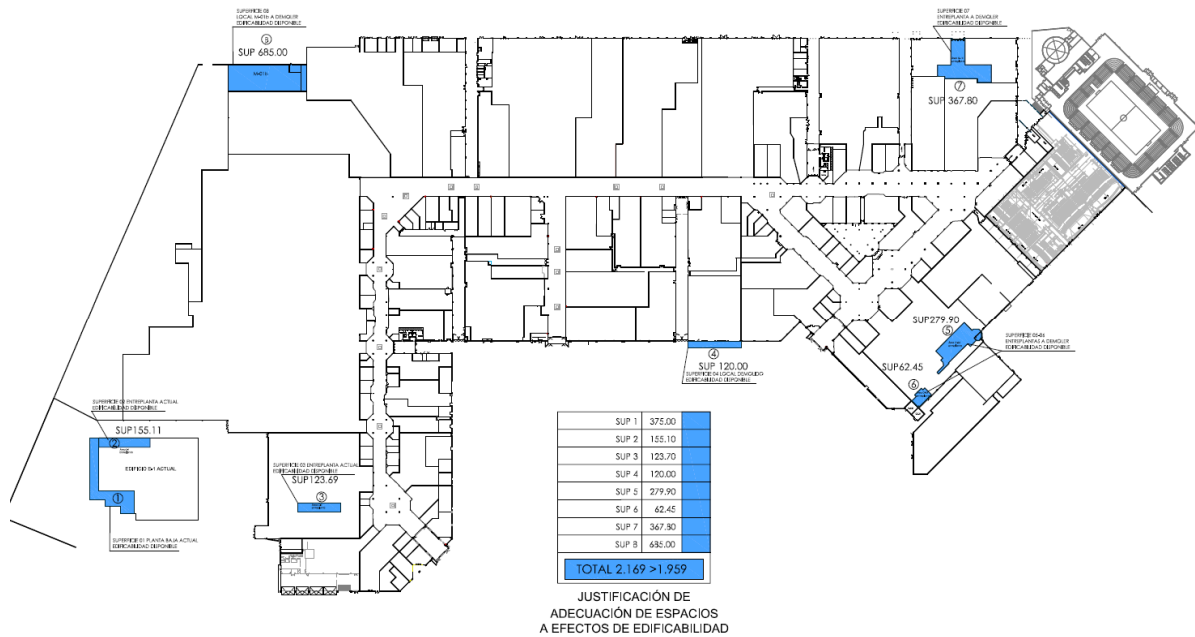
Cuadros de síntesis
Ordenación de volúmenes. Estudio comparativo

EDIFICABILIDAD Y OCUPACION RESULTANTE

Con la modificación del estudio de detalle del año 2.001 se obtuvo un remanente de 779 m² de ocupación. (98.959+1.246,00 -2.025 m²).

El Estudio de Detalle no modifica los parámetros de edificabilidad y ocupación siendo en definitiva una reordenación voluntaria de espacios privados para reorganizar la oferta comercial del Centro Comercial, siguiendo un mandato de la comunidad de propietarios.

La conclusión es que el presente ESTUDIO DE DETALLE CUMPLE tanto la edificabilidad como la ocupación marcada en el planeamiento respetando la envolvente del edificio original y dando por cumplido el mandato de la Comunidad de Propietarios.



DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

El presente estudio de detalle cumple la dotación de plazas de aparcamiento en el centro comercial limitándose a una reordenación de plazas de aparcamiento existentes eliminando las 77 plazas de aparcamiento de la finca nº 5 bis y computándose las 111 plazas preexistentes en el extremo oeste.

1.5 Otras determinaciones

El Estudio de Detalle por tanto plantea en definitiva una reordenación voluntaria de espacios privativos conforme a la documentación gráfica incluida en este Estudio de Detalle, para reorganizar la oferta comercial del Centro Comercial siguiendo un mandato de la comunidad de propietarios y cumpliendo la ordenación vigente, de tal forma que podrá edificarse un edificio en una planta y de altura, inferior a los 13 m que fija la ordenanza ZU-T (TERCIARIO COMERCIAL Y DE Ocio), art. 12.

Como se puede comprobar en el plano "O-02 Delimitación del ámbito. Propuesta" y ficha urbanística incluida en la presente memoria punto 1.2.3., el edificio propuesto respeta la alineación oficial marcada por el conjunto edificatorio.

Indicar que las diferentes actuaciones recogidas en el presente Estudio de Detalle serán objeto de la tramitación de los correspondientes permisos urbanísticos pertinentes a aprobar por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz. Dichos permisos urbanísticos se ajustarán a las determinaciones establecidas en el presente Estudio de Detalle y la legalidad vigente.

MEDIDAS DE SOSTENIBILIDAD

Con objeto de tener una adecuada sostenibilidad, en el área de movimiento, se adoptarán una serie de medidas que impliquen un desarrollo económico y social respetuoso con el medio ambiente desarrollando un proyecto viable basado en la sostenibilidad económica, social y ambiental. Estas medidas se desarrollarán en el futuro proyecto a redactar por la propiedad.

Los límites de niveles sonoros de contaminación admisibles serán los definidos como tolerables por las disposiciones vigentes. El futuro local deberá tomar medidas durante el funcionamiento de su actividad para provocar el menor ruido y/o vibraciones, por un lado, producto del funcionamiento de la maquinaria del establecimiento, como, por ejemplo, la necesaria para la producción de agua caliente, aire frío, etc.; y por otro, el tránsito de vehículos, personas, etc., Los elementos que produzcan ruido se encontrarán situados en el interior, bajo condiciones controladas y normalmente aisladas. Respecto a la maquinaria de climatización, impulsión/extracción de aire se situarán en cubierta, y se le dotará de sistemas de absorción de ruido de forma que en fachada de los establecimientos no se superen los límites legales.

Además, el transporte de mercancías para abastecer al futuro local y el aumento de tráfico ocasionado por la presencia del mismo darán lugar a un aumento del ruido y de la contaminación del aire. Aunque este efecto es compensado por la presencia de plazas de aparcamiento suficientes como para permitir un paso fluido de vehículos. En este sentido, también es determinante la presencia próxima del transporte público (autobús urbano) como elemento de transporte colectivo que va a reducir el número de vehículos necesarios para acceder al centro suponiendo, además, una medida de ahorro energético importante.

INNECESARIEDAD EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICO

El presente estudio de detalle no está sometido a Evaluación Ambiental teniendo en cuenta su objeto y contenido además de la jurisprudencia al respecto tras las últimas sentencias del TC (109/2017 y 86/2019) y del TSJ de Madrid (99/2020).

La LEA no incluye literalmente los Estudios de Detalle como instrumento de planeamiento sometido a Evaluación Ambiental. Adicionalmente, dado el escaso contenido e impacto de este estudio de detalle no procede dicha evaluación.

A mayor abundamiento, exponemos a continuación los diversos elementos que justifican que el objeto de este estudio de detalle no requiera evaluación ambiental y son los siguientes:

a) Objetivos de la planificación.

El presente estudio de detalle tiene por objeto reordenar espacios privativos existentes y restablecer el estado original del centro comercial Parque Corredor en la fincas 5 y 5bis conforme al mandato establecido por la Comunidad de Propietarios y a la Escritura de División Horizontal otorgada conforme a la licencia original para la construcción del centro comercial.

b) Alcance y contenido del plan propuesto

El alcance del documento se reduce a un mero ajuste de superficies privativas conforme a la legislación vigente y a mandato de la comunidad de propietarios.

c) El desarrollo previsible del Plan o Programa

El desarrollo del estudio de detalle se efectuará en su momento con la materialización de la nueva edificación ajustada a las indicaciones contenidas en el presente documento conforme a los oportunos permisos y licencia de obras a conceder por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz conforme a la legislación vigente.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

No aplica por exceder de los objetivos y alcance del presente estudio de detalle.

e) Los efectos ambientales previsibles y si procede su cuantificación.

No aplica por exceder de los objetivos y alcance del presente estudio de detalle..

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El presente documento no afecta a ningún Plan Sectorial ni Territorial.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

El presente documento, como ya se indica en el encabezamiento, se trata de una actuación contemplada en el punto 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013 al tratarse de una modificación menor de planeamiento que se limita a una reordenación de espacios privativos en cumplimiento de un mandato de la comunidad de propietarios. Se trata de aspectos no relevantes a efectos de impacto medioambiental.

h) Un resumen de los motivos de la elección de las alternativas contempladas.

Se contempla volver al estado definido en la licencia de construcción del proyecto original conforme a un mandato de la comunidad de propietarios que permite la mejora de la oferta comercial del centro comercial y sin implicaciones en el medio ambiente al tratarse de un edificio plenamente consolidado.

i) Las medidas previstas para prevenir reducir en la medida de lo posible corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del estudio tomando en consideración el cambio climático.

El estudio de detalle no supone un efecto negativo relevante para el medio ambiente. Las licencias y permisos a conceder por parte del Ayuntamiento requerirán el cumplimiento de la normativa ambiental preceptiva para los correspondientes permisos y/o licencias.

j) Una descripción de las medidas previstas para el requerimiento ambiental del estudio.

Dado que se trata de un Parque Comercial plenamente consolidado, no aplica ninguna actuación ambiental salvo las que resulten propias de la construcción que se regulará mediante la aprobación de las licencias y/o permisos correspondientes.

CAPÍTULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

2.1 Estructura viaria Alineaciones y rasantes Secciones tipo

Estructura viaria

El acceso al centro comercial se realiza por la carretera de Torrejón a Ajalvir M-206. En la actualidad es una vía de circulación con dos carriles en cada sentido, comunicando por un lado con la ciudad de Torrejón de Ardoz y la autovía A-2, y por otro lado con la localidad de Ajalvir.

Alineaciones y rasantes

Los terrenos objeto de la presente actuación, están ocupados por el centro comercial Parque Corredor sobre una parcela que cuenta con una superficie de 265.000m², presentando los siguientes linderos:

Al Norte y con tierras de labor del mismo término municipal en el paraje denominado "La Coma".

Al Oeste con el camino del Ventorrillo.

Al Este y Sur con la ctra. M-206 de Torrejón a Ajalvir desde el km 7.500 hasta el km 8.400 aproximadamente.

Secciones tipo

El terreno en sus orígenes era una zona de cultivo con un desnivel ascendiente en dirección Este-Oeste de aproximadamente 3,50 m. Se encontraba ocupado en gran parte por cultivos de regadío que se abastecían de pozos subterráneos. El nivel freático oscila con las estaciones y con la meteorología pudiéndose establecer la máxima y mínima profundidad entre los siete y cuatro metros respectivamente.

Los terrenos corresponden a las terrazas medias de la llanura aluvial del río Henares.

En una sección típica del terreno encontramos las siguientes capas:

Superficialmente, con una profundidad máxima de 20-30 cms, una capa de suelo vegetal (en las zonas ajardinadas o en terreno sin intervenir). Por debajo se detectan arcillas arenosas de espesor muy variable con presencia de lentejones de gravas.

A mayor profundidad aparecen arenas arcillosas también con lentejones de grava.

Una vez construido el centro comercial, al no haber modificado las rasantes naturales, esta estratigrafía se ha mantenido, tal como hemos podido observar en las distintas catas que se han realizado en trabajos previos de análisis de la situación del centro comercial.

2.2 Infraestructuras básicas y servicios urbanos

Red viaria

Red de saneamiento

Red de distribución de agua

Red de energía eléctrica

Red de alumbrado público

Red viaria

El acceso al centro comercial se realiza por la carretera de Torrejón a Ajalvir M-206. En la actualidad es una vía de circulación con dos carriles en cada sentido, comunicando por un lado con la ciudad de Torrejón de Ardoz y la autovía A-2, y por otro lado con la localidad de Ajalvir.

El presente Estudio de detalle no representa modificación alguna o alteración del trazado de la red viaria existente.

Red de saneamiento

El vertido de aguas tanto fecales como de lluvia se realiza a través de un colector que discurre paralelo a la carretera de Ajalvir y que vierte en la cabecera del Colector Municipal situado en la margen derecha de la carretera N-I en el límite este del nudo Torrejón-Ajalvir.

El presente Estudio de detalle no representa modificación alguna o alteración de la red de saneamiento al que vierte el centro comercial Parque Corredor, ni tampoco afecta en modo alguno a la red urbana a la que se conecta.

Red de distribución de agua

La conducción de agua a Torrejón discurre por la margen izquierda de la carretera N-II hasta el comienzo del nudo de acceso y cruce Torrejón-Ajalvir. La conexión con el centro comercial Parque Corredor se realiza en dicho punto.

El presente Estudio de detalle no representa modificación alguna o alteración de la red de distribución de agua que da servicio al centro comercial Parque Corredor, ni tampoco a la red urbana a la que se conecta para el suministro de agua.

Red de energía eléctrica

El Parque dispone de acometida de red eléctrica.

El presente Estudio de detalle no representa modificación alguna o alteración de la red de energía eléctrica que da servicio al centro comercial Parque Corredor, ni tampoco a la red urbana a la que se conecta para el suministro de electricidad.

Red de alumbrado público

La red de alumbrado público de la carretera M-206 de Torrejón a Ajalvir, que es la que da acceso al centro comercial Parque Corredor, no se ve afectada en modo alguno por el presente Estudio de detalle, ya que éste limita su intervención exclusivamente al interior de la parcela en la que se encuentra el centro comercial.

2.3 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

Con el presente estudio de detalle no se modifica ningún acceso del parque que continuará con la misma rasante, con acceso a la misma cota actual del centro comercial; y desde la calle, cuya cota es la propia del aparcamiento actual, por lo que se accede a la misma cota general o como mucho con una pendiente del 2% para evacuar aguas pluviales en las aceras próximas al edificio.

Por todo esto, la accesibilidad para personas de movilidad reducida está garantizada, con el cumplimiento de la correspondiente normativa sobre accesibilidad.

CAPÍTULO 3. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

- 3.1 Impacto por razón de género
- 3.2 Impacto por razón de orientación sexual
- 3.3 Impacto en la infancia y la adolescencia

3.1 Impacto por razón de género

La "Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, de igualdad efectiva de mujeres y hombres" establece, en artículo 19, que las disposiciones de carácter general deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género. El artículo 21.2 extiende ese mandato a las Entidades Locales. Asimismo, el artículo 31 preceptúa que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

La propuesta de actuación de este Estudio de Detalle tan solo redistribuye parte de la edificabilidad remanente entre fincas privativas del Parque, definiendo un área de movimiento puntual dentro de los límites del Parque existente.

A la vista del objeto, se concluye que este Estudio de Detalle no tiene capacidad de influencia en la reducción de desigualdades de género, ni en la modificación de la situación y/o posición social de ambos sexos, al carecer de margen en la modificación de roles y estereotipos de género, en el fomento de la participación equitativa de mujeres y hombres en la ciudad, así como en el control y acceso a los recursos de forma equilibrada.

Adicionalmente, desde una "perspectiva de género" el Estudio de Detalle habilitará la eliminación de un espacio al aire libre mediante la posterior edificación de dicho espacio, reduciendo cualquier impacto negativo que pueda existir por razón de género.

Por tanto, se considera que este Estudio de Detalle establece determinaciones que no afectan a la perspectiva de género en el planeamiento urbanístico, por lo que su impacto es neutro.

3.2 Impacto por razón de orientación sexual

El colectivo LGTBI tiene más sensación de inseguridad, debido sobre todo al miedo a sufrir delitos de odio, cuando se desplaza por las calles, por lugares menos transitados o cuando los desplazamientos se producen en horas nocturnas.

La "Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual de la Comunidad de Madrid" establece un marco normativo que afecta a diversos aspectos de la vida social de las personas, y que debe ser tenido en cuenta también en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

Las determinaciones y el alcance del presente Estudio de Detalle no generan, debido a su alcance y sus características, una mayor discriminación por razón de orientación e identidad sexual respecto a la situación de partida en el ámbito del Parque.

Se puede concluir que este Estudio de Detalle no tiene capacidad de influencia en la lucha contra la LGTBIfobia, ni en la modificación de la situación que afecta negativamente a este colectivo, al carecer de margen en la modificación de roles y estereotipos.

Por tanto, se considera que este Estudio de Detalle establece determinaciones que no afectan a la perspectiva de orientación sexual en el planeamiento urbanístico, por lo que su impacto es neutro.

3.3 Impacto en la infancia y la adolescencia

La "Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor" prescribe, en artículo 22, que las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia.

Igualmente, la "Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas" establece, en su disposición adicional décima, que las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia.

Por otra parte, la "Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Familia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid" regula las obligaciones de las Administraciones Públicas de esta Comunidad de Madrid respecto al espacio urbano estableciendo, en su artículo 22, determinaciones que afectan al planeamiento urbanístico y a la urbanización.

Asimismo, el Plan Local de la Infancia y Adolescencia de Madrid 2016-2019, aprobado en la Junta de Gobierno el 20 de Octubre de 2016, propone como línea de actuación la integración del punto de vista de los y las menores en todas las políticas de la ciudad, incluidas las que tienen que ver con el diseño y la planificación del espacio público y la movilidad urbana, de manera que esta escala infantil garantice el conocimiento, la accesibilidad y el disfrute de los servicios de la ciudad y permita recuperar la calle para los niños, niñas y adolescentes.

La propuesta de actuación de este Estudio de Detalle no modifica el estado actual del Parque Comercial.

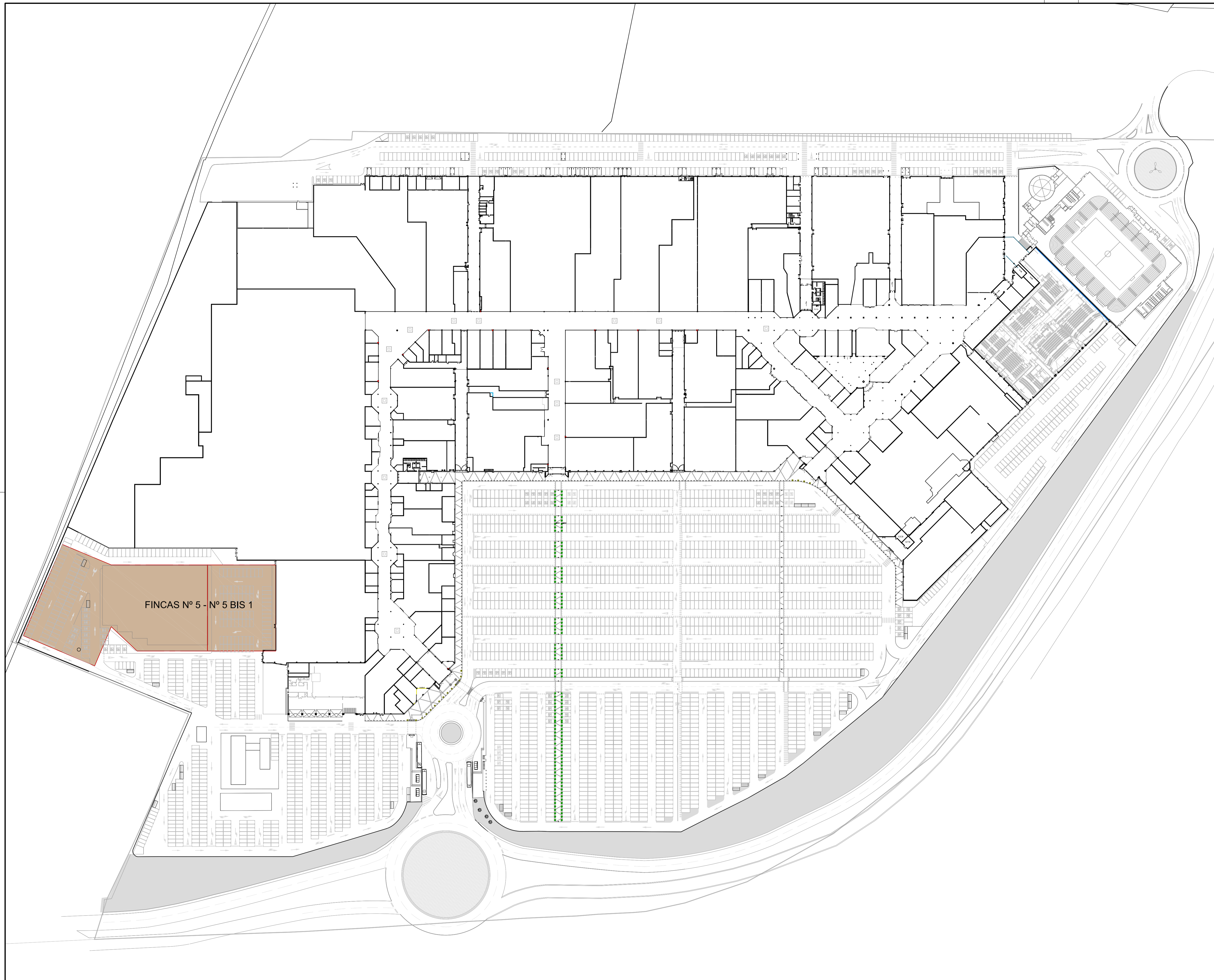
Por tanto, se considera que este Estudio de Detalle establece determinaciones que no afectan a la infancia, adolescencia y familia, siendo su impacto neutro.

Madrid, marzo de 2021.

LOS ARQUITECTOS



ENRIQUE GARCIA ROMERO, TOMAS J. MORAL MONTES, JESUS LOPEZ-TERRADAS SAMPERIO
P.P. **euno**e 3 ARQUITECTOS S.L.P.



ESTUDIO DE DETALLE
 PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 DE LA FINCA Nº5
 (SEGÚN LICENCIA DE OBRA
 ORIGINAL DEL EDIFICIO)
 EN CENTRO COMERCIAL
 PARQUE CORREDOR,
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

SITUACIÓN:
 Ctra. Ajalvir Centro Comercial, s/n.
 28850 Torrejón de Ardoz, Madrid.

PLANO:

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO Nº:	I-01	FECHA:	MARZO 2021
ESCALA:	1:1.000 A1	VERSIÓN:	01 00

LA PROPIEDAD:

RIV CORREDOR 1 S.L.U.

ARQUITECTOS:

Enrique García Romero *Tomás J. Moral Montes* *Jesús López Terradas Samperio*

ENRIQUE GARCÍA ROMERO
 TOMÁS J. MORAL MONTES
 JESÚS LÓPEZ TERRADAS SAMPERIO





LEYENDA

☒	ALUMBRADO PUBLICO
☒	REGISTRO SUMIDERO
○	FARDOLA 1
○	FARDOLA 2
○	REGISTRO SANEAMIENTO
○	BOLARDO
○	ACOMETIDA GAS
○	ACOMETIDA AGUA
●	ARBOL
☒	BANCO
○	REGISTRO CYII
☒	ARQUETA ENERGIA ELECTRICA
☒	BOCA DE RIEGO, HIDRANTE
☒	TAPA DESCENDIDA
☒	ARQUETA TELEFONIA
☒	POSTE
☒	SUMIDERO
☒	ARMARIO

ESTUDIO DE DETALLE
 PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 DE LA FINCA Nº5
 (SEGÚN LICENCIA DE OBRA
 ORIGINAL DEL EDIFICIO)
 EN CENTRO COMERCIAL
 PARQUE CORREDOR,
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

SITUACIÓN:
 Ctra. Ajalvir Centro Comercial, s/n.
 28850 Torrejón de Ardoz, Madrid.

PLANO:

LEVANTAMIENTO
 TOPOGRAFICO

PLANO Nº:	I-02	FECHA:	MARZO 2021
ESCALA:	1/1.500 A1	VERSIÓN:	01 00

LA PROPIEDAD:

RIV CORREDOR 1 S.L.U.

ARQUITECTOS:

Enrique García Romero *Tomás J. Moral Montes* *Jesús López Terradas Samperio*

ENRIQUE GARCÍA ROMERO
 TOMÁS J. MORAL MONTES
 JESÚS LÓPEZ TERRADAS SAMPERIO



ESTUDIO DE PROYECTO DE OBRA DE ARQUITECTOS S.L.U. - OBRAS PROGRAMADAS - REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL - AUTORIZACIÓN EXPRESA



ESTUDIO DE DETALLE
 PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 DE LA FINCA Nº5
 (SEGÚN LICENCIA DE OBRA
 ORIGINAL DEL EDIFICIO)
 EN CENTRO COMERCIAL
 PARQUE CORREDOR,
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

SITUACIÓN:
 Ctra. Ajalvir Centro Comercial, s/n.
 28850 Torrejón de Ardoz, Madrid.

PLANO:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		FECHA:	
PROYECTO ORIGINAL 1.994		MARZO 2021	
PLANO Nº:	I-03	ESCALA:	1/1.500 A1
		VERSIÓN:	01 00

LA PROPIEDAD:

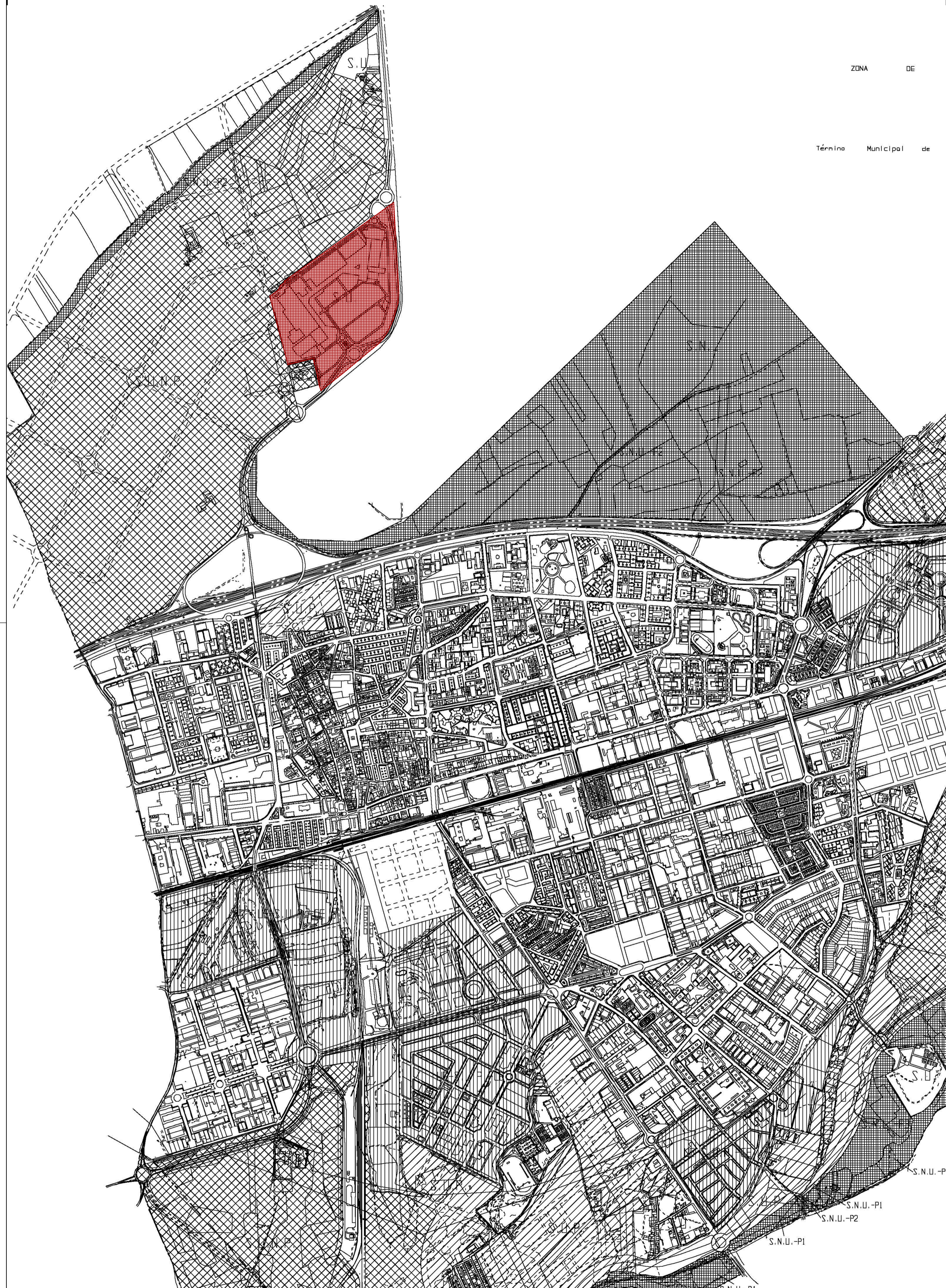
RIV CORREDOR 1 S.L.U.

ARQUITECTOS:

Enrique García Romero
Tomás J. Moral Montes
Jesús López Terradas Samperio

ENRIQUE GARCÍA ROMERO
 TOMÁS J. MORAL MONTES
 JESÚS LÓPEZ TERRADAS SAMPERIO

SE FUNDÓ EN PROPIEDAD DE ENRIQUE GARCÍA ROMERO, TOMÁS J. MORAL MONTES Y JESÚS LÓPEZ TERRADAS SAMPERIO. SE GUARDA LA ENTREGA DE LOS DISEÑOS POR AUTOGRAFOS EN ESTE PLANO.



ESTUDIO DE DETALLE
 PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 DE LA FINCA Nº5
 (SEGÚN LICENCIA DE OBRA
 ORIGINAL DEL EDIFICIO)
 EN CENTRO COMERCIAL
 PARQUE CORREDOR,
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

SITUACIÓN:
 Ctra. Ajalvir Centro Comercial, s/n.
 28850 Torrejón de Ardoz, Madrid.

PLANO:

ORDENACIÓN DEL
 PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANO Nº	FECHA:
1-04.1	MARZO 2021
ESCALA:	VERSIÓN:
VARIAS A1	01 00

LA PROPIEDAD:

RIV CORREDOR 1 S.L.U.

ARQUITECTOS:

Enrique García Romero
Tomás J. Moral Montes
Jesús López Terradas Samperio

ENRIQUE GARCÍA ROMERO
 TOMÁS J. MORAL MONTES
 JESÚS LÓPEZ TERRADAS SAMPERIO



ARQUITECTURA + GESTIÓN
 www.eunoe3.com

ESTUDIO DE PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO ORIGINAL DEL CENTRO COMERCIAL PARQUE CORREDOR EN TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



ZONA DE ACTUACIÓN SEGÚN LÍMITES CATASTRALES Y ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

ZONA DE ACTUACIÓN ESTADO ACTUAL E:1/600

ESTUDIO DE DETALLE
 PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 DE LA FINCA Nº5
 (SEGÚN LICENCIA DE OBRA
 ORIGINAL DEL EDIFICIO)
 EN CENTRO COMERCIAL
 PARQUE CORREDOR,
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

SITUACIÓN:
 Ctra. Ajalvir Centro Comercial, s/n.
 28850 Torrejón de Ardoz, Madrid.

PLANO:
**ORDENACIÓN
 ZONA DE ACTUACIÓN
 ESTADO ACTUAL**

PLANO Nº: **1-04.2a** FECHA: **MARZO 2021**

ESCALA: **1:1.000 A1** VERSIÓN: **01 00**

LA PROPIEDAD:
RIV CORREDOR 1 S.L.U.

ARQUITECTOS:

 ENRIQUE GARCÍA ROMERO
 TOMÁS J. MORAL MONTES
 JESÚS LÓPEZ TERRADAS SAMPERIO



ESTUDIO DE PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DE LA ZONA DE ACTUACIÓN EN EL CENTRO COMERCIAL "PARQUE CORREDOR" EN TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



ESTUDIO DE DETALLE
 PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 DE LA FINCA Nº5
 (SEGÚN LICENCIA DE OBRA
 ORIGINAL DEL EDIFICIO)
 EN CENTRO COMERCIAL
 PARQUE CORREDOR,
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

SITUACIÓN:
 Ctra. Aljivir Centro Comercial, s/n.
 28850 Torrejón de Ardoz, Madrid.

PLANO:
 ORDENACION
 PLANTA LICENCIA ORIGINAL
 ZONA DE ACTUACION
 ESTADO ORIGINAL

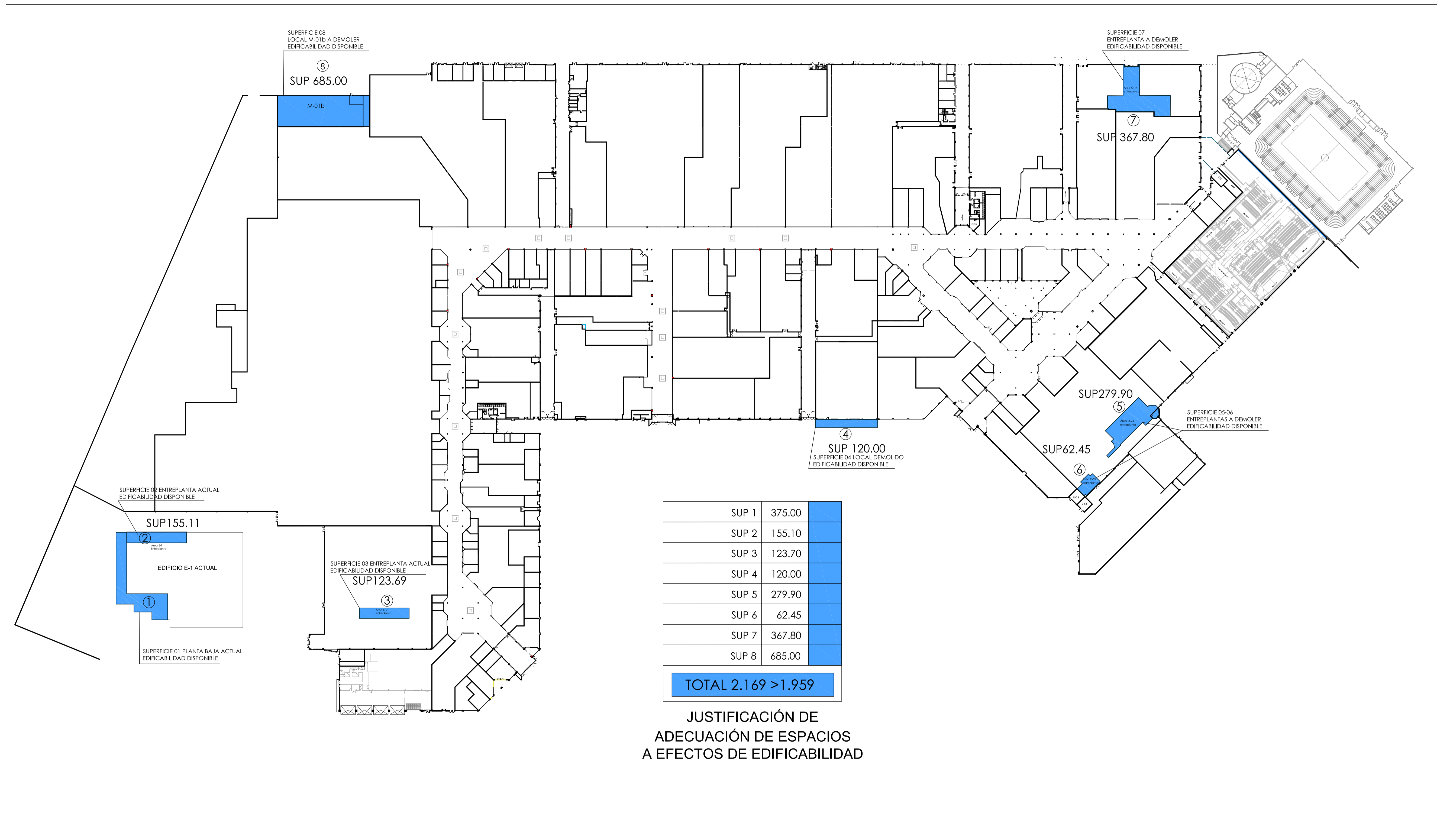
PLANO Nº:	FECHA:
1-04.2b	MARZO 2021
ESCALA:	VERSIÓN:
1:1.500 A1	01 00

LA PROPIEDAD:
 RIV CORREDOR 1 S.L.U.

ARQUITECTOS:

 ENRIQUE GARCÍA ROMERO
 TOMÁS J. MORAL MONTES
 JESÚS LÓPEZ TERRADAS SAMPERIO

ESTUDIO DE PROYECTO DE OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACION DE LA PLANTA DE LA ZONA DE ACTUACION ORIGINAL DEL EDIFICIO



SUP 1	375.00	
SUP 2	155.10	
SUP 3	123.70	
SUP 4	120.00	
SUP 5	279.90	
SUP 6	62.45	
SUP 7	367.80	
SUP 8	685.00	
TOTAL 2.169 > 1.959		

JUSTIFICACIÓN DE
ADECUACIÓN DE ESPACIOS
A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD

ESTUDIO DE DETALLE
PARÁMETROS URBANÍSTICOS
DE LA FINCA Nº5
(SEGÚN LICENCIA DE OBRA
ORIGINAL DEL EDIFICIO)
EN CENTRO COMERCIAL
PARQUE CORREDOR,
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

SITUACIÓN:
Ctra. Ajalvir Centro Comercial, s/n.
28850 Torrejón de Ardoz, Madrid.

PLANO:
ORDENACION. JUSTIFICACION
DE ADECUACION DE ESPACIOS
A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD
ESTADO ACTUAL LICENCIA L-73/19

PLANO Nº:	FECHA:
1-04.3a	MARZO 2021
ESCALA:	VERSIÓN:
1:1.000 A1	01 00

LA PROPIEDAD:

RIV CORREDOR 1 S.L.U.

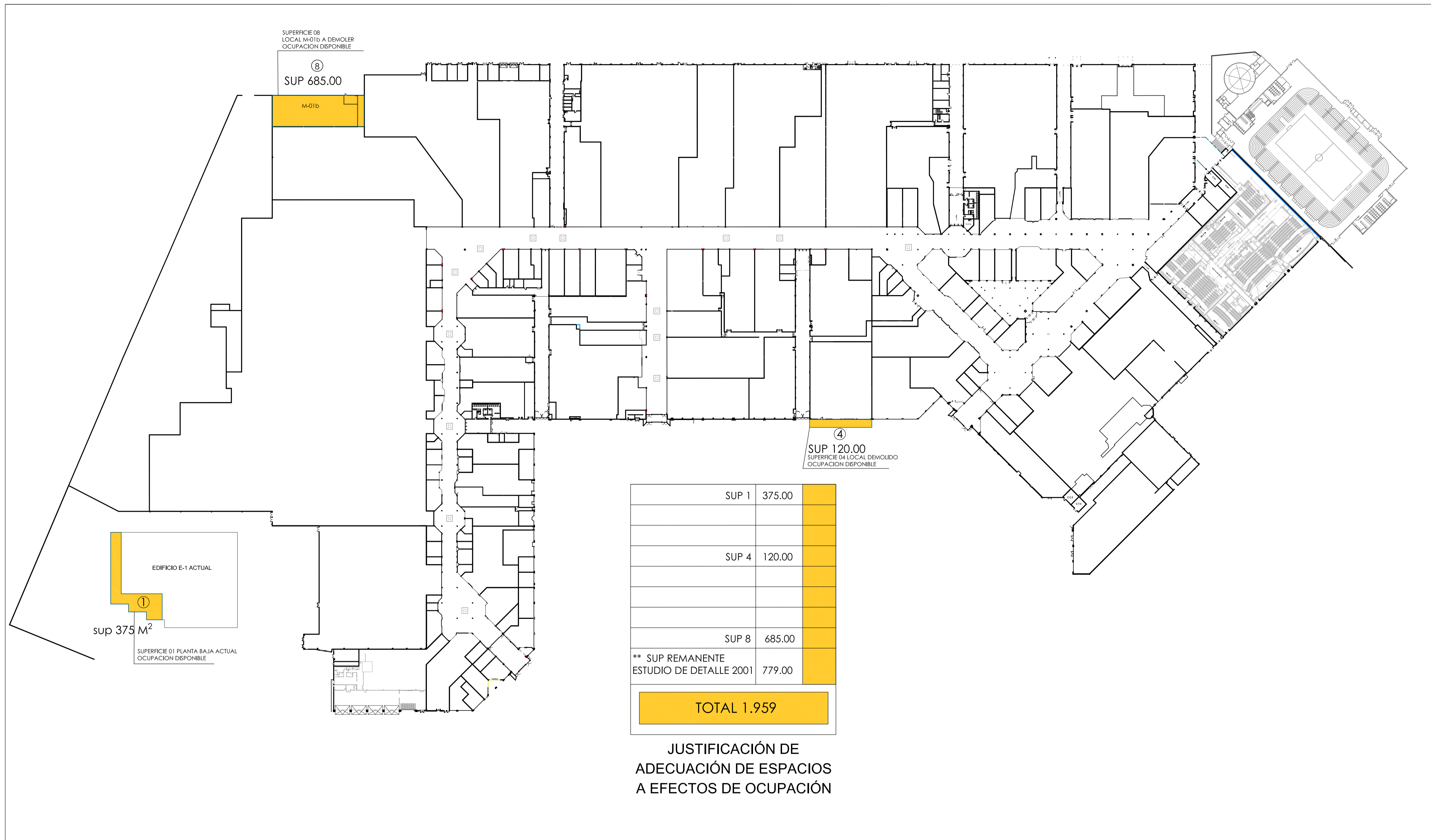
ARQUITECTOS:

Enrique García Romero *Tomás J. Moral Montes* *Jesús López Terradas Samperio*

ENRIQUE GARCÍA ROMERO
TOMÁS J. MORAL MONTES
JESÚS LÓPEZ TERRADAS SAMPERIO

eunoe 3
ARQUITECTOS

ARQUITECTURA + GESTIÓN
www.eunoe3.com



JUSTIFICACIÓN DE ADECUACIÓN DE ESPACIOS A EFECTOS DE OCUPACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE
 PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 DE LA FINCA Nº5
 (SEGÚN LICENCIA DE OBRA ORIGINAL DEL EDIFICIO)
 EN CENTRO COMERCIAL
 PARQUE CORREDOR,
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

SITUACIÓN:
 Ctra. Ajalvir Centro Comercial, s/n.
 28850 Torrejón de Ardoz, Madrid.

PLANO:
 ORDENACION. JUSTIFICACION DE ADECUACION DE ESPACIOS A EFECTOS DE OCUPACION ESTADO ACTUAL LICENCIA L-73/19

PLANO Nº:	FECHA:
1-04.3b	MARZO 2021
ESCALA:	VERSIÓN:
1:1.000 A1	01 00

LA PROPIEDAD:

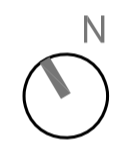
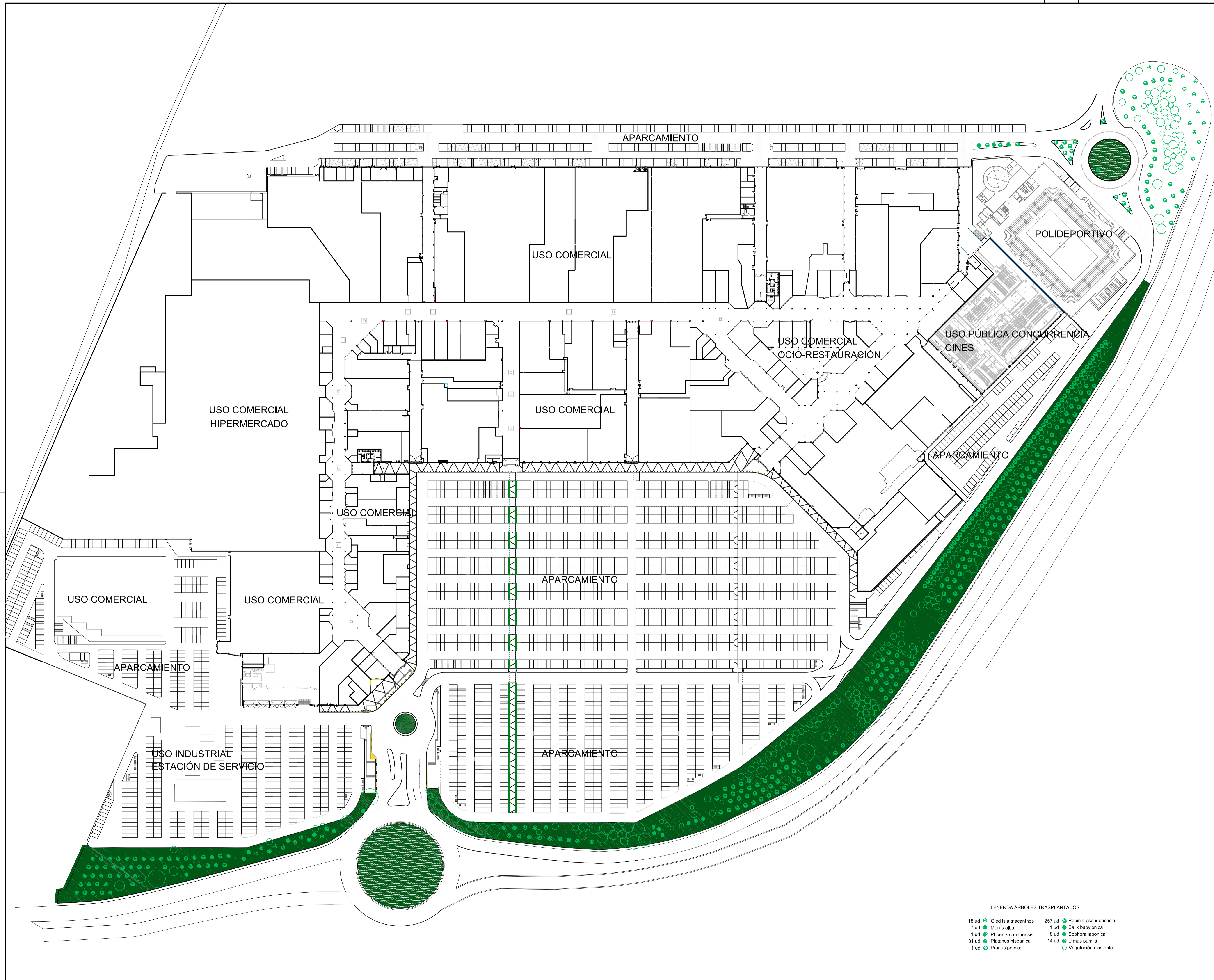
RIV CORREDOR 1 S.L.U.

ARQUITECTOS:

Enrique García Romero *Tomás J. Moral Montes* *Jesús López Terradas Samperio*
 ENRIQUE GARCÍA ROMERO
 TOMÁS J. MORAL MONTES
 JESÚS LÓPEZ TERRADAS SAMPERIO



ESTUDIO DE PROYECTO DE OBRA DE RECONSTRUCCIÓN DE LA FINCA Nº5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN TOTAL DE LA FINCA Nº5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN TOTAL DE LA FINCA Nº5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



ESTUDIO DE DETALLE
 PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 DE LA FINCA Nº5
 (SEGÚN LICENCIA DE OBRA
 ORIGINAL DEL EDIFICIO)
 EN CENTRO COMERCIAL
 PARQUE CORREDOR,
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

SITUACIÓN:
 Ctra. Ajalvir Centro Comercial, s/n.
 28850 Torrejón de Ardoz, Madrid.

PLANO:

USOS, EDIFICACIONES
 Y VEGETACIÓN

PLANO Nº:	I-05	FECHA:	MARZO 2021
ESCALA:	1:1.000 A1	VERSIÓN:	01 00

LA PROPIEDAD:

RIV CORREDOR 1 S.L.U.

ARQUITECTOS:

Enrique García Romero
Tomás J. Moral Montes
Jesús López Terradas Samperio

ENRIQUE GARCÍA ROMERO
 TOMÁS J. MORAL MONTES
 JESÚS LÓPEZ TERRADAS SAMPERIO

LEYENDA ÁRBOLES TRASPLANTADOS

- | | |
|------------------------------|------------------------------|
| 18 ud Gleditsia triacanthos | 257 ud Robinia pseudoacacia |
| 7 ud Morus alba | 1 ud Salix babylonica |
| 1 ud Phoenix canariensis | 8 ud Sophora japonica |
| 31 ud Platanus hispanica | 14 ud Ulmus pumila |
| 1 ud Prunus persica | Vegetación existente |



ESTUDIO DE PROYECTO DE OBRA DE ARQUITECTOS S.L.U. - OBRAS PROGRAMADAS - REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL AUTORIZADA ÚNICAMENTE POR EL ARQUITECTO EN CARA

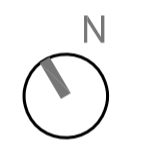


HACIA Ctra. INTA M-115
Y AJALVIR

HACIA AUTOPISTA A-2
Y TORREJÓN DE ARDOZ

CARRETERA M-108

- ZONA PARADA BUS
- MARQUESINA BUS
- APARCAMIENTO BICICLETAS



ESTUDIO DE DETALLE
PARÁMETROS URBANÍSTICOS
DE LA FINCA Nº5
(SEGÚN LICENCIA DE OBRA
ORIGINAL DEL EDIFICIO)
EN CENTRO COMERCIAL
PARQUE CORREDOR,
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

SITUACIÓN:
Ctra. Ajalvir Centro Comercial, s/n.
28850 Torrejón de Ardoz, Madrid.

PLANO:

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
Y SERVICIOS URBANOS

PLANO Nº:	I-06	FECHA:	MARZO 2021
ESCALA:	1:1.000 A1	VERSIÓN:	01 00

LA PROPIEDAD:

RIV CORREDOR 1 S.L.U.

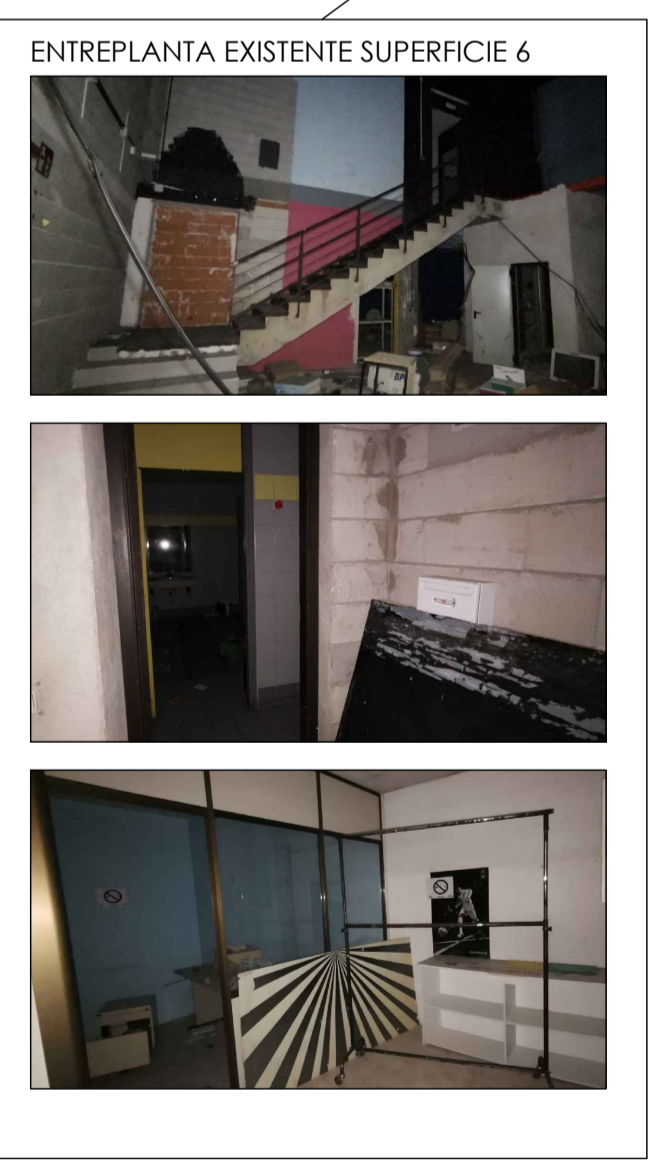
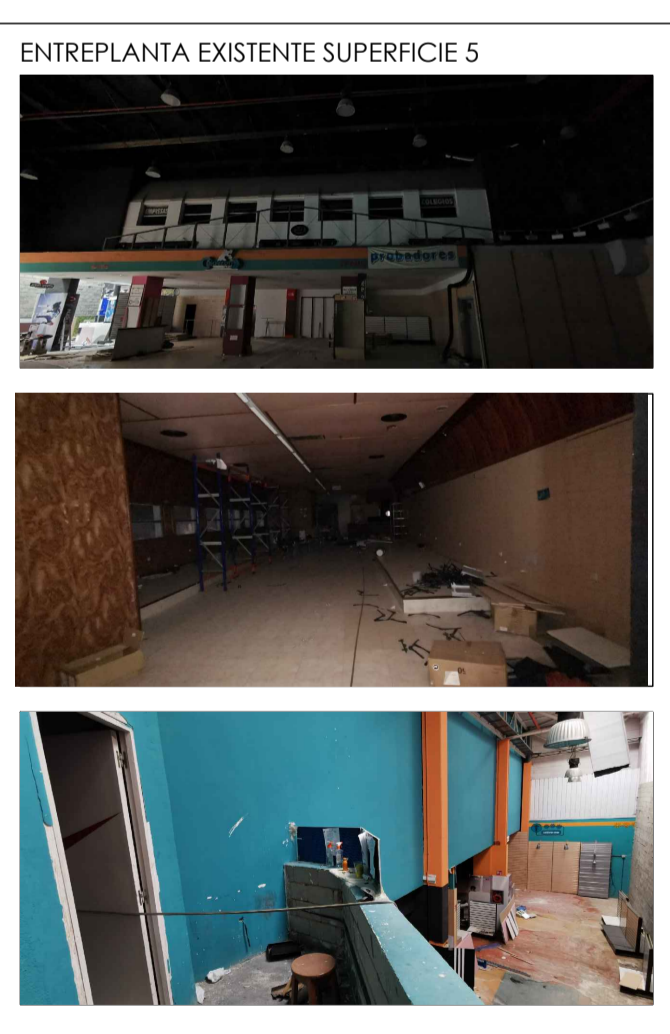
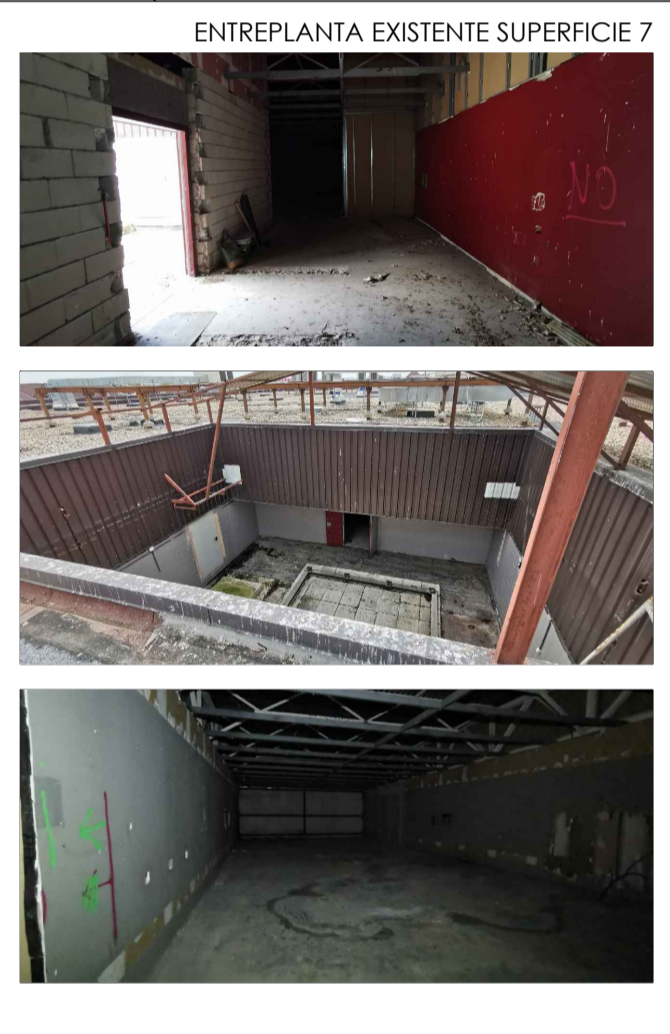
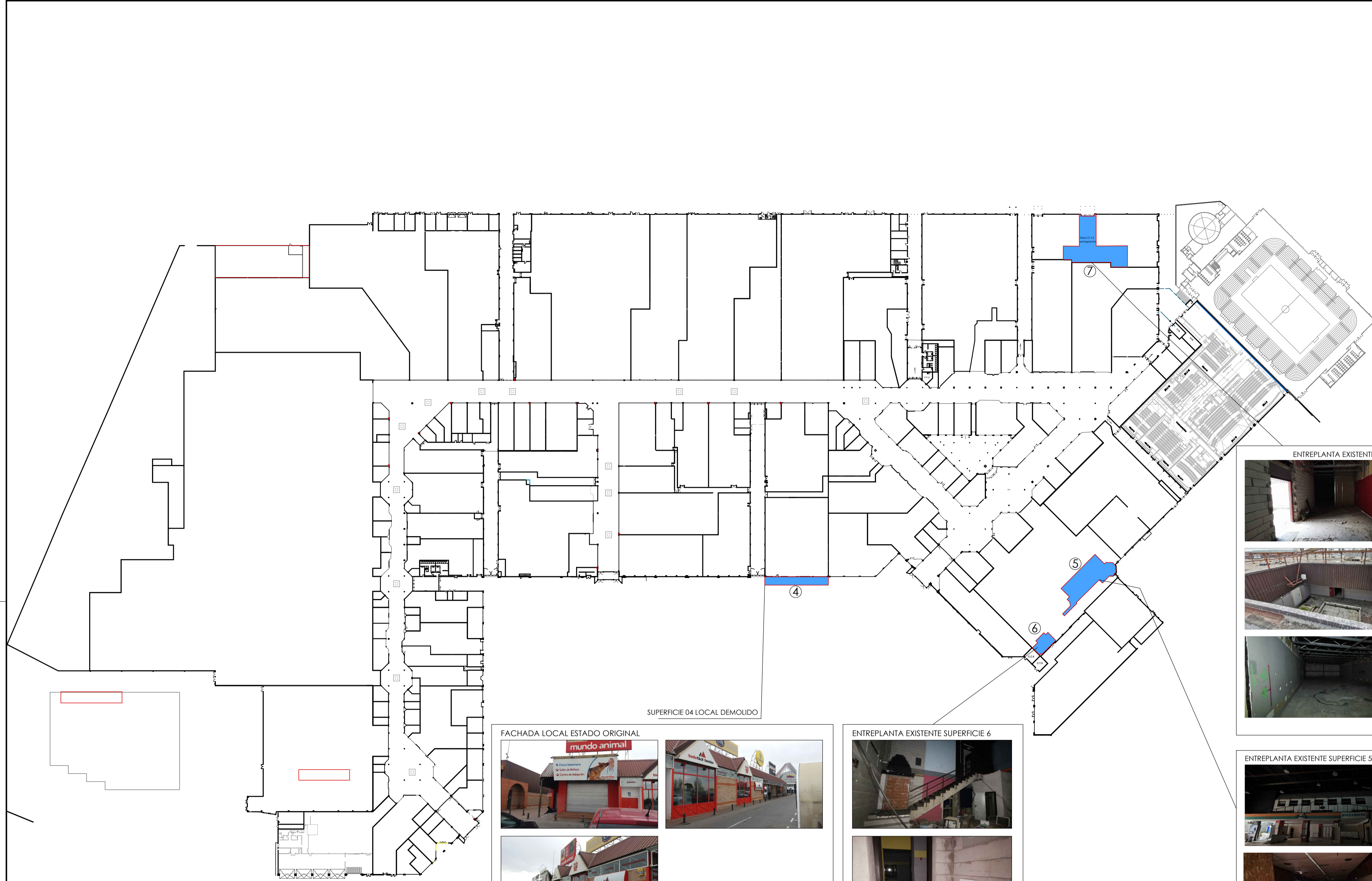
ARQUITECTOS:

Enrique García Romero
Tomás J. Moral Montes
Jesús López Terradas Samperio

ENRIQUE GARCÍA ROMERO
TOMÁS J. MORAL MONTES
JESÚS LÓPEZ TERRADAS SAMPERIO



ESTUDIO DE PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN Y REFORMA DE LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE EN EL CENTRO COMERCIAL PARQUE CORREDOR, TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



SUPERFICIE 04 LOCAL DEMOLIDO

ESTUDIO DE DETALLE
 PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 DE LA FINCA Nº5
 (SEGÚN LICENCIA DE OBRA
 ORIGINAL DEL EDIFICIO)
 EN CENTRO COMERCIAL
 PARQUE CORREDOR,
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

SITUACIÓN:
 Ctra. Ajalvir Centro Comercial, s/n.
 28850 Torrejón de Ardoz, Madrid.

PLANO:
 ANEXO DOCUMENTACION

PLANO Nº:	1-07	FECHA:	MARZO 2021
ESCALA:	1:1.000 A1	VERSIÓN:	01 00

LA PROPIEDAD:
 RIV CORREDOR 1 S.L.U.

ARQUITECTOS:

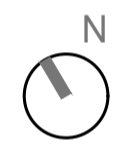
 ENRIQUE GARCÍA ROMERO
 TOMÁS J. MORAL MONTES
 JESÚS LÓPEZ TERRADAS SAMPERIO



ESTUDIO DE PROYECTO DE DETALLE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA FINCA Nº5 (SEGÚN LICENCIA DE OBRA ORIGINAL DEL EDIFICIO) EN CENTRO COMERCIAL PARQUE CORREDOR, TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



HUELLA MEDIANA SUPERFICIE
EN FINCAS Nº 5 - Nº 5 BIS 1



ESTUDIO DE DETALLE
PARÁMETROS URBANÍSTICOS
DE LA FINCA Nº5
(SEGÚN LICENCIA DE OBRA
ORIGINAL DEL EDIFICIO)
EN CENTRO COMERCIAL
PARQUE CORREDOR,
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

SITUACIÓN:
Ctra. Ajalvir Centro Comercial, s/n.
28850 Torrejón de Ardoz, Madrid.

PLANO:

PLANO DE SITUACIÓN
ESTADO REFORMADO

PLANO Nº:	0-01	FECHA:	MARZO 2021
ESCALA:	1:1.000 A1	VERSIÓN:	01 00

LA PROPIEDAD:

RIV CORREDOR 1 S.L.U.

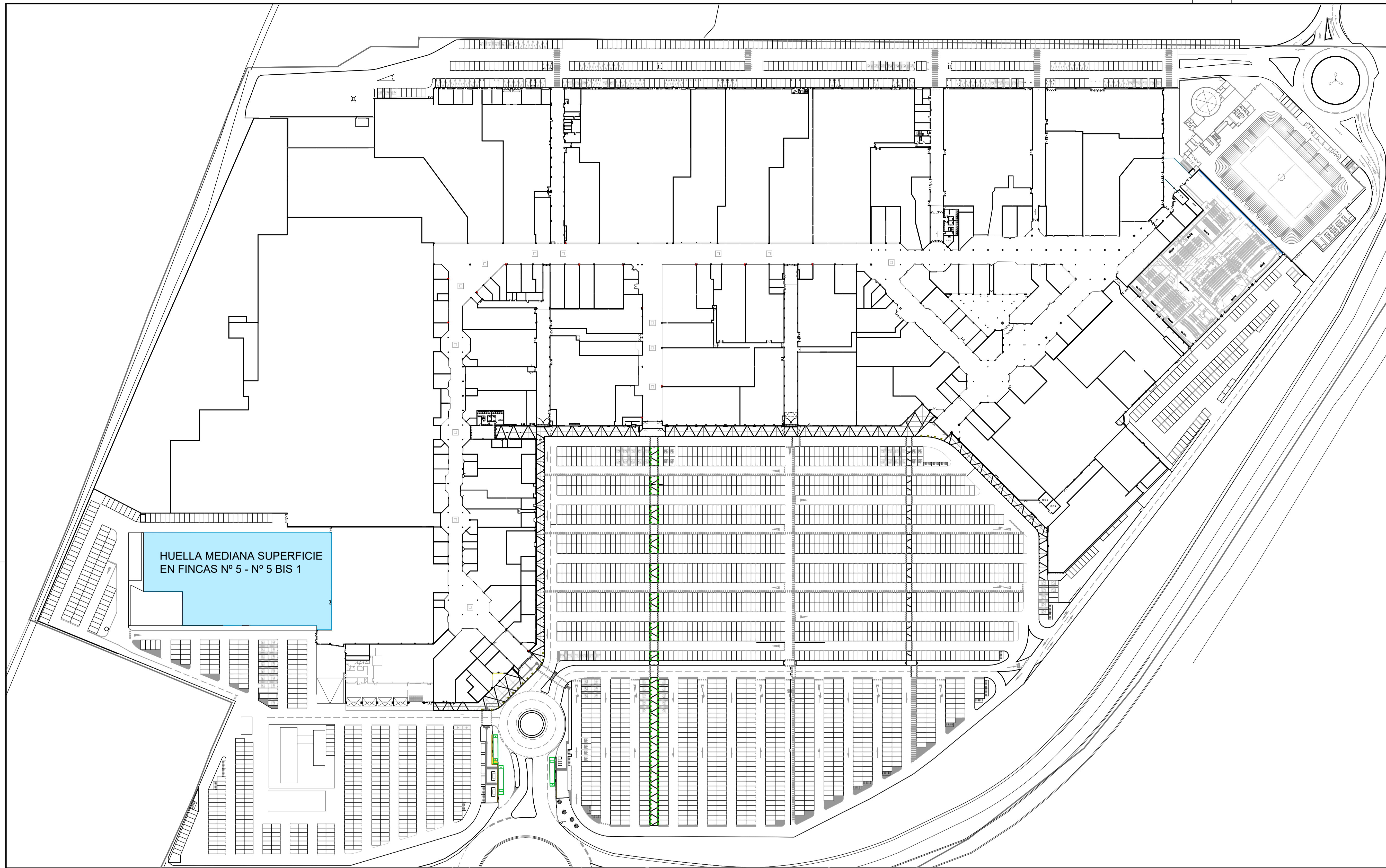
ARQUITECTOS:

Enrique García Romero *Tomás J. Moral Montes* *Jesús López Terradas Samperio*

ENRIQUE GARCÍA ROMERO
TOMÁS J. MORAL MONTES
JESÚS LÓPEZ TERRADAS SAMPERIO



ESTUDIO DE PROYECTO DE OBRAS DE REFORMA Y RECONSTRUCCIÓN DEL PARQUE CORREDOR 1 S.L.U. EN TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



HUELLA MEDIANA SUPERFICIE
EN FINCAS Nº 5 - Nº 5 BIS 1



ESTUDIO DE DETALLE
PARÁMETROS URBANÍSTICOS
DE LA FINCA Nº5
(SEGÚN LICENCIA DE OBRA
ORIGINAL DEL EDIFICIO)
EN CENTRO COMERCIAL
PARQUE CORREDOR,
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

SITUACIÓN:
Ctra. Ajalvir Centro Comercial, s/n.
28850 Torrejón de Ardoz, Madrid

PLANO:
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
PLANTA GENERAL
PROPUESTA

PLANO Nº:	0-02	FECHA:	MARZO 2021
ESCALA:	1:1.000 A1	VERSIÓN:	01 00

LA PROPIEDAD:

RIV CORREDOR 1 S.L.U.

ARQUITECTOS:

Enrique García Romero
Tomás J. Moral Montes
Jesús López Terradas Samperio

ENRIQUE GARCÍA ROMERO
TOMÁS J. MORAL MONTES
JESÚS LÓPEZ TERRADAS SAMPERIO

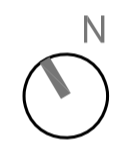
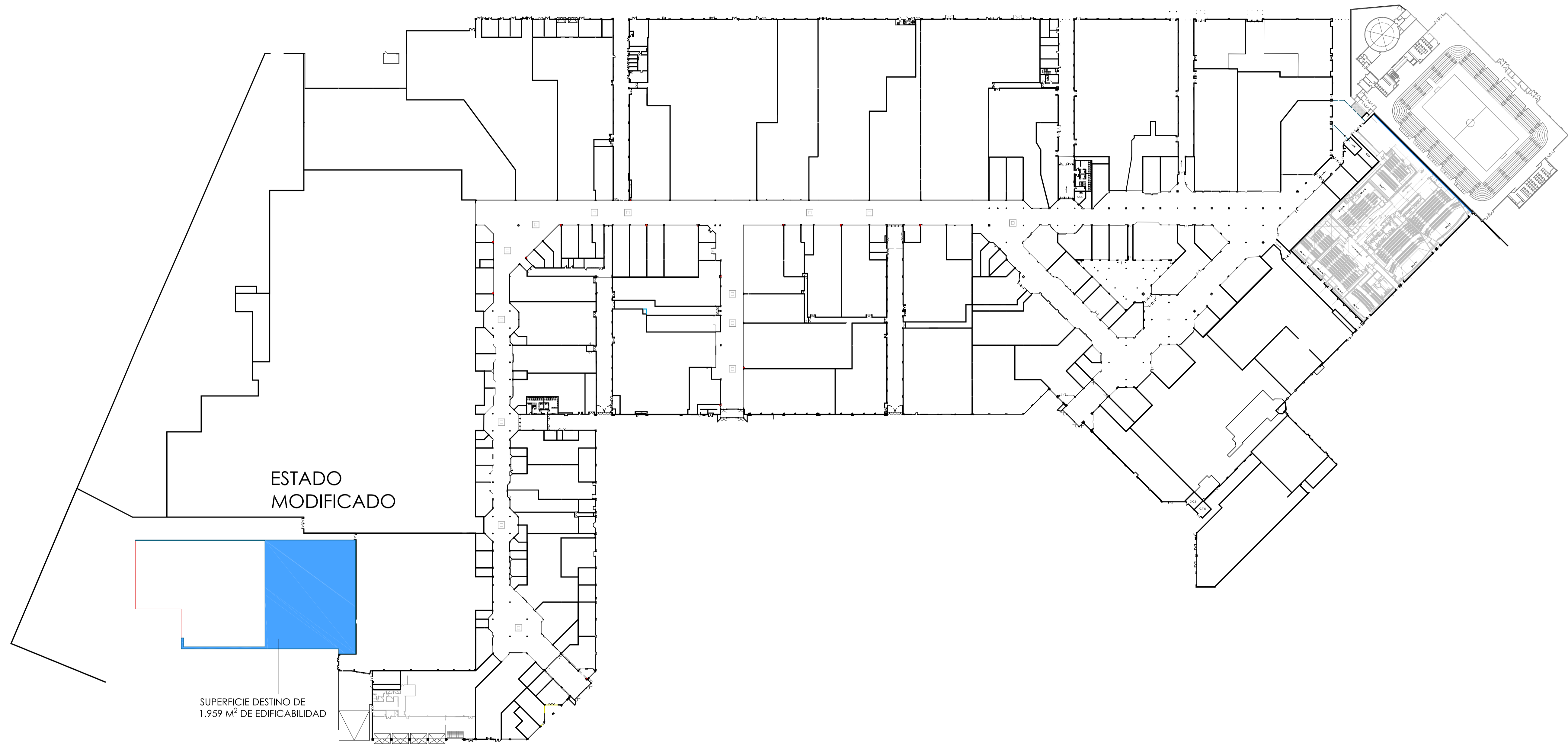


PLANTA BAJA. PROPUESTA REFORMA

ALZADO SUR. PROPUESTA REFORMA

ALZADO SUR. ESTADO ACTUAL

ESTUDIO DE PROYECTO DE OBRAS DE REFORMA Y RECONSTRUCCIÓN DEL PÁRQUE DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) - PARQUE CORREDOR 1 S.L.U. - 2021



ESTUDIO DE DETALLE
 PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 DE LA FINCA Nº5
 (SEGÚN LICENCIA DE OBRA
 ORIGINAL DEL EDIFICIO)
 EN CENTRO COMERCIAL
 PARQUE CORREDOR,
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

SITUACIÓN:
 Ctra. Ajalvir Centro Comercial, s/n.
 28850 Torrejón de Ardoz, Madrid.

PLANO:
 ORDENACION. JUSTIFICACION
 DE ADECUACION DE ESPACIOS
 A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD
 ESTADO MODIFICADO LICENCIA L-73/19

PLANO Nº:	FECHA:
O-03.2a	MARZO 2021
ESCALA:	VERSIÓN:
1:1.000 A1	01 00

LA PROPIEDAD:

RIV CORREDOR 1 S.L.U.

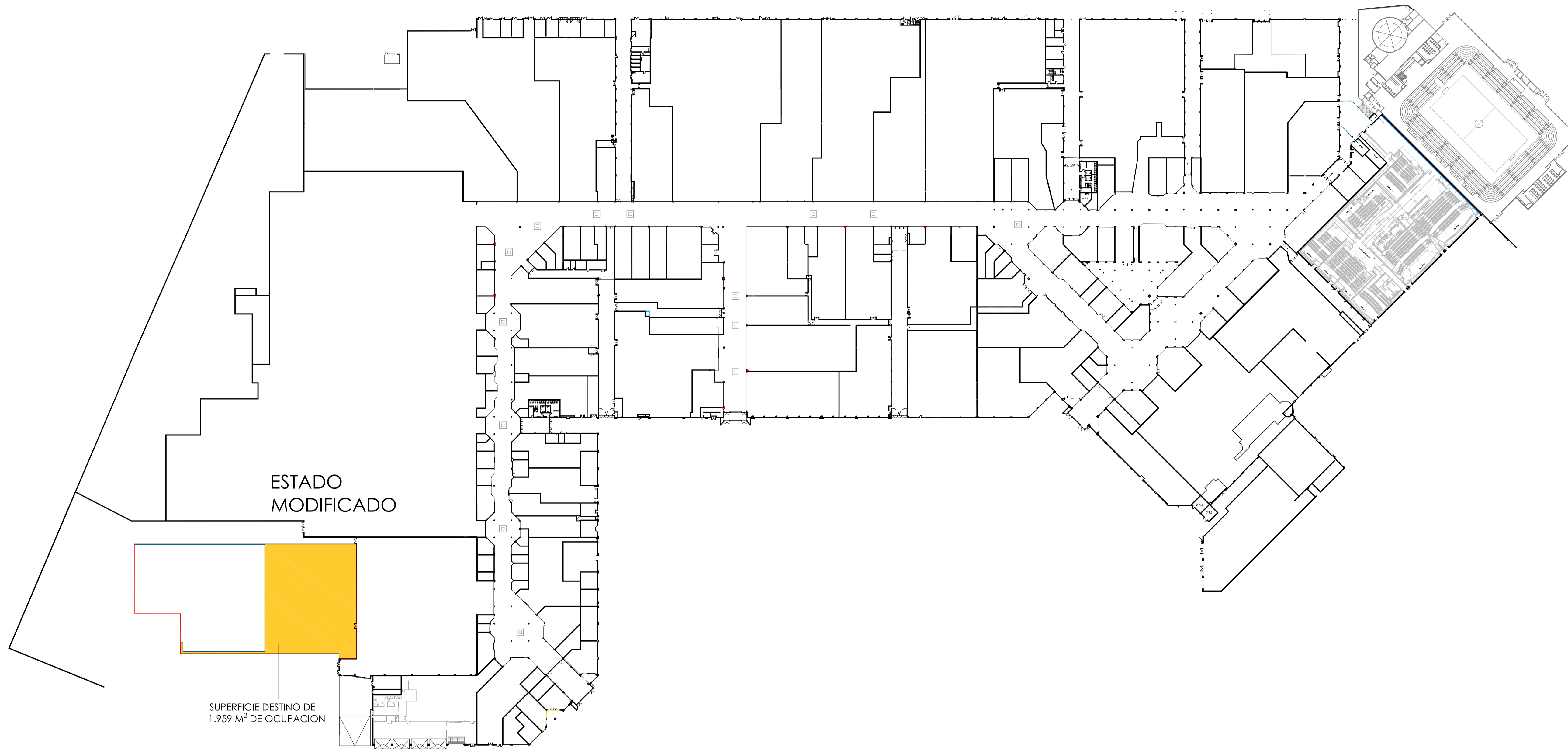
ARQUITECTOS:

Enrique García Romero *Tomás J. Moral Montes* *Jesús López Terradas Samperio*

ENRIQUE GARCÍA ROMERO
 TOMÁS J. MORAL MONTES
 JESÚS LÓPEZ TERRADAS SAMPERIO



ESTUDIO DE PROYECTO DE OBRA DE ARQUITECTOS S.L.U. OBRA PROGRAMADA. SE REPRODUCE CON TOTAL INTEGRIDAD LA ENTREGA DE PRECISOS DE ARQUITECTURA.



ESTUDIO DE DETALLE
 PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 DE LA FINCA Nº5
 (SEGÚN LICENCIA DE OBRA
 ORIGINAL DEL EDIFICIO)
 EN CENTRO COMERCIAL
 PARQUE CORREDOR,
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

SITUACIÓN:
 Ctra. Ajalvir Centro Comercial, s/n.
 28850 Torrejón de Ardoz, Madrid.

PLANO:
 ORDENACION. JUSTIFICACION
 DE ADECUACION DE ESPACIOS
 A EFECTOS DE OCUPACION
 ESTADO MODIFICADO LICENCIA L-73/19

PLANO Nº:	FECHA:
O-03.2b	MARZO 2021
ESCALA:	VERSIÓN:
1:1.000 A1	01 00

LA PROPIEDAD:

RIV CORREDOR 1 S.L.U.

ARQUITECTOS:

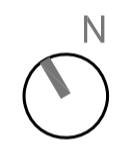
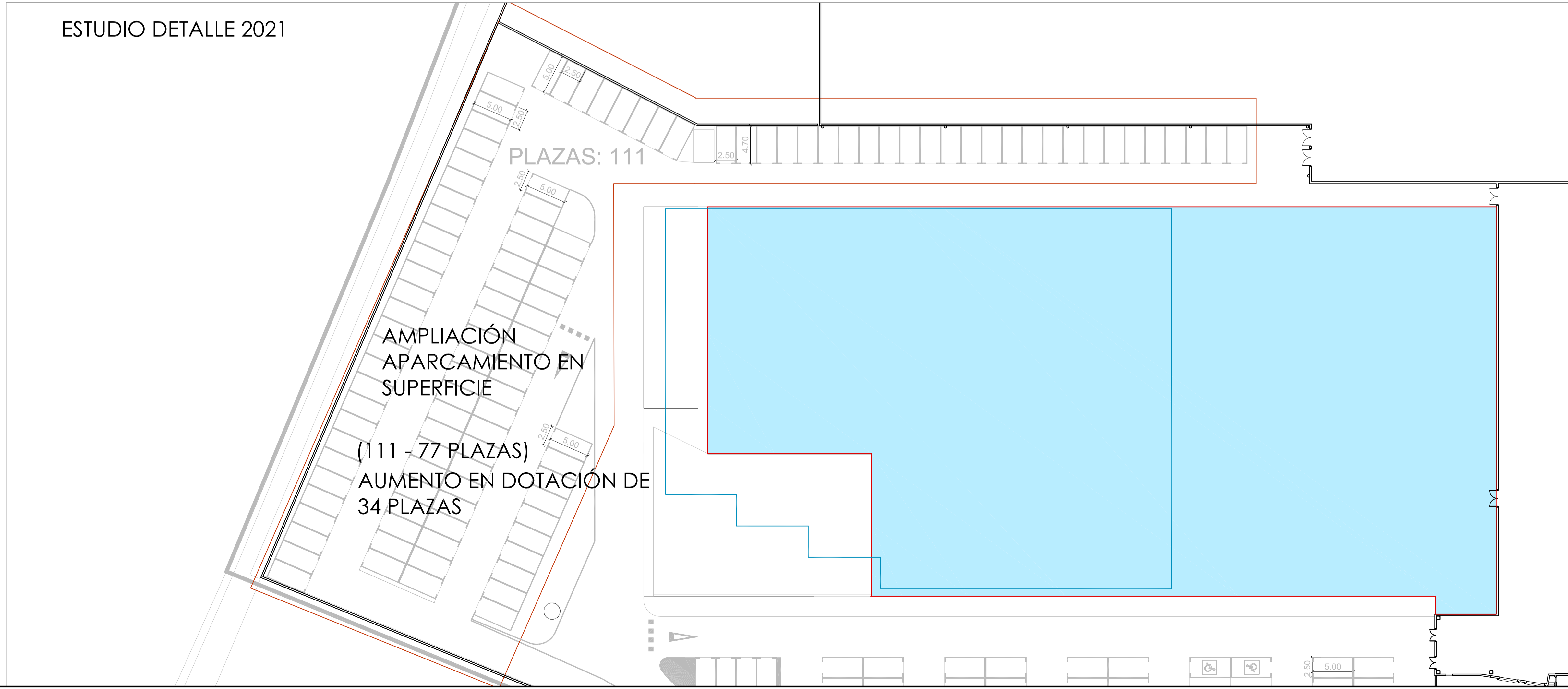
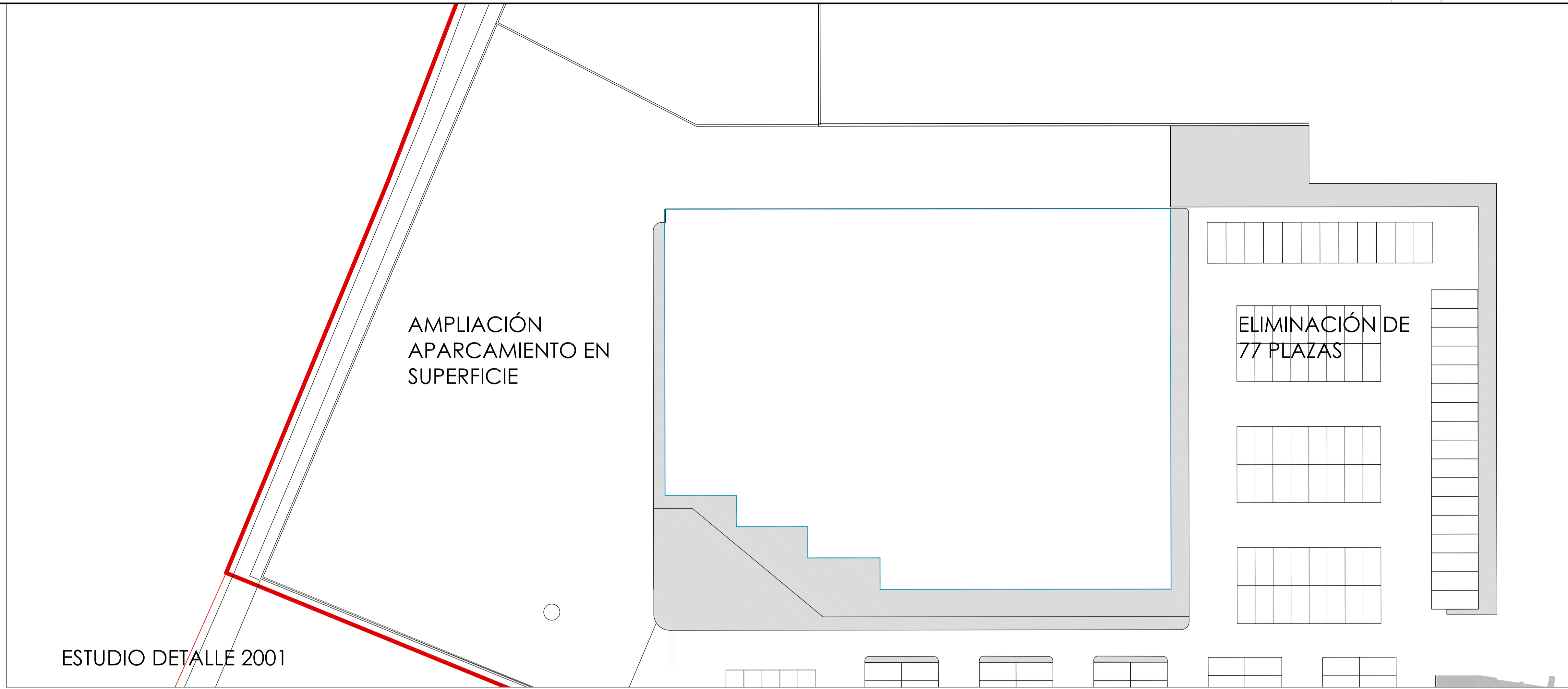
(Signatures)

ENRIQUE GARCÍA ROMERO
 TOMÁS J. MORAL MONTES
 JESÚS LÓPEZ-TERRAJAS SAMPERO



ARQUITECTURA + GESTIÓN
 www.eunoe3.com

REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL AUTORIZADA POR EL ARQUITECTO ENVIADO



ESTUDIO DE DETALLE
 PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 DE LA FINCA Nº5
 (SEGÚN LICENCIA DE OBRA
 ORIGINAL DEL EDIFICIO)
 EN CENTRO COMERCIAL
 PARQUE CORREDOR,
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

SITUACIÓN:
 Ctra. Ajalvir Centro Comercial, s/n.
 28850 Torrejón de Ardoz, Madrid.

PLANO:
**ORDENACION
 JUSTIFICACION
 DOTACION DE APARCAMIENTO**

PLANO Nº: O-03.3	FECHA: MARZO 2021
ESCALA: 1:1.000 A1	VERSIÓN: 01 00

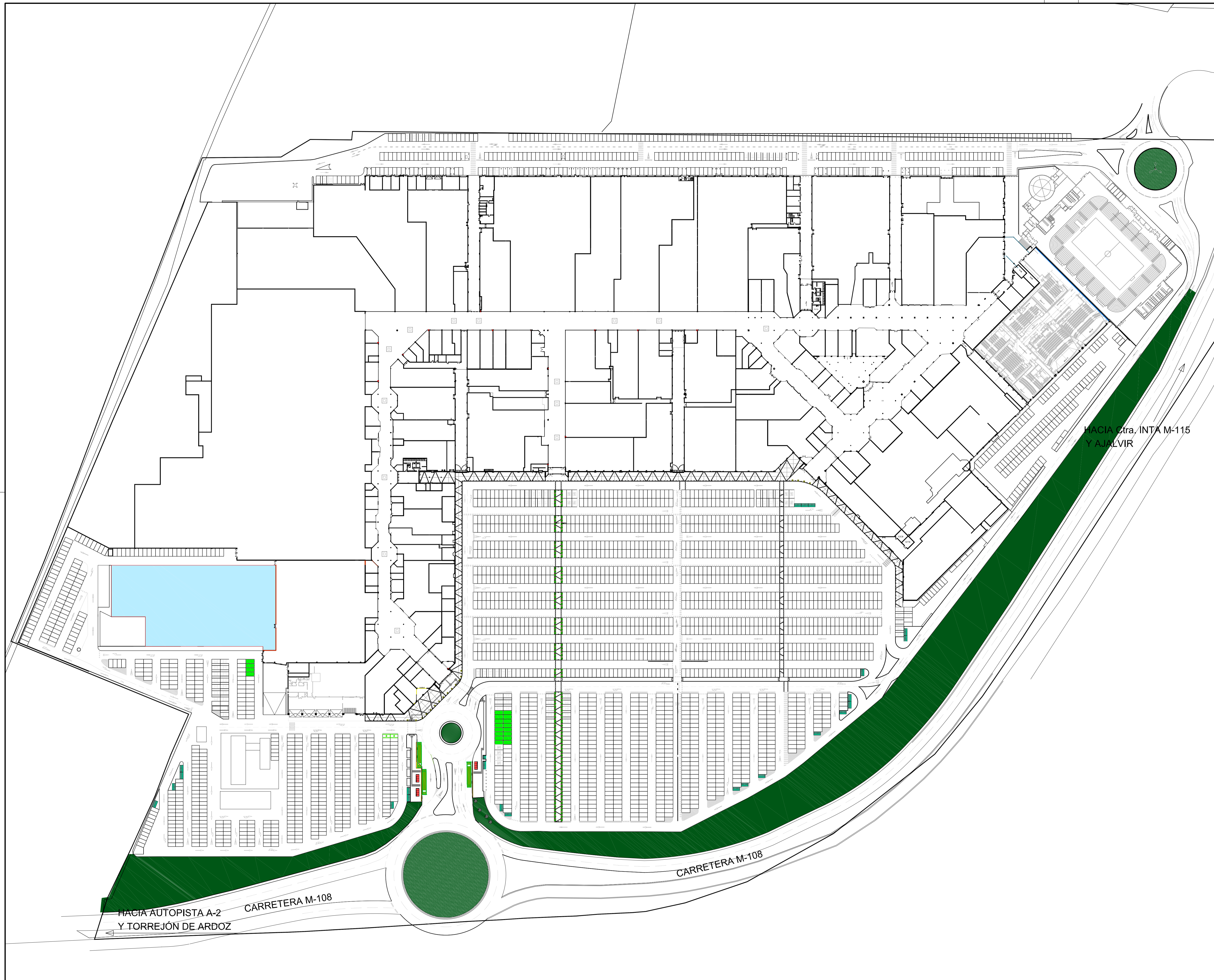
LA PROPIEDAD:
RIV CORREDOR 1 S.L.U.

ARQUITECTOS:

 ENRIQUE GARCÍA ROMERO
 TOMÁS J. MORAL MONTES
 JESÚS LÓPEZ TERRADAS SAMPERIO



ESTUDIO DE PROYECTO DE OBRA DE ARQUITECTOS S.L.U. - OBRA PROGRAMADA - SE REPRODUCE CON TOTAL O PARCIALIDAD LA ENTREGA DE PRECIOS DE ARQUITECTURA



- ZONA PARADA BUS
- MARQUESINA BUS
- APARCAMIENTO BICICLETAS



ESTUDIO DE DETALLE
 PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 DE LA FINCA Nº5
 (SEGÚN LICENCIA DE OBRA
 ORIGINAL DEL EDIFICIO)
 EN CENTRO COMERCIAL
 PARQUE CORREDOR,
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

SITUACIÓN:
 Ctra. Ajalvir Centro Comercial, s/n.
 28850 Torrejón de Ardoz, Madrid.

PLANO:

CONEXIÓN CON
 SERVICIOS URBANOS

PLANO Nº: 0-04	FECHA: MARZO 2021
ESCALA: 1:1.000 A1	VERSIÓN: 01 00

LA PROPIEDAD:

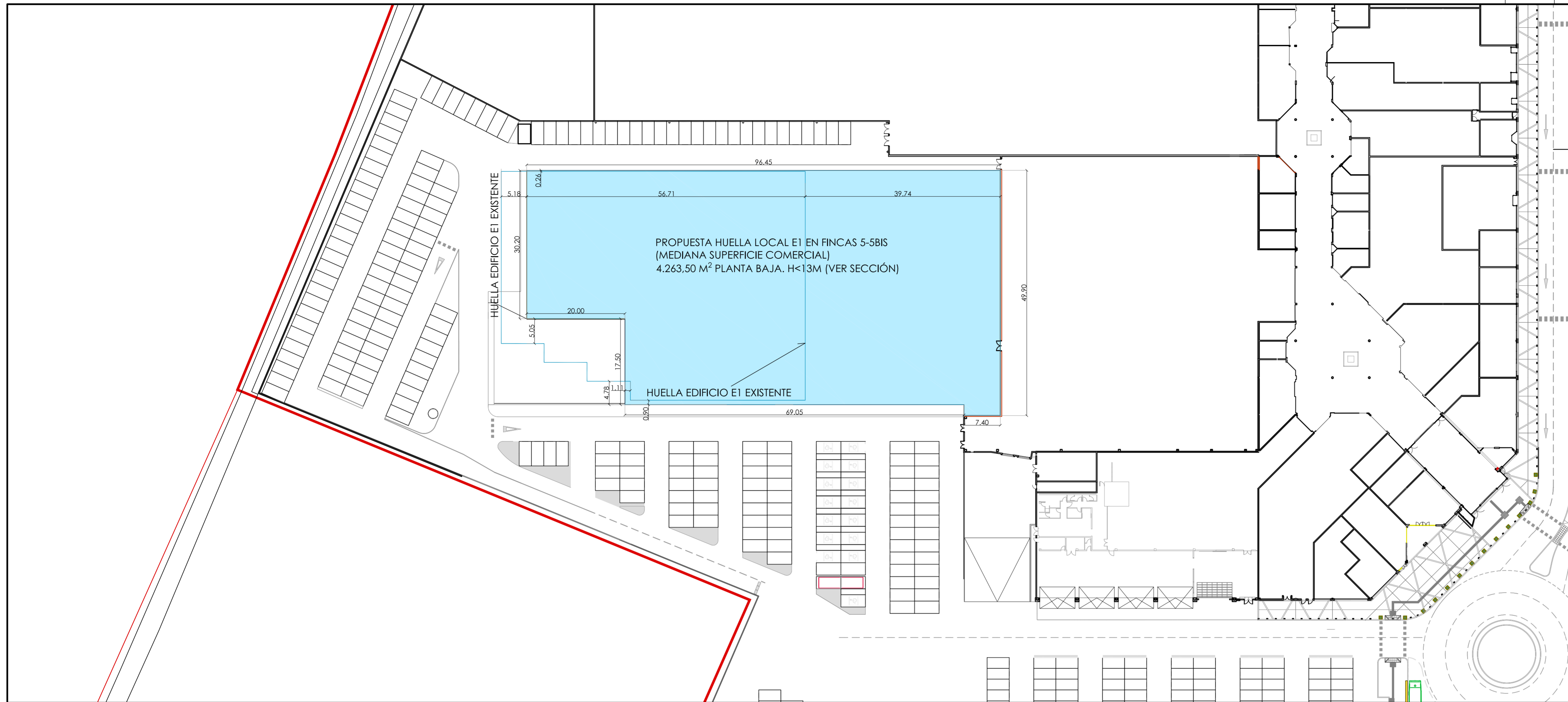
RIV CORREDOR 1 S.L.U.

ARQUITECTOS:

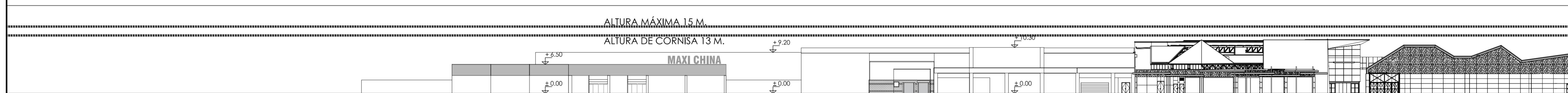
(Handwritten signatures)

ENRIQUE GARCÍA ROMERO
 TOMÁS J. MORAL MONTES
 JESÚS LÓPEZ TERRADAS SAMPERO

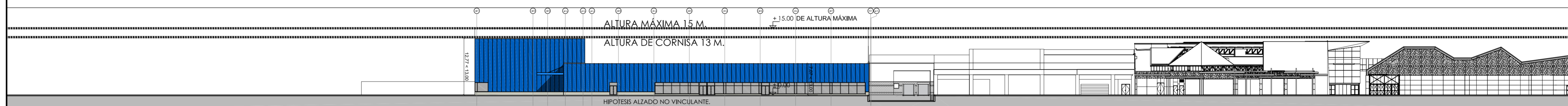




PLANTA BAJA. PROPUESTA ESTADO MODIFICADO 1/500



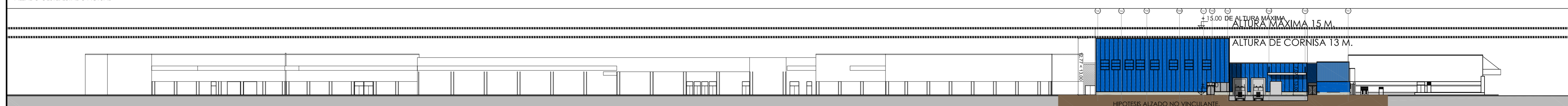
ALZADO SUR. ESTADO ACTUAL



ALZADO SUR. PROPUESTA REFORMA



ALZADO OESTE. ESTADO ACTUAL



ALZADO OESTE. PROPUESTA REFORMA

ESTUDIO DE DETALLE
 PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 DE LA FINCA Nº5
 (SEGÚN LICENCIA DE OBRA
 ORIGINAL DEL EDIFICIO)
 EN CENTRO COMERCIAL
 PARQUE CORREDOR,
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

SITUACIÓN:
 Ctra. Ajalvir Centro Comercial, s/n.
 28850 Torrejón de Ardoz, Madrid

PLANO:
 PLANO DE ORDENACIÓN
 DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIE
 ALZADOS
 PROPUESTA

PLANO Nº:	FECHA:
0-03.1	MARZO 2021
ESCALA:	VERSIÓN:
1:500 A1	01 00

LA PROPIEDAD:

RIV CORREDOR 1 S.L.U.

ARQUITECTOS:

Enrique García Romero
Tomás J. Moral Montes
Jesús López-Terradas Sanfeyro

ENRIQUE GARCÍA ROMERO
 TOMÁS J. MORAL MONTES
 JESÚS LÓPEZ-TERRADAS SANFERO

euno 3
 ARQUITECTOS

ARQUITECTURA + GESTIÓN
 www.euno3.com