DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 1 de 32

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10 EN SUP R-5

TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TOMO I

MEMORIA , PLANOS Y ANEXOS

1de5

NOVIEMBRE 2024

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ

DISEÑO ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO S.A.P.

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 2 de 32

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10 DEL SECTOR SUP R-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

NOVIEMBRE 2024

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 3 de 32

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

EQUIPO REDACTOR

Dirección:

Carlos Sánchez-Casas Padilla. Arquitecto urbanista

Equipo base:

Carmen Sánchez-Casas Pastor. Abogada urbanista
Berta Sánchez-Casas Pastor. Arquitecta urbanista paisajista
Isaac Blanco Calleja. Arquitecto urbanista-Especialista GIS
Sergio Jaramillo Cáceres. Arquitecto urbanista.
Rodrigo Calvo López. Urbanista
Stephanie Restrepo Ramírez. Abogada
Irene Moreno de la Cita. Estudiante de arquitectura

Composición y edición de textos:

Pilar del Brío Castro

Madrid, noviembre de 2024

[redacted]
12:46:19 +01'00'

Técnico por DIAPLAN, SAP:
Carlos Sánchez-Casas Padilla

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 4 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

ÍNDICE GENERAL

TOMO I. Memoria, planos y anexos.
TOMO II. Estudio Ambiental Estratégico.
TOMO III. Estudio de tráfico.
TOMO IV. Estudio acústico.
TOMO V. Estudio de impacto normativo.

ÍNDICE TOMO I

BLOQUE 0. INTRODUCCIÓN.....7
OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....7
ALCANCE. 7
BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA 8
VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN. 9
CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL SECTOR Y LA PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN 10
1.1 Situación del sector. 10
1.2. Situación de la parcela en el sector. 10
1.3. Encuadre municipal del sector. 12
1.4. Topografía y características físicas del sector y la parcela 12
1.5 Afecciones sectoriales. 14
CAPÍTULO 2. ANALISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. 20
CAPÍTULO 3. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS. 29
VOUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN.....30
I-01. Situación y emplazamiento 31
I-02. Topografía del terreno según MDT 32
I-03. Afecciones aeronáuticas 33
I-04. Esquema de Calificación del suelo 34
I-05. Esquema de Redes Públicas 35
BLOQUE II DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL 36
BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA. 37
VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN. 38
1.1. Objeto. Entidad promotora y legitimación. 38
1.2. Alcance y contenido de la modificación 38
1.3. Justificación de procedencia de la modificación. 39
1.3.1. Las necesidades de vivienda para jóvenes y sus características. 40

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 5 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

1.3.2. La demanda de usos terciarios. 48

1.3.3. Las consecuencias medioambientales de la modificación en el modelo territorial del Plan general. 49

1.4. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes. 51

1.5. Marco Normativo. 51

1.6. Alternativas. Evaluación. 54

1.7. Modelo de ordenación. 57

1.8. Cuadros de superficies resultantes de la modificación. 57

VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA. 63

CAPÍTULO 1. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS 64

1.1. Medidas y propuestas para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la infancia, la adolescencia y la familia, la diversidad de orientaciones sexuales y la no discriminación relativas a la parcela RM-10 64

1.2. Medidas y propuestas relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas 68

1.3. Medidas derivadas del Documento Ambiental 69

1.4. Prescripciones de informes de organismos 72

Tal como se especifica en las ordenanzas la cota máxima es la 655 74

CAPÍTULO 2. NORMA URBANÍSTICA DEL SECTOR SUP-R5. 75

Art. 35. NORMA URBANÍSTICA SUP-R5 76

CAPÍTULO 3. ORDENANZAS PARTICULARES. 80

ORDENANZA ZUR-72 (Residencial) 81

ORDENANZA ZU-T_2 (Terciario) 87

CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. 91

CAPÍTULO 5. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICAS DEL SECTOR. 92

5.1. Memoria de Viabilidad Económica. 92

5.2. Memoria de sostenibilidad económica. 94

CAPÍTULO 6. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO. 97

VOLUMEN 3. PLANOS DE ORDENACIÓN. 98

Calificación del suelo del Plan Parcial. Plano original. 99

Calificación del suelo del Plan Parcial. Plano modificado. 100

BLOQUE IV RESUMEN EJECUTIVO 101

1. INTRODUCCIÓN. 102

2. FINALIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. 102

3. ÁMBITO, ALCANCE Y CONTENIDO. 102

4. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN. 105

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 6 de 32

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ANEXOS.....106

ANEXO Nº1. Copia Simple del Registro de la Propiedad, Consulta descriptiva y Gráfica Catastral y Ficha del Proyecto de Reparcelación.

ANEXO Nº2. Valoración de la superficie construida equivalente a las superficies de cesión. **¡Error! Marcador no definido.**

ANEXO Nº3. Hojas y Planos originales y modificadas del Plan General. Norma SUP R-5 y Plano de Calificación del suelo.

ANEXO Nº4. Hojas originales y modificadas del Plan Parcial (texto Refundido 3)

ANEXO Nº5. Hojas originales y modificadas de la última modificación (anterior a la actual).

ANEXO Nº6. Materiales empleados para el aislamiento acústico en la T-9

ANEXO Nº7. Informes de Intervención

Nº7.1. Informes de Intervención. INFORME SOBRE SOSTENBILIDAD INVERSION.

Nº7.2. Informes de Intervención. INFORME DEL COSTE DE MANTENIMIENTO.

ANEXO Nº8. Tramitación.

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 7 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

BLOQUE 0. INTRODUCCIÓN.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto último de este expediente es la **modificación de la calificación del suelo de la parcela T-10, de propiedad municipal del uso terciario comercial asignado por el Plan Parcial del Sector SUP.R-5, (**aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23 de febrero de 2011, publicado en el BOCM nº64 del 17 de marzo de 2011) regulada por la Ordenanza ZU-T_2 (Terciario) con una edificabilidad de 6.000 m^2c y 7.200 uas, a **uso residencial multifamiliar protegida** (superficie inferior a 110 m^2) regulada por la Ordenanza ZUR-7_2 Grado 2º (Vivienda multifamiliar protegida). Dado que esta modificación, como se indica en el punto siguiente afecta a la densidad y a la cuantía de las redes, que son determinaciones del sector, el ámbito de la Modificación es la totalidad del mismo (Sector SUP-R5). En la medida en que afecta al porcentaje de uso terciario supone, como se señala asimismo en el punto siguiente, la Modificación del Plan General

ALCANCE.

Dado que esta modificación exige **reducir al 3,5 % el porcentaje del uso terciario en la proporción de usos principales** establecido por la Norma Urbanística SUP-R5 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (en adelante PGTA/99) (Artículo 35.4 de sus Normas Urbanísticas Particulares, Apartado 35.4) que fija un mínimo **del 10%, del citado uso,** afecta a una determinación estructurante del mismo como es el modelo de utilización de los suelos del sector, como parte del ámbito de planificación del Plan general, y en consecuencia, y aunque se trata de una pequeña superficie de parcela, **supone la Modificación del PGTA/99,** que no afecta al modelo territorial ya que el uso global del ámbito no sufre variación.

La Modificación supone, además un incremento de 91 viviendas respecto a lo establecido desde el Plan Parcial y sus modificaciones posteriores (cuya normativa se entiende incorporada al planeamiento general una vez constituye suelo urbano consolidado) Esta incorporación supone que el nivel de dotaciones locales por vivienda es ya un parámetro alcanzado en este sector de la ciudad que, en consecuencia, no puede ser disminuido por la modificación, adquiriendo la misma el carácter de **actuación de dotación**.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 8 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 9 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

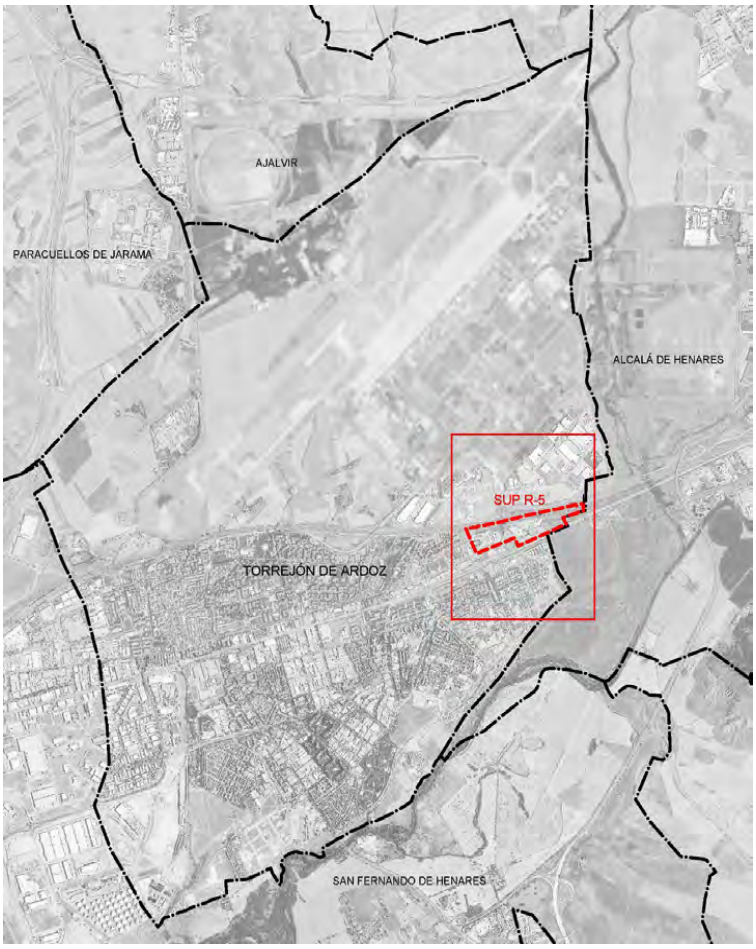
VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 10 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL SECTOR Y LA PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1.1 Situación del sector.

El sector SUPR-R5 (Conexión Alcalá) se sitúa al Norte del ferrocarril colindante con el límite Este del Término Municipal. Cierra el desarrollo de la ciudad y del suelo urbano con el que limita en sus linderos Norte y Oeste. (Ver esquema adjunto y plano I-1)

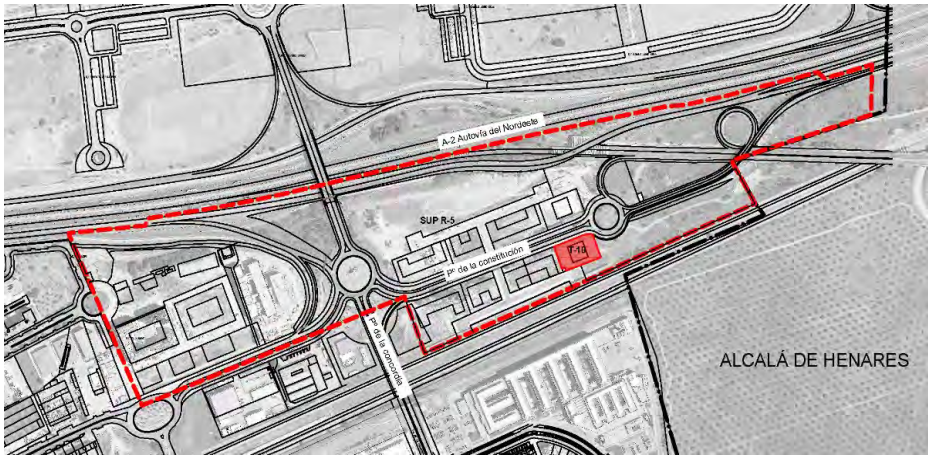


1.2. Situación de la parcela en el sector.

La parcela afectada por la modificación se sitúa en el margen sur de la Avda. de la Constitución, en la zona centro-este del Sector SUP-R5. Este Sector coincide con el límite municipal y se extiende desde el suelo urbano, constituyendo, por consiguiente, parte de lo que podría denominarse la puerta de acceso a la ciudad por el Este. La parcela objeto de estudio es simétrica de la parcela residencial RMP-9, conformando entre ambas dos torres con una altura máxima de 15 plantas (50 m). (Ver esquema adjunto y plano I-1).

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 11 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Si bien están relativamente próximas a la estación de Cercanías del Soto, las parcelas soporte de las torres de entrada a la ciudad son las más alejadas de la misma, y las modificaciones introducidas como consecuencia de los proyectos de la Demarcación de Carreteras, han sustituido la centralidad puntual de la última glorieta, derivada de las determinaciones de estructura del Plan general, por una centralidad lineal con focos en las dos glorietas anteriores, con escasas posibilidades de prolongación hacia el Este (ver punto 1.3).

En el esquema adjunto se superpone el plano de la ordenación del sector, después de la última modificación (a la que se hará referencia en puntos siguientes) sobre el plano de estructura viaria del PGTA (en líneas azules).



4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 12 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

1.3. Encuadre municipal del sector.

El PGTA concede gran importancia a la propuesta de estructura urbana, entendida como estructura del uso de la ciudad derivado de su modelo territorial. Si se observa el plano correspondiente, del que se adjunta un esquema a continuación, se puede comprobar que sobre el sector no se establecen, salvo el viario, determinaciones estructurales de uso, toda vez que las determinaciones alcanzan hasta el eje central de Soto Henares; es necesario, en consecuencia, considerar las determinaciones de estructura incluidas en la ficha del Sector.



Plano de Estructura Urbana del Plan general

Las determinaciones de estructura de la ficha son las siguientes:

1- Integración de la trama urbana con el acceso desde la N-II
2- Recuperación del borde de la ciudad en la conexión con Alcalá.
3- Coordinación con las conexiones viarias previstas en Soto Espinillo.
4- Localización preferente de la actividad comercial y de oficinas en el entorno de la nueva estación.
5. Mantenimiento de la zona arbolada existente.
6- Compatibilización con el borde de “la Zarzuela” localizando viviendas multifamiliares con bajos comerciales en un eje predominantemente peatonal.

1.4. Topografía y características físicas del sector y la parcela

En cuanto a las características topográficas del terreno, el sector es sensiblemente llano, situándose en la cota media 590 m del nivel del mar.

En la mitad Norte, la topografía va ascendiendo hasta la cota 595, alcanzando en el extremo Este los 597, en una pequeña loma del terreno, que a medida que se acerca al límite del sector

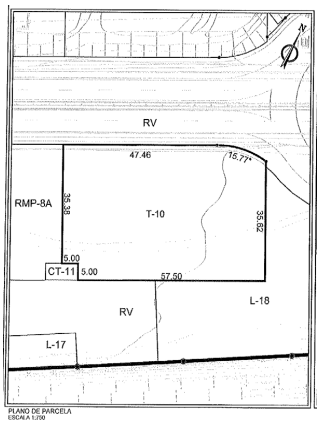
4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 13 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

(coincidente con el límite municipal) decae hasta la 586. Hacia el sur, desde Paseo de la Constitución hacía el ferrocarril, la cota del terreno va descendiendo. La cota máxima de la parcela es la 590 m y desciende hacia el sur hasta llegar a la cota 588 m. (Ver esquema adjunto y plano nº I-2)



En lo que respecta a la parcela T-10, que se identifica en el esquema anterior, y cuyas características se describen en la ficha correspondiente del Proyecto de reparcelación (de la que se incluye un esquema) tiene una superficie de 2.476,01 m²:



Y linda:

- **Al Norte:** con la Av. de la Constitución en un tramo recto de 47,46m y un tramo curvo debido a la glorieta de 15,77m.
- **Al Sur:** con la Calle Desmond Tutu en un tramo recto de 57,50m.
- **Al Este:** con una Zona Verde Red General, correspondiente a la parcela catastral 3296304VK6739N0000WA de titularidad municipal en un tramo recto de 35,62m.
- **Al Oeste:** con la parcela catastral 3296302VK6739N0000UA en un tramo recto de 35,38m y con el centro de transformación correspondiente a la parcela catastral 3296305VK6739N0000AA en línea quebrada de dos tramos rectos de 5 metros formando un ángulo recto.

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 14 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Se corresponde con la parcela catastral de referencia 3296303VK6739N0000HA, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y, a su vez, con la Finca registral nº 76019. En el anexo nº1 se incluyen la ficha de la Consulta Descriptiva y Gráfica Catastral, la Copia Simple del Registro de la Propiedad y la ficha resultante del Proyecto de Reparcelación.

No obstante lo anterior, la calificación del suelo incluye el 50% del transformador CT-11, por lo que en los cuadros del Plan Parcial figuran 2.501,01 m². Esta adscripción se realiza con todos los centros de transformación excepto con los centros C-4, C-5 y C-6, y con los dos centros de reflexión

1.5 Afecciones sectoriales.

Las afecciones del entorno, con repercusión en la parcela objeto de la modificación, son fundamentalmente dos: Afecciones Acústicas y Afecciones Aeronáuticas Radioeléctricas.

1.5.1. Afecciones aeronáuticas.

Dado que no se modifican las características físicas de la parcela, y sí el uso de la misma, las afecciones aeronáuticas radioeléctricas se mantienen sin variación y no repercuten de manera diferencial sobre el nuevo uso.

En las ordenanzas del Plan Parcial se establecía la cota máxima de la altura de la torre en la 825, que es la autorizada por AESA en base a las servidumbres del Aeropuerto de Adolfo Suarez Madrid-Barajas, sin advertir que el informe del Ministerio de Defensa, cuyo plano se incluye a continuación, la fija en la cota 655-656, por lo que debe ser corregida. Esta corrección no supone ninguna restricción a la edificación en el sector, toda vez que, dado que la cota del terreno de la parcela es la 590, la diferencia de 65-70 m existente no cuestiona la compatibilidad de la servidumbre con la altura máxima permitida de 15 plantas y 50 m, que se mantiene en esta Modificación (razón por la que la citada altura fue aceptada tanto por AESA como por el Ministerio de Defensa). (ver esquemas adjuntos y plano I-3, adjunto al final del documento).

En los nuevos informes emitidos con motivo de la tramitación de este expediente, ambos organismos se reafirman en la afección por las servidumbres. Concretamente en el de AESA se dice textualmente *"Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de 225 metros*, (teniendo en cuenta la altura máxima permitida por las ordenanzas de edificación es de 50 m), *se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, instalaciones o plantaciones que pudieran materializarse en el Plan Parcial y en el ámbito de la presente Modificación, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.*

En la Normativa de la Modificación se especifica la necesidad de los informes preceptivos de ambos organismos para cualquier edificación o plantación afectada por la servidumbres.

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

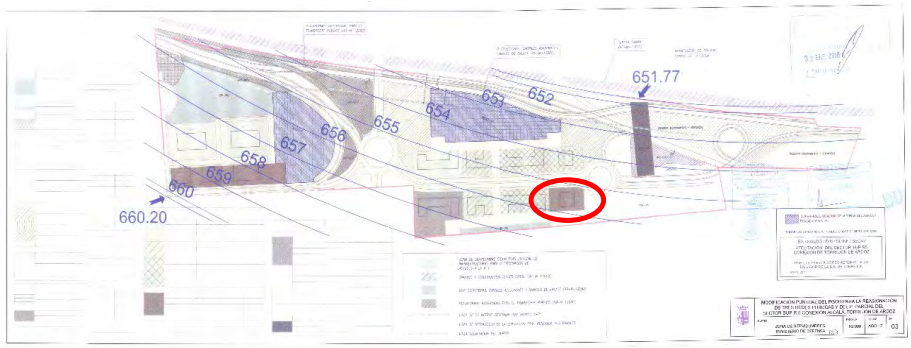
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**

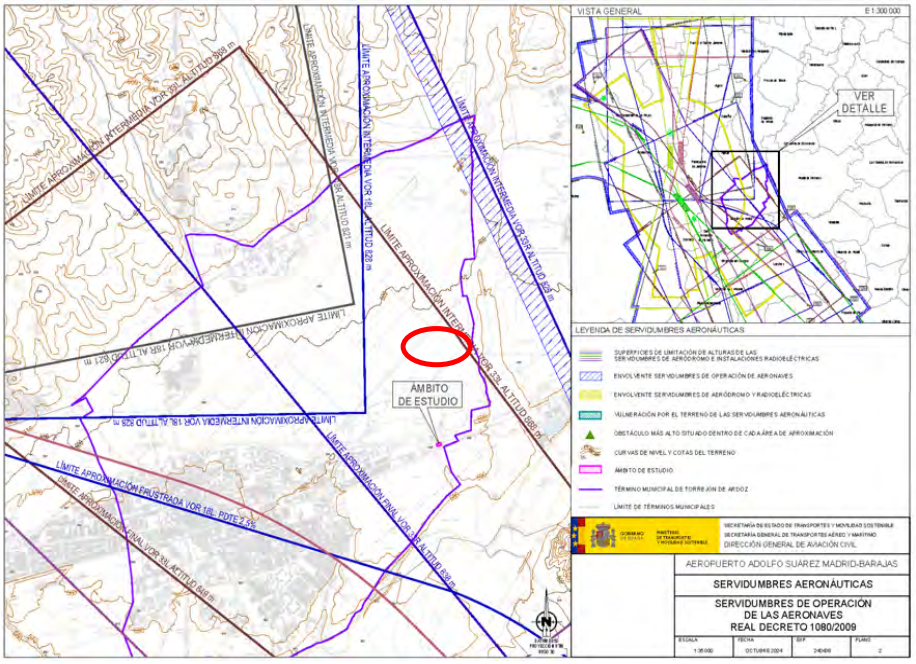
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 15 de 32

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de la base aérea.
(El plano base corresponde al Plan Parcial inicial)



Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suarez-Madrid Barajas

1.5.2. Afecciones acústicas.

La parcela no está afectada por las huellas acústicas del Aeropuerto Madrid Barajas, de manera que las afecciones acústicas se producen por el tráfico rodado y el ferrocarril.

En lo que respecta a las afecciones acústicas, si bien el uso global del sector es el residencial y su carácter se refuerza con la modificación, el nivel acústico exigido para el uso residencial es más reducido que el del uso terciario, por lo que se han llevado a cabo unos nuevos estudios de tráfico y acústico, cuyas conclusiones y medidas correctoras transcribimos a continuación.

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 16 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

a) Conclusiones del Estudio de Tráfico.

Para evaluar el impacto de la implantación de la parcela T10 del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" en Torrejón de Ardoz, se ha construido un modelo de tráfico con aforos realizados expresamente para dicho estudio y se ha realizado una estimación de tráficos futuros. Para caracterizar el tráfico actual en el ámbito de estudio, se realizó una campaña de aforos el jueves día 19 de mayo de 2022, de donde se obtuvieron las horas punta del modelo de tráfico: mañana de 8:00 a 9:00 y mediodía de 14:00 a 15:00.

Respecto a la situación futura, a partir de los datos de los usos residenciales y comerciales, se han realizado unas hipótesis de generación y atracción de tráficos.

Una vez conocidos los tráficos actuales, y los atraídos por los futuros desarrollos, se han analizado los escenarios de situación actual y futura, pudiéndose concluir lo siguiente:

• Niveles de congestión:

- Los niveles de congestión en situación actual, tanto en hora punta de mañana como de mediodía son adecuados en las vías analizadas, detectándose algunos problemas de capacidad en el anillo de la glorieta situada al oeste del sector.

- En situación futura la ratio intensidad/capacidad aumentan ligeramente con respecto a la situación actual (aunque el aumento no se generado por el cambio de uso propuesto, que supone una disminución del tráfico generado respecto a la situación actual), pero sin que esto suponga un aumento significativo en el nivel de congestión. Solo se produce un aumento del nivel de congestión 1 a 2 en hora punta del mediodía en un tramo del anillo de la glorieta situada al este del sector.

• Niveles de servicio en glorietas:

- En situación actual en hora punta del mediodía, el funcionamiento del tráfico no es del todo adecuado en la glorieta oeste, detectándose un nivel de servicio general C, pero con varios de sus ramales en nivel de servicio D. En cambio, en la glorieta oeste en hora punta de mañana y en la glorieta este en las dos horas de análisis los niveles de servicio son en general mucho mejores, sin verse superado en ningún caso el nivel de servicio C.

- La configuración actual de la glorieta oeste no podrá absorber adecuadamente la totalidad de flujos futuros en hora punta del mediodía. No obstante, el nivel de servicio general de la glorieta en el escenario mencionado es un nivel E, nivel de servicio máximo admisible en un entorno urbano.

- Este conflicto en hora punta de mediodía será debido al elevado flujo actual y a los futuros tráficos de todos los desarrollos futuros del Sector SUP-R5, siendo importante destacar que este impacto no se agrava con el cambio de uso de la parcela T10, ya que su recalificación a uso residencial es favorable desde el punto de vista del tráfico, ya que la generación y atracción de vehículos será menor.

- Debido al elevado nivel de servicio obtenido en la glorieta oeste en hora punta del mediodía, se plantea como mejora de viario crear un giro directo entre los ramales suroeste (av. de la Constitución) y sur (Paseo de la Concordia), consiguiéndose reducir en hora punta del mediodía el nivel de servicio general de la glorieta E a un nivel de servicio D.

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 17 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

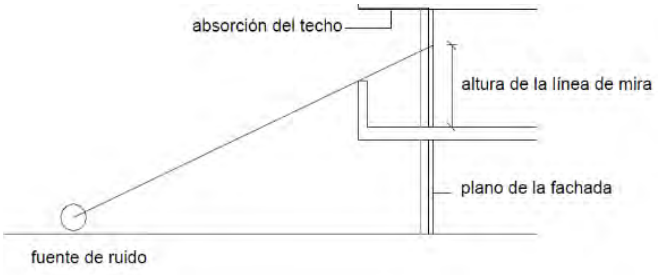
b) Conclusiones del estudio acústico

Los valores encontrados en las fachadas más expuestas del futuro edificio de la parcela objeto de estudio, se encuentran por encima de los niveles máximos permitidos por la legislación, en las fachadas expuestas al tráfico del ferrocarril y para un área del suelo de uso tipo II (residencial).

Dado que las superaciones se producen en las plantas más altas, subir la altura de la barrera existente junto a la vía del tren no resultaría eficaz, tampoco prolongarla. Para ello será necesario la correcta insonorización de la construcción para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR protección frente al ruido del C.T.E, para cumplir con los valores de aislamiento acústico establecidos en dicho documento, acorde con el ruido exterior producido por el ferrocarril.

Además de una adecuada insonorización de las fachadas, como sugerencia se propone construir balconadas en las fachadas de las once plantas más altas (que no están protegidas por la pantalla acústica) e instalar techos absorbentes en los balcones o terrazas creados, de forma las referidas balconadas realicen la función de pantalla acústica sobre las fachadas del edificio.

La imagen siguiente muestra un croquis de una balconada.



En la tabla siguiente se indica la mejora o atenuación del ruido exterior conseguida con diferentes tipologías de balconadas, en función de la absorción del techo y de la altura de la "línea maestra" (fuente DB-HR).

ΔL_{fs} dB									
Absorción acústica del techo (α_m)		≤0,3	0,6	≥0,9	≤0,3	0,6	≥0,9	≤0,3	0,6	≥0,9
Línea de mira sobre la *fachada*:	<1,5 m	-1	-1	0	0	0	1	1	1	2
	1,5-2,5 m	-1	1	3	0	2	4	1	1	2
	> 2,5 m	1	2	3	2	3	4	1	1	2

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 18 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Como se puede observar, se pueden disminuir hasta 4 dB los niveles sonoros de inmisión en la fachada del edificio. Además, será necesario la instalación de doble acristalamiento y de carpintería anti-ruido.

Respecto a las observaciones del Informe de la Dirección General de Urbanismo, debe significarse lo siguiente:

En cuanto a la verificación del modelo un valor de ± 1,7dB es un valor muy razonable para la incertidumbre tanto del modelo como de las mediciones acústicas, y la combinación de ambas, entrando dentro de lo deseable.

La incertidumbre más baja encontrada en las medidas acústicas en el ambiente exterior es de 2 dB o superior, por lo que se justifica que se obtengan diferencias entre valor medido y la predicción de tan solo 1,7 dB.

El objeto de las mediciones del estudio acústico no ha sido, en ningún caso, representativo del escenario promedio anual, puesto que lo que se pretende con estas mediciones es comprobar el modelo de predicción, para un escenario específico (el del tiempo de medición solamente, en una posición específica y a la altura de la medición), siendo el tráfico promedio anual el que realmente nos proporcione el escenario promedio anual del ruido existente actualmente en la zona de interés.

Estos valores reales medidos han sido tomados a 1,5 m y los valores del modelo se han comprobado a esa misma altura de 1,5 m, para ese receptor específico (misma posición que la del sonómetro). Por tanto, los resultados de este ejercicio de validación no se deben comparar con los resultados de las isófonas obtenidas en la modelización (que se han calculado a 4m de altura)

En cuanto a la consideración de suelo consolidado o no, para contemplar el valor más restrictivo, en el nuevo estudio acústico se considera que la parcela de estudio se encuentra en suelo no consolidado y así compararlo con los objetivos de calidad para nuevos desarrollos urbanísticos, (tabla B Ordenanza Municipal de Torrejón de Ardoz y Tabla A disminuido en 5 dB del Real Decreto 1367/2007). Aclarar que los límites máximos de niveles sonoros en las áreas del uso no sen refieren al índice Lmax (índice a cumplir para nuevas infraestructuras del transporte) si no al valor más alto del índice LAeq (que es el nivel sonoro promedio de los niveles de ruido existente a largo plazo, promedio de un año, ponderado A).

Tanto la Ordenanza Municipal de Torrejón de Ardoz como el Real Decreto 1367/2007 consideran que los objetivos de calidad acústica establecidos se considerarán alcanzados, cuando los valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en los anexos cumplan, para el periodo de un año, que:

- Ningún valor supere los fijados en esas tablas.
- El 97% de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en esas tablas.

Son dos escenarios diferentes, uno referidos al promedio anual y otro a los valores diarios. En este caso estamos considerando el promedio anual, no el promedio diario, por lo que no se debe superar ninguno de los valores fijados en los objetivos de calidad. No se está comparando los resultados con los valores diarios sino con los valores promedio de un año.

Se tendrá en cuenta y se simulará un futuro edificio residencial de 15 plantas, con una altura total de 50 m y se corregirá en el estudio acústico.

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 19 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Corresponde a la futura fase de diseño y proyecto, del futuro edificio, el estudio del correcto dimensionado del aislamiento acústico a ruido aéreo de la construcción para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico de fachadas, establecidos en el documento básico DB-HR protección frente al ruido del C.T.E, con objeto de cumplir con los valores de aislamiento acústico establecidos en dicho documento, acorde con el ruido exterior existente en la zona, incluido el ruido producido por el ferrocarril. Por tanto, no es competencia de este estudio acústico, sino deberá realizarse cuando se desarrolle el futuro edificio y se conozcan las distribuciones reales de la edificación.

Para las plantas altas la prolongación de la barrera acústica, o elevación de su altura, no soluciona los niveles acústicos en los que se encuentra superación de los límites admisibles por la legislación, por ello hay que prestar especial atención durante la etapa del proyecto arquitectónico del edificio, con objeto de que se dimensionen las fachadas para que estas posean el aislamiento acústico necesario para cumplir el CTE DB-HR. Este requisito de aislamiento al ruido aéreo de las fachadas va ligado y redundarán en el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable de edificaciones, y nuevamente se hace constar que no es el objeto de esta fase de estudio.

Para cumplir los objetivos de calidad a una altura de 4m en la parcela residencial, se propone que la planta baja, con altura de hasta 4,5 m, esté destinada a un uso dotacional con el nivel acústico del uso terciario.

De la modelización se desprende que a una altura de 4 m se cumplirían con los valores límite, tal y como se puede ver en la siguiente tabla:

Nivel calculado dBA			Valor límite dBA			Altura
Día	Tarde	Noche	Día	Tarde	Noche	4.00
57	56	50	60	60	50	

En cuanto al ruido producido por la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, hay que destacar que según lo establecido en el artículo 2 de la ley 37/2003, la ley del ruido, quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley las actividades militares, que se regirán por su legislación específica.

Es por este motivo por lo que no se puede cuantificar el ruido producido por este aeropuerto al no declarar, esta infraestructura militar, los vuelos, los tipos de aeronaves (no homologables a los de aviación civil), sus rutas aéreas, su periodicidad, sus velocidades, etc. Asimismo, no existe declaración, por parte de las autoridades competentes, de los mapas de ruido, de donde se pudiera extraer cuales son los niveles sonoros de inmisión recibidos en el territorio aledaño al aeropuerto.

En cualquier caso, dado que el uso es el residencial tipo II, se debe realizar un adecuado estudio acústico una vez que esté definido el edificio a construir con los vuelos, retranqueos, tipo de ventanas, balcones, etc. **Este requerimiento se incluye en la normativa.**

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 20 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

CAPÍTULO 2. ANALISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Sector, como se ha dicho, está regulado en el Plan general, (aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 6 de mayo de 1999, publicado en el BOCM de fecha 12.07.99, estableciendo condiciones suspensivas, que se dieron por cumplidas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 6 de mayo de 1999 -BOCM de fecha 16 de marzo de 2001-) por la Norma Urbanística SUP-R5, que fue modificada en el propio documento del Plan Parcial en lo que se refiere a la altura máxima de las edificaciones singulares, una de las cuales es objeto de la presente modificación.

Esta Norma ha sufrido diversas modificaciones desde su aprobación por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 6 de mayo de 1999, publicado en el BOCM Nº 163 de 12 de julio de 1999, que se referencian a continuación:

La **primera modificación** dio lugar al primer texto refundido, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 1 de marzo de 2001, publicado en el BOCM del 6 de diciembre de 2001, en el que se excluyó la determinación del aprovechamiento sobre el ámbito del sector excluidos sistemas generales (hoy redes generales).

La **segunda modificación** fue una modificación indirecta, derivada del expediente de asignación de redes, redactado para adaptar los estándares a los establecidos por la Ley 9/2001, aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 23 de marzo de 2004 y publicada en el BOCM nº 92 de 19 de abril de 2004, en el que se asignaron a este sector 107.567,82 m^2 incluidos 7.371,23 m^2 de Viviendas de Integración Social, para una superficie de 251.292 m^2s.

En el citado expediente, con objeto de que la superficie neta fuera igual a la incluida en la ficha de la Norma Urbanística, se autorizó la sustitución en metálico de los 7.371,23 m^2s de VIS más 19.267,09 m^2s de red general de infraestructuras, y 537,48 m^2s de red general de equipamientos, con lo que la superficie neta del sector se situaba en 170.900 m^2s establecidos en la ficha del PGTA/99, lo que permitía mantener sin variación la Norma Urbanística SUP-R5 del mismo.

La **tercera modificación**, aprobada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el 28 de mayo de 2007 y publicada en el BOCM nº 225 el 21 de septiembre de 2007, tenía como objeto recoger el contenido del expediente de delimitación de la línea de deslinde entre los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares, que no coincidía con la del PGTA/99.

Como consecuencia de este ajuste, se vio afectado el límite del sector y su superficie, que quedó reducida de 251.292 m^2s a 248.339,64 m^2s. Aunque no se dejó constancia en el expediente, la superficie de redes derivada del expediente de asignación de redes debe entenderse reducida proporcionalmente, situándose después de la modificación en 106.303,99 m^2s. Ahora bien, como no se quiso alterar el equilibrio del suelo urbanizable que había mantenido el expediente de asignación de redes, y con él la validez de la ficha del PGTA, las redes sustituidas en metálico se redujeron “de facto” respecto a las indicadas en el citado expediente en 1.263,83 m^2s. Esta decisión debe considerarse implícita en el Plan parcial porque en el expediente no se modifica la Norma Urbanística SUP-R5.

No obstante lo anterior, la superficie de redes generales y supramunicipales existentes y necesarias en el sector resultó ser muy superior a la de la ficha, alcanzando la cifra de 194.567,33 m^2 y aunque 56.231,42 m^2 eran preexistentes y no generaban aprovechamiento (tal como figura

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 21 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

en el Plan Parcial en el cuadro que se adjunta a continuación) las nuevas cesiones a realizar por el sector ascendían a 138.335,91 m^2, una superficie bastante mayor que la resultante del expediente de asignación de redes.

	Superficie (m2)
TOTAL DELIMITACION DEL AMBITO	248.339,64
Viario existente (M300, A-2; Avda. Constitución)	53.511,15
Cordel de la Legua [1]	2.720,27
TOTAL SUELOS DE TITULARIDAD PUBLICA	56.231,42
TOTAL SUELO GEN. APROVECHAMIENTO	192.108,22
TOTAL APROVECHAMIENTO GENERADO	84.527,62

Ante esta situación, había dos opciones:

1ª Mantener la superficie de redes generales considerada en el expediente de asignación de redes computables a efectos de densidad, (80.392 m^2s), con lo que se mantenía el método de cálculo establecido en la Norma SUP-5.

2ª Aplicar las determinaciones de densidad establecidas por la Norma SUP-R5, pero expresadas respecto a la superficie bruta computable, con relación a la cual se establece también el aprovechamiento. Una opción que no supone una alteración del PGTA puesto que es equivalente a lo que sería un cambio de la unidad en la que se expresa una determinada cantidad. De hecho, en la primera modificación del PGTA, se corrigió la referencia a la superficie neta en lo relativo al aprovechamiento, pero no se hizo en lo relativo a la densidad

El Plan parcial optó, **en lo que debe entenderse como una determinación pormenorizada**, por aplicar el coeficiente de aprovechamiento sobre la superficie bruta total computable, y la densidad sobre una superficie neta teórica de 157.887,00 m^2s (según el cuadro de su memoria que interpreta la adaptación del sector a la corrección de los limites municipales, que se incluye a continuación), que es inferior a la que resultaría manteniendo la superficie de redes generales especificada en la ficha y superior a la realmente resultante de detraer de la superficie bruta todas las redes generales. (72.324,61 m^2)

	P.G.O.U.	MODIFICACIÓN	DIFERENCIA	%
I SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (m^2s)	170.900,00	157.887,00	-13.013,00	-7,61
II SUPERFICIE SS.GG. INTERIORES	80.392,00	90.453,00	10.061,00	12,51
III SUPERFICIE DEL SECTOR (I+II) m^2s	251.292,00	248.339,64	-2.952,36	-1,17
IV APROVECHAMIENTO TIPO (m^2tuRML/m^2s)	0,44	0,44	0,00	
V APROVECHAMIENTO TOTAL (IIIxIV)	110.568,00	109.270,00	-1.298,00	-1,17
VI NUMERO DE VIVIENDA (I/1000) X 655/ha)	1.111,00	1.026,00	-85,00	-7,65
VII CONTRIBUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO A LA EJECUCIÓN DE SS.GG.	10.258.586,06	10.258.586,06	0,00	
VIII APROVECHAMEINTO TOTAL DEL AREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE	555.723,00	554.425,00	-1.298,00	-0,23
IX CONTRIBUCIÓN DEL SECTOR SUP-R5 EJECUCIÓN SS.GG. (%) (V/VIII) x 100	19,90	19,70	-0,20	-1,00
X CONTIBUCIÓN DEL SECTOR SUP R-5 A EJECUCIÓN SS.GG. (€) (IX/100)	2.041.458,00	2.020.941,00	-20.517,00	-1,00
XI CONTRIBUCIÓN SECTOR SUP R-5 A INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO (E)	483.084,00	446.124,00	-36.960,00	
SUPERFICIE AREA DE REPARTO	1.184.732,00	1.181.780,00	-2.952,00	0,25
APROVECHAMIENTO TOTAL	521.314,00	520.015,00	-1.299,00	0,25
APROVECHAMIENTO UNITARIO	0,44	0,44	0,00	

Cuadro de interpretación de la adaptación del sector a la corrección de límites municipales

Dado que con en el Plan parcial no modifica la Norma SUP-R5 del PGTA, estimamos que hubiera sido más correcta la segunda opción de las consideradas más arriba, que expresa la densidad del

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 22 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

sector referida a la superficie bruta, que hubiera sido 44,21 v/ha. Reflejando la superficie neta real. El cuadro corregido e incorporando esta posibilidad, reflejando el número de viviendas finalmente previsto y corrigiendo las erratas de la línea VI, se incluye a continuación:

	P.G.O.U.	MODIFICACIÓN	DIFERENCIA	%
I. SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (m2s)	170.900,00	72.324,91	-98.575,09	-57,68%
II SEUPERFICIE SS.GG. INTERIORES	80.392,00	90.453,00	10.061,00	12,51%
III SUPERFICIE DEL SECTOR (I+II) m2s	251.292,00	248.339,64	-2.952,36	-1,17%
IV APROVECHAMIENTO TIPO (m2tuRML/m2s)	0,44	0,44	0,00	0,00%
V APROVECHAMIENTO TOTAL (IIIxIV)	110.588,00	109.270,00	-1.318,00	-1,19%
VI NÚMERO DE VIVIENDAS (III/10.000)x44,21 V/ha)	1.111	1.091	-20,00	-1,80%
VII CONTRIBUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO A LA EJECUCIÓN DE SS.GG.	10.258.586,06	10.258.586,00	-0,06	0,00%
VIII APROVECHAMIENTO TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE	555.723,00	554.425,00	-1.298,00	-0,23%
IX CONTIBUCIÓN DEL SECTOR SUP-R5 EJECUCIÓN SS.GG. (%)(V/VIII)x100	19,90	19,70	-0,20	-1,01%
X CONTRIBUCIÓN DEL SECTOR SUP-R5 A EJECUCIÓN SS.GG. (€) (IX/100)	2.041.458,00	2.020.941,00	-20.517,00	-1,01%
XI CONTRIBUCIÓN DEL SECTOR SUP-R5 A INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO (€)	483.084,00	446.124,00	-36.960,00	-7,65%
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO	1.184.732,00	1.181.780,00	-2.952,00	-0,25%
APROVECHAMIENTO TOTAL	521.314,00	520.015,00	-1.299,00	0,00
APROVECHAMIENTO UNITARIO	0,44	0,44	0,00	0,00

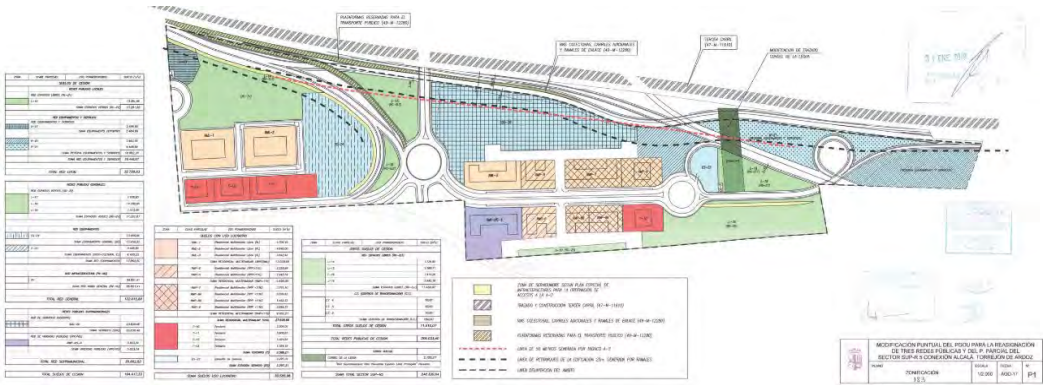
El Plan Parcial estimó que la superficie media por vivienda era suficientemente reducida sin superar las 1.000, en lugar de las 1.098 que resultaban de la reducción de la superficie bruta del sector de 25,1292 has a 24,8339 has. **Insistimos en que esta decisión cae dentro de lo que la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid entiende por determinaciones pormenorizadas y su modificación no es una modificación del Plan general, sino de Plan parcial,** no obstante, una vez el suelo adquiere la categoría de suelo urbano consolidado esta determinación y los estándares de redes locales por vivienda quedan incorporados al Plan general, como ordenación pormenorizada.

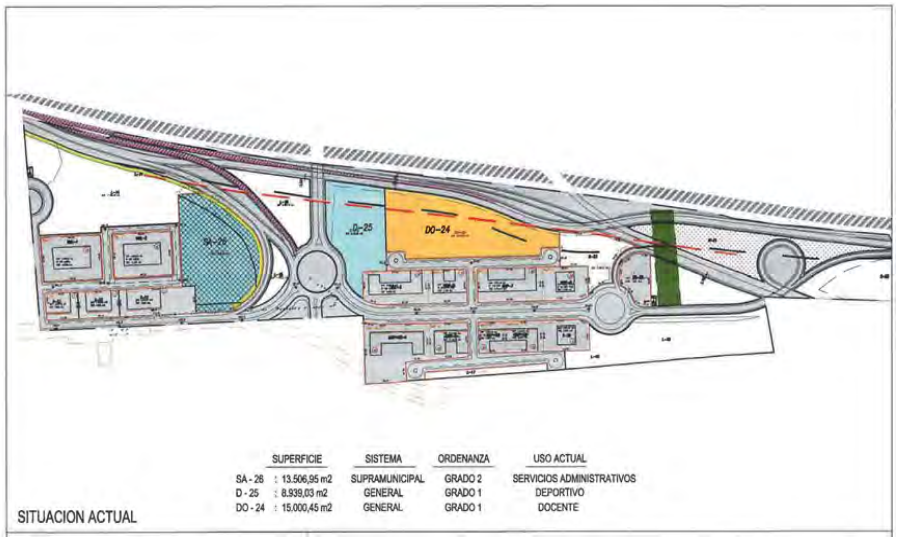
Dada la fuerte superficie de cesión de redes, la reducida superficie neta real del sector y la no sustitución en metálico de la superficie de redes autorizada o prevista en el expediente de asignación de redes, se incluyó en el Plan parcial la elevación de la altura máxima establecida en la Norma SUP-R5 hasta las 15 plantas y 50 m. Cambio que fue autorizado por la Comunidad de Madrid sin una modificación de la Norma SUP-R5 en expediente específico.

Finalmente, por acuerdos del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 6 de marzo de 2018, publicado en los BOCM nº62 de 13 de marzo de 2018, y el texto normativo en el BOCM nº 79 de 3 de abril de 2018, se aprobó la **última modificación**, una reasignación del tipo de red a las reservas del Plan parcial, así como una corrección de error para reflejar la superficie de los centros de transformación, modificando las fichas del Proyecto de reparcelación, aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno de 28 de julio de 2014, publicado en el BOCM nº 204 de 28 de agostos de 2014.

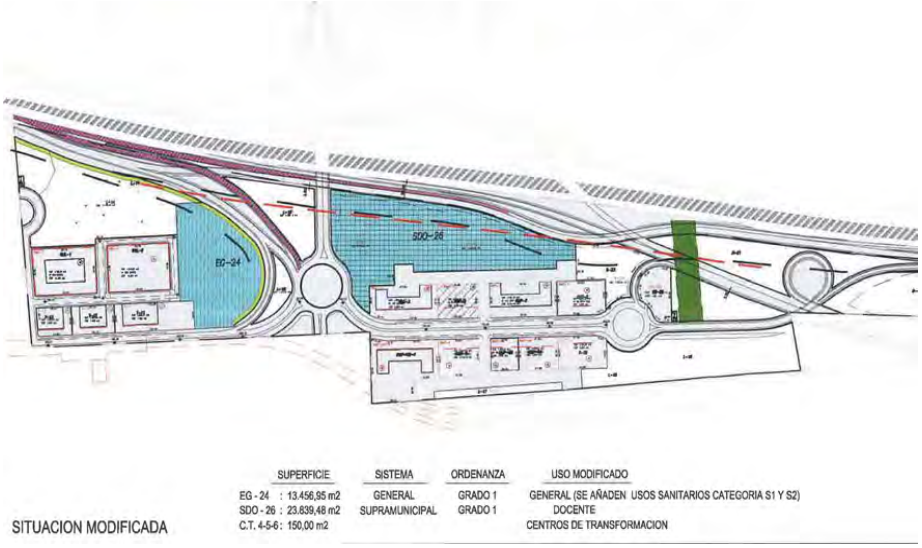
4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.





Detalle calificación previa a la 4ª Modificación.



Detalle de calificación Modificada 4º (P. parcial vigente)

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 24 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Cuadro de superficies, edificabilidades y aprovechamientos (parcelas lucrativas) Pp. Vigente

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m²s)	% CON S.G	VIVIENDAS	ALTURAS	EDIFICABILIDAD	U.A.S	%
SUELOS **CON USO LUCRATIVO**								
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	1,895%	200	7	16.300,00	16.300,00	19,374%
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	1,868%	200	7	16.300,00	16.300,00	19,374%
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	1,487%	100	7	8.000,00	8.000,00	9,509%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		13.038,95	5,250%	**500**		**40.600,00**	**40.600,00**	**48,257%**
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.255,96	0,908%	62	7	5.100,00	5.100,00	6,062%
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.443,54	0,984%	63	7	5.133,18	5.133,18	6,101%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RML>110)		4.699,50	1,892%	**125**		**10.233,18**	**10.233,18**	**12,163%**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	3.761,10	1,514%	145	7	9.444,44	8.500,00	10,103%
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.079,63	0,837%	80	7	5.000,00	4.500,00	5,349%
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	1.453,73	0,585%	60	7	4.000,00	3.600,00	4,279%
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.666,75	1,074%	90	15	6.000,00	5.400,00	6,418%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		9.961,21	4,011%	**375**		**24.444,44**	**22.000,00**	**26,149%**
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**27.699,66**	11,154%	**1.000**		**75.277,62**	**72.833,18**	**86,569%**
T-10	Terciario	2.501,01	1,007%		15	6.000,00	7.200,00	8,558%
T-11	Terciario	3.608,97	1,453%		3	1.000,00	1.200,00	1,426%
T-12	Terciario	1.924,85	0,775%		3	1.000,00	1.200,00	1,426%
T-13	Terclaño	1.554,18	0,626%		3	1.000,00	1.200,00	1,426%
SUMA RESIDENCIAL TERCIARIO (T)		9.589,01	3,861%			**9.000,00**	**10.800,00**	**12,837%**
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	0,925%			250,00	500,00	0,594%
SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)		2.297,31	0,925%			**250,00**	**500,00**	**0,594%**
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		39.585,98	15,940%	**1.000**		**84.527,62**	**84.133,18**	**100,000%**

Cuadro de superficies de redes púbicas Plan Parcial vigente (4ª Modificación)

	SUELO (m2)	
SUELOS DE CSIÓN		
REDES PÚBLICAS LOCALES (RL)		
RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)	**RED**	**PARCELA**
L-14		**13.291,66**
RED DE ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	**13.291,66**	
RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS		
D-27		**2.484,69**
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	**2.484,69**	
OTROS EQUIPAMIENTOS		
R-20		**7.493,70**
R-21		**9.468,58**
SUMA OTROS EQUIPAMIENTO (RL-R)	**16.962,28**	
SUMA RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	**19.446,97**	
TOTAL RED LOCAL	**32.738,63**	

REDES PÚBLICAS GENERALES		
RED DE ESPACIOS VERDES (RG-ZV)		
L-17		**1.678,60**
L-18		**14.109,99**
L-19		**1.513,38**
SUMA ZONAS VERDES (RG-2V)	**17.301,97**	
RED DE EQUIPAMIENTOS		
EG-24		**13.456,95**
SUMA EQUIPAMIENTO DOCENTE/DEPORTIVO (EG)	**13.456,95**	
S-23		**4.405,55**
SUMA EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL (S)	**4.405,55**	
SUMA RED DE EQUIPAMIENTOS	**17.862,50**	
RED DE INFRAESTRUCTURAS		
RED VIARIA (RV)		**96.851,41**
SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	**96.851,41**	
TOTAL RED GENERAL	**132.015,88**	
TOTAL REDES GENERALES Y LOCALES	**164.754,51**	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES RSM		
RED DE SERVICIOS (DOCENTES)		
SDO-26		**23.839,48**
SUMA SERVICIOS (SD0)	**23.839,48**	
RED DE VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)		
RMP/VIS-4		**5.823,34**
SUMA VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VS)	**5.823,34**	
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL	**29.662,82**	
TOTAL SUELOS DE CESIÓN DE REDES LOCALES GENEROALES Y SUPRAMUNICIPALES	**194.417,33**	

OTROS SUELOS DE CESIÓN		
RED ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)		
L-14		**1.724,85**
L-15		**5.388,71**
L-16		**1.410,25**
L-19		**2.942,26**
SUMA ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)	**11.466,07**	
C.T. (CENTROS DE TRANSFORMACIÓN)		
CT-4		**50,00**
CT-5		**50,00**
CT-6		**50,00**
TOTAL CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	**150,00**	
TOTAL OTROS SUELOS DE CESIÓN	**11.616,07**	
TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	**206.033,40**	
OTOS SUELOS		
CORDEL DE LA LEGUA		**2.720,27**
Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido de Vía Pecuaria	**2.720,27**	
SUMA TOTAL SECTOR SUP-R-5	**248.339,65**	

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 25 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Al margen de que, finalmente, se recogieran las superficies anteriores; en la última modificación del PGTA se dejó constancia de que su superficie era muy superior a la que correspondía al aprovechamiento materializable, coincidente en cuantía con la que figuraba en el Plan parcial, pero distribuida de manera diferente, dado que la modificación llevó a cabo una redistribución del nivel de las diferentes reservas, tal como se comprueba en los cuadros adjuntos, incluidos en el punto 7 de la modificación.

Redes preceptivas según estándares y edificabilidad del sector.

A CEDER A		COMUNIDAD DE MADRID	AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	
RED PÚBLICA		SUPRAMUNICIPALES R.PB.SPM. (m²s)	GENERAL R.PB.G. (m²s)	LOCAL R.PB.L (m²s)
INFRAESTRUCTURA (A)	Comunicación (A1)	11.267,53 (13,33 x M)	16.905,52 (20 x M)	-
	Sociales (A2)			
	Energéticas (A3)			
EQUIPAMIENTO (B)	Zonas Verdes y espacios libres (B1)		16.905,52	12.679,14 (15 x M)
	Sociales (B2)			
SERVICIOS (C)	Urbanos (C1)		25.358,29	12.679,14 (15 x M)
	Vivienda Pública (C2)	5.637,99 (6,67 x M)		
SUMA POR REDES PÚBLICAS		16.905,52 (20 x M)	59.169,33 (70 x M)	25.358,29 (30 x M)
TOTAL REDES PÚBLICAS		101.433,14 (120 x M)		

Redes en el Plan Parcial

A CEDER A		COMUNIDAD DE MADRID	AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	
RED PÚBLICA		SUPRAMUNICIPALES R.PB.SPM. (m²s)	GENERAL R.PB.G. (m²s)	LOCAL R.PB.L (m²s)
INFRAESTRUCTURA (A)	Comunicación (A1)	13.506,95 15,98 x M	43.340,26 (51,27 x M)	-
	Sociales (A2)			
	Energéticas (A3)			
EQUIPAMIENTO (B)	Zonas Verdes y espacios libres (B1)		17.301,97	13.291,66 (15,72 x M)
	Sociales (B2)			
SERVICIOS (C)	Urbanos (C1)		28345,03	19.446,97 (23 x M)
	Vivienda Pública (C2)	5.823,34 (6,89 x M)		
SUMA POR REDES PÚBLICAS		19330,29 (22,87 x M)	88987,26 (105,27 x M)	32.738,63 (38,73 x M)
TOTAL REDES PÚBLICAS		141.056,18 (166,88 x M)		

Redes en la Modificación del Plan general

A CEDER A		COMUNIDAD DE MADRID	AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	
RED PÚBLICA		SUPRAMUNICIPALES R.PB.SPM. (m²s)	GENERAL R.PB.G. (m²s)	LOCAL R.PB.L (m²s)
INFRAESTRUCTURA (A)	Comunicación (A1)	23.839,48 (28,20 x M)	43.340,26 (51,27 x M)	-
	Sociales (A2)			
	Energéticas (A3)			
EQUIPAMIENTO (B)	Zonas Verdes y espacios libres (B1)		17.301,95	13.291,66 (15,72 x M)
	Sociales (B2)			
SERVICIOS (C)	Urbanos (C1)		17.862,50	19.446,97 (23x M)
	Vivienda Pública (C2)	5.823,34 (6,89 x M)		
SUMA POR REDES PÚBLICAS		29.662,82 (35,09 x M)	78,504,71 (92,87 x M)	14.096,16 (166,70 x M)
TOTAL REDES PÚBLICAS		141.056,18(166,88 x M)		

Las modificaciones enumeradas no pusieron en cuestión ni las superficies de los suelos edificables, ni el número de viviendas, ni el aprovechamiento; en otras palabras, las redes se establecieron en función de la edificabilidad, no en función del número de viviendas, determinaciones que quedaron excluidas de su objeto y que, de acuerdo con el Plan parcial, son las que se incluyen en los cuadros adjuntos, que coinciden, una vez corregidas las erratas con los cuadros anteriores

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 26 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m²s)	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²)
SUELOS **CON USO LUCRATIVO**				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	200	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	200	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	100	8.000,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		13.038,95	500	**40.600,00**
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.255,96	62	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.443,54	63	5.133,18
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		4.699,50	**125**	**10.233,18**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	3.761,10	145	9.444,44
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.079,63	80	5.000,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	1.453,73	60	4.000,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.666,75	90	6.000,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		9.961,21	375	24.444,44
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**27.699,66**	**1.000**	**75.277,62**
T-10	Terciario	2.501,01	-	6.000,00
T-11	Terciario	3.608,97	-	1.000,00
T-12	Terciario	1.924,85	-	1.000,00
T-13	Terclaño	1.554,18	-	1.000,00
SUMA TERCIARIO (T)		9.589,01	**0**	**9.000,00**
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	-	250,00
SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)		2.297,31	0	**250,00**
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		39.585,98	1.000	84.527,62

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²)	COEF. HOMO.	U.A.S
SUELOS **CON USO LUCRATIVO**				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	8.000,00	1,00	8.000,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		**40.600,00**		**40.600,00**
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.100,00	1,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.133,18	1,00	5.133,18
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		10.233,18		10.233,18
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	9.444,44	0,90	8.500,00
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	5.000,00	0,90	4.500,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	4.000,00	0,90	3.600,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	6.000,00	0,90	5.400,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		24.444,44		22.000,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		75.277,62		72.833,18
T-10	Terciario	6.000,00	1,20	7.200,00
T-11	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-13	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
SUMA TERCIARIO (T)		9.000,00		10.800,00
ES-22	Estación de Servicio	250,00	2,00	500,00
SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)		**250,00**		**500,00**
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		84.527,62	-	84.133,18

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 27 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Como se ha dicho, las superficies de los centros de transformación y de los centros de reflexión se incluyen en las parcelas colindantes, excepto los centros CT-4, CT-5 y CT-6 que se encontraban colindantes con las reservas dotacionales modificadas.

De los datos anteriores, queda fuera de toda duda que las superficies de redes son muy superiores a las establecidas en la Legislación vigente y que su cálculo no tiene relación con el número de viviendas sino con la edificabilidad.

No obstante lo anterior, una vez el suelo adquiere la categoría de Suelo Urbano Consolidado, la ciudad obtiene una subárea homogénea (coincidente con el ámbito del Plan Parcial) en la que el estándar de redes locales por vivienda real es de 32.738,63 m^2/1.000 = 32,74 m^2/v de los que 13,29 m^2/v corresponden a zonas verdes y 19,45 m^2/v de equipamientos. Estándares que serán la referencia para cualquier modificación del número de viviendas.

Este criterio, mantenido por el Área de Planeamiento 2 de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura no coincide con el mantenido en el documento aprobado inicialmente en el que se consideraba que la referencia del número de viviendas no era el Plan parcial sino el Plan general. Obviamente se ha aceptado el criterio de la Consejería, como consecuencia del cual, el aumento del número de viviendas sobre el existente en el planeamiento de desarrollo vigente, requiere necesariamente materializar el correspondiente incremento de dotaciones públicas para reajustar la proporción a las existentes en el ámbito, de acuerdo con el artículo 7b) de la LSCM.

El tipo de transformación que lleva a cabo la modificación es una actuación d dotación de las definidas en el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) que son aquellas que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieren la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Dado que el número de viviendas reales se eleva a 1.091, con un exceso de 91 viviendas, el incremento de redes asciende, según los cuadros anteriores a 32,74 m^2/v * 91 v = 2.979,34 m^2, de los que 13,29 m^2/v *91 v = 1.209,39 m^2 son zonas verdes y 19,45 m^2/v*91 v = 1.769,95 m^2 equipamientos.

Dado que esta superficie es superior a la de la parcela en la que se ubican las viviendas (2.501,01 m^2), la cesión de suelo debe sustituirse por su equivalente en metálico, posibilidad admitida por el TRLSU, que en el punto 2 del artículo 18, párrafos a) y b) que permiten la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico y/o por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, en virtud de lo dispuesto en el artículo 18.2b) del TRLSRU.

A efectos de valoración resulta aplicable el Título V: Valoraciones del TRLRSU en base al artículo 34.1 a) de la propia Ley. Igualmente es de aplicación el Real Decreto 1482/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo. De acuerdo con la valoración efectuada, que se incluye en el Anexo 2, justificada en base a la normativa citada:

El coeficiente de edificabilidad lucrativa del sector, es de 0,396 $m^2/m^{2.}$ de RML
El valor de venta del uso VPPL es igual a 2.494,99 €/m^2
El valor de construcción, según los precios de referencia de la Comunidad de Madrid, incrementados en beneficio industrial, honorarios y tributos es de 1.318,63 €/m^2

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 28 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

El valor de repercusión aplicando el método residual es de 2.494,99/1,3 – 1.318,63 = 600,59 €/m^2
El valor unitario del suelo es igual a 600,59 €/m^2 *0,396 m^2t/m^2s/0,9 = 264,26 €/m^2s
La superficie de las dos parcelas a ceder sin aprovechamiento lucrativo privado es de 2.979,34 m^2
El valor total del suelo de las dos parcelas es de 2.979,34 m^2s*264,26 €/m^2s = 787.320,39 €
El valor en venta de las oficinas, que se estima similar al de la dotación administrativa que, en función del ruido existente, sería la admisible en la reserva es igual a 1.304,10 €/m^2de

En consecuencia, la superficie construible en sustitución de las cesiones sería de:
787.320 €/ 1.304,10 €/m^2 = 603,73 m^2

Teniendo en cuenta la superficie de la parcela así como la superficie comercial a reservar en planta baja y con objeto de facilitar la implantación y singularizar el equipamiento, se modifican los retranqueos exigibles para la planta baja, manteniendo el área de movimiento establecida en el Plano nº 3 del Plan Parcial para el resto de las plantas, muy inferior al 50% que admite el propio documento, (tal como se explicita en la normativa), conformando un zócalo que ayuda a identificar la dotación. El uso dotacional se ubicaría en la planta baja delimitada por los nuevos retranqueos - excepto la zona de elementos comunes y el comercial (1.187,5 m^2 – 274,5 m^2-273) =640 m^2s > 603,73 m^2s (se ha calculado una superficie de elementos comunes de comunicación vertical y portal de acceso a las viviendas de 274,5 m^2 – con una holgura próxima al 50%, teniendo en cuenta proyectos similares -)

Dado que la edificabilidad lucrativa es de 6.000 m^2c y la superficie en planta estimada a partir de la planta baja es de 625 m^2, la cabido del sólido capa ascendería con catorce plantas a 8.750 m^2, un 52,7 % superior a la edificable en uso residencial, con lo que la superficie real del uso residencial podría reducirse a 310 m^2, con lo que queda garantizada la cabida del aprovechamiento lucrativo junto con la superficie construida de cesión dotacional.

La situación actual de la calificación del suelo y las redes pueden verse en los planos I-4 “Esquema de Calificación del suelo” e I-5 “Esquema de Redes Públicas”. Las áreas de movimiento actuales se indican en el Plano nº 3.

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 29 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

CAPÍTULO 3. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

En documento independiente, además del Estudio Ambiental Estratégico (Tomo II), se incluyen los estudios de tráfico y acústico (Tomos III y IV), así como el estudio de impacto normativo (Tomo V).

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 30 de 32
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

VOUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN

Índice de planos.

- I-1. Situación y emplazamiento
- I-2. Topografía del terreno según MDT
- I-3. Afecciones aeronáuticas
- I-4. Esquema de Calificación del suelo
- I-5. Esquema de Redes Públicas

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 31 de 32

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: ; 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

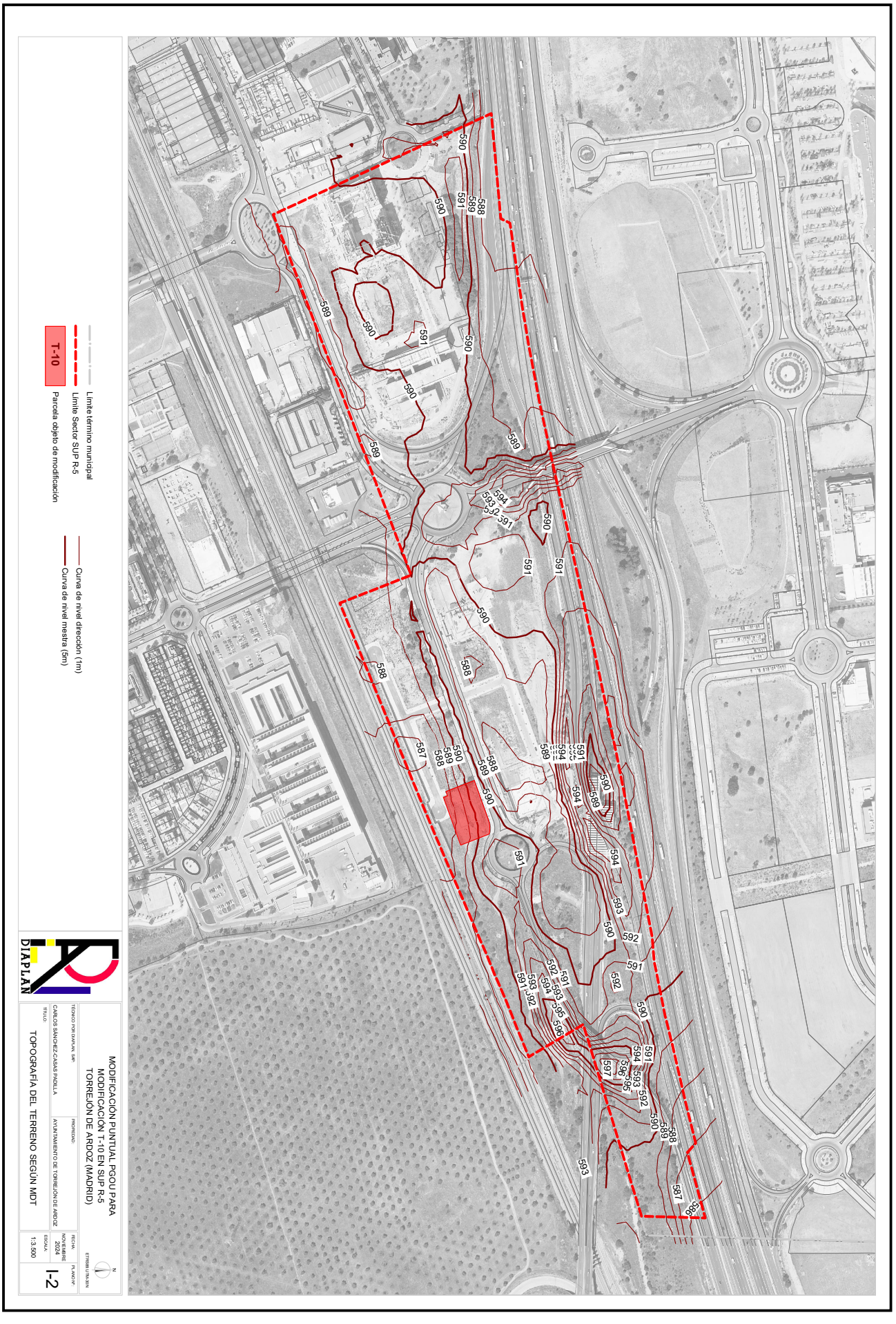
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE1.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **Y3VU7-5PW8U-OPNL8**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:20**
Página 32 de 32

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



4670938 Y3VU7-5PW8U-OPNL8 487F8B11EDD4E7970487DF1B0528A1B0BC4AA6C3 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: ; 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 1 de 98

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532777A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

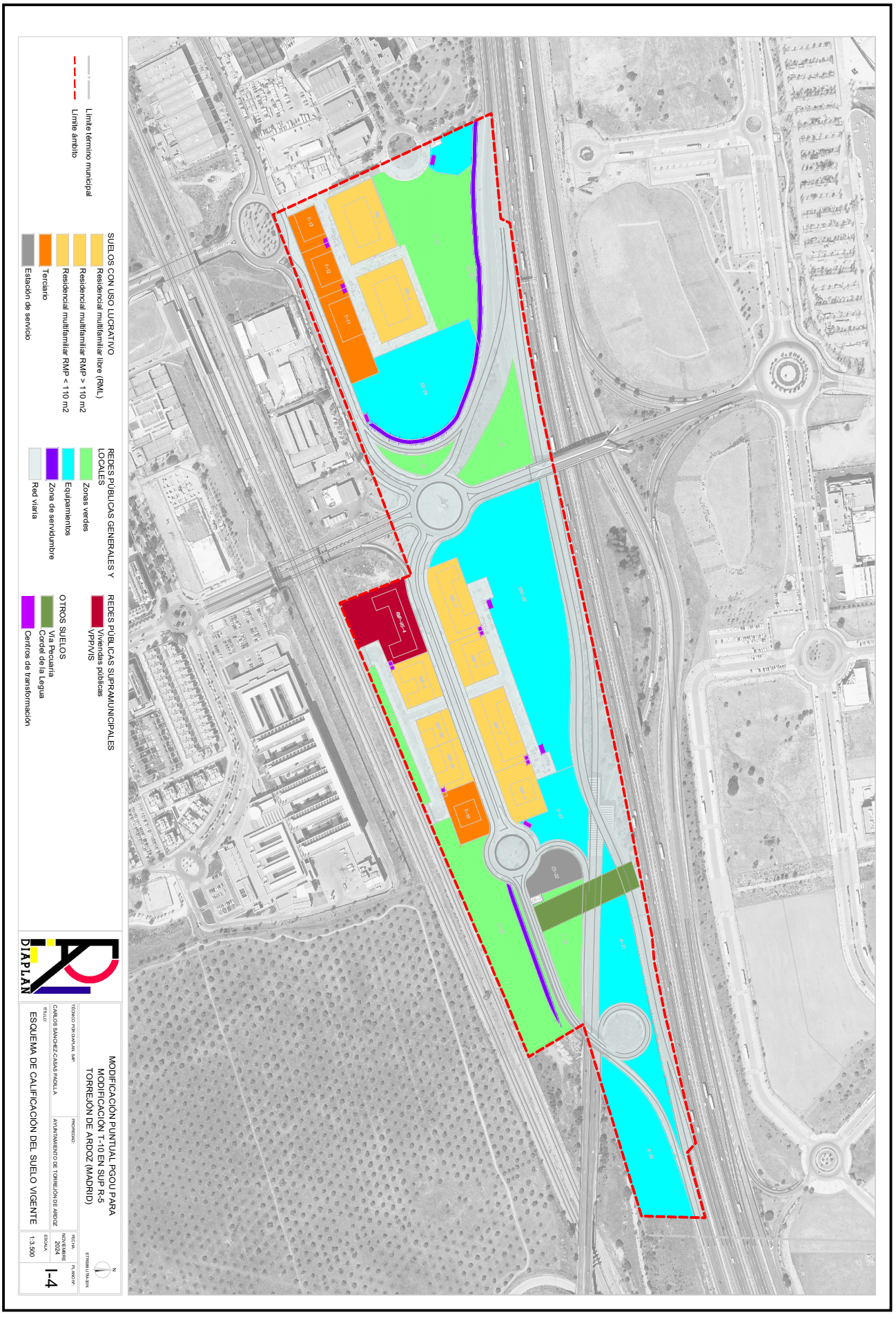
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 2 de 98

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532777A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: ; 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

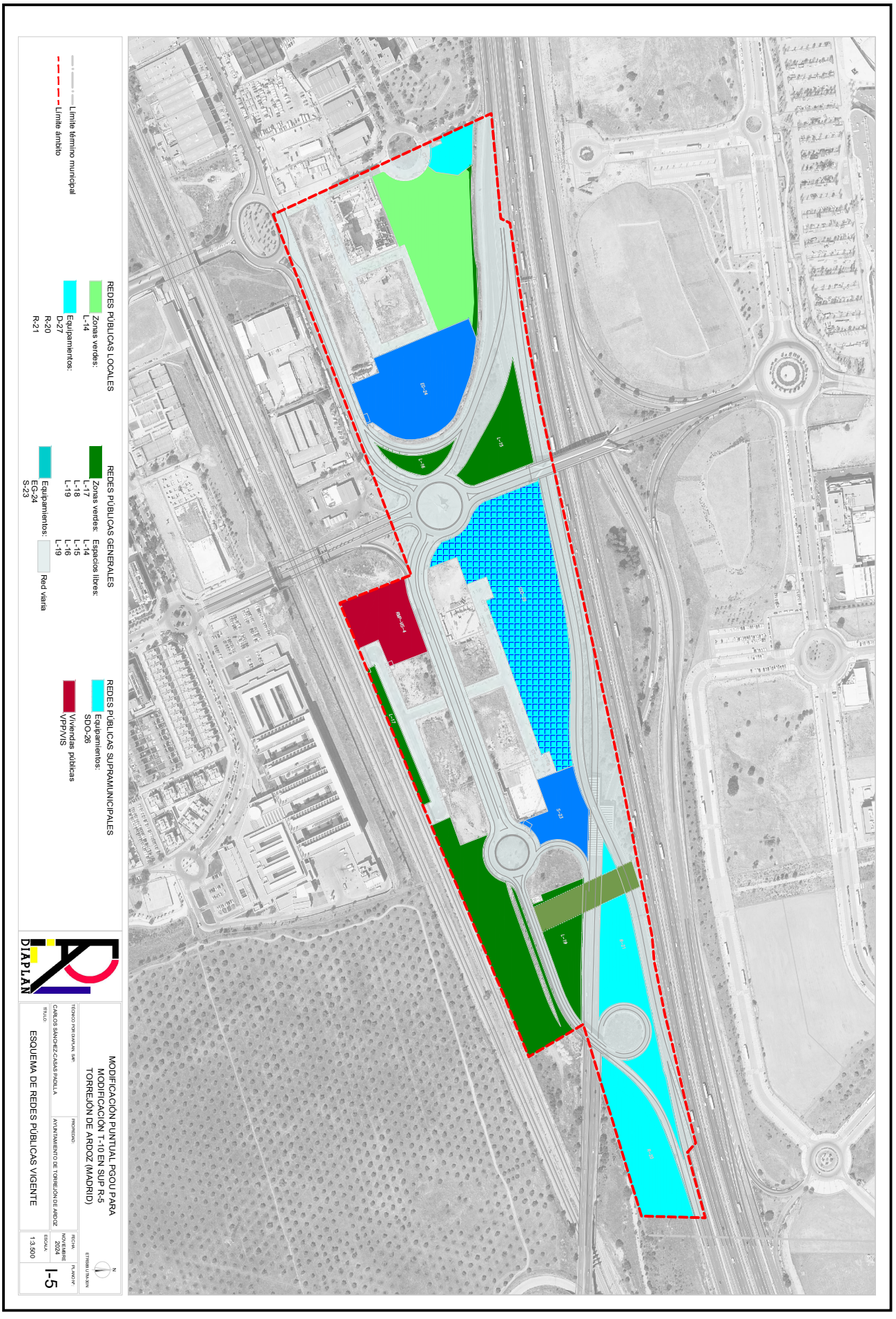
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 3 de 98

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532777A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: ; 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 4 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532777A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

BLOQUE II DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

El Estudio Ambiental Estratégico se incluye en documento independiente (Tomo II).

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 5 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 6 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532777A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1.1. Objeto. Entidad promotora y legitimación.

El objeto último de este expediente es la **modificación de la calificación del suelo de la parcela T-10, de propiedad municipal del uso terciario comercial asignado por el Plan Parcial del Sector SUP.R-5, a uso residencial multifamiliar protegida.** Una modificación cuyo ámbito, al afectar a determinaciones del conjunto del sector (densidad y redes) es el sector SUP-R5 como totalidad, que supone también la modificación del PGTA/99l, según se indica en el punto siguiente.

Se trata de una Modificación promovida por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, con domicilio en Plaza Mayor nº 1. C.F.F. P2814800E nº de Registro de Entidades Locales 01281489. Administración propietaria de la parcela, por cesión obligatoria y gratuita del 10 % de aprovechamiento, y, por consiguiente, legitimada para llevarla a cabo. (se adjunta copia simple registral en el anexo nº1).

1.2. Alcance y contenido de la modificación

Dado que esta modificación exige **reducir al 3,5 % el porcentaje del uso terciario en la proporción de usos principales** establecido por la Norma Urbanística SUP-R5 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (en adelante PGTA/99) (Artículo 35 de sus Normas Urbanísticas Particulares, Apartado 35.4) que fija un mínimo **del 10%, del citado uso,** afecta a una determinación estructurante del mismo como es el modelo de utilización de los suelos del sector, como parte del ámbito de planificación del Plan general, y en consecuencia, y aunque se trata de una pequeña superficie de parcela, **supone la Modificación del Plan general,** que no afecta al modelo territorial ya que el uso global del ámbito no sufre variación.

La Modificación supone, además un incremento de 91 viviendas respecto a lo establecido desde el Plan Parcial (cuya normativa se entiende incorporada al planeamiento general una vez ha adquirido la categoría de suelo urbano consolidado) Esta incorporación supone que el nivel de dotaciones locales por vivienda es ya un parámetro alcanzado en este sector de la ciudad que, en consecuencia, no puede ser disminuido por la modificación, adquiriendo la misma el carácter de **actuación de dotación.**

En síntesis, este expediente incluye modificaciones del Plan general y del Plan parcial.

Modificación del Plan general: **modificación de la Norma Urbanística SUP-R5, manteniendo todas sus determinaciones excepto la referida al porcentaje mínimo de uso terciario, y al ajuste de la superficie bruta del sector y su superficie neta, en la ficha de la citada Norma, manteniendo en la superficie de redes generales establecida por el Plan general como referencia para el cálculo de la densidad máxima, en forma que no se rompe la coherencia del expediente de asignación de redes, al margen de que no se haya hecho uso de la posibilidad de sustitución en metálico de una parte de las mismas, autorizada por el PGTA.**

Modificación del Plan parcial en lo que se refiere a la calificación del suelo de la parcela T-10, que pasa a denominarse RMP-10 y a la ordenanza que la regula, que pasa de la ZU-T_2 a la ZUR-7_2. Se modifica tanto esta ordenanza como la ZU-RM_2 recogiendo el cambio de calificación de la torre (que en la ZU-T_2 supone la desaparición del grado 2º) y los cambios de superficies correspondientes. Se corrige asimismo la altura límite establecida por las servidumbres aeronáuticas derivada de la información del Ministerio de Defensa, los retranqueos mínimos exigibles en planta baja de la RMP-10 y errores mecanográficos detectados.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 7 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

Sustitución en obra construida del valor de las redes por aumento del número de viviendas de una superficie construida en planta baja de 603,73 m² c (con una ocupación en planta de 640 m²s), que se incluyen como red de equipamientos.

La recalificación a uso residencial (materializable en viviendas de superficie inferior a 110 m²c) de la parcela terciaria T-10, que tiene una edificabilidad lucrativa de 6.000 m²c y un aprovechamiento en el Plan parcial de 7.200 uas (dado que en el Plan parcial se ha aplicado el coeficiente del uso comercial, en lugar del de uso terciario que es igual a la unidad) supone una reducción del aprovechamiento, que pasa de 7.200 uas a 5.400 uas, (aplicando al uso comercial el mismo coeficiente de homogeneización que la VPO al tratarse de un uso complementario en planta baja) lo que supone que el Plan parcial admite la construcción de viviendas de VPPL, siempre que en este tipo de protección se contemplara la posibilidad de superficies inferiores a 110 m², toda vez que, incluso con ese nivel de protección, el aprovechamiento sería inferior a los 7.200 uas, (6.000 uas), siempre y cuando el aumento del módulo no fuera incompatible con los objetivos de satisfacción de necesidades de vivienda para los jóvenes que justifican la elección del uso para el cambio de calificación. En otras palabras, el nivel de protección viene requerido por las características de la demanda que se pretende cubrir con las nuevas viviendas, no por una limitación de uso o aprovechamiento del Plan parcial.

En lo que respecta al número de viviendas, si bien, como es obvio, se aumenta respecto a las previstas en el Plan parcial, (se eleva a 1.091 viv.) no se supera el nº considerado en el Plan general para evaluar la viabilidad de su modelo territorial, que asciende a 1.111 viviendas, (o, ajustando el número a la superficie bruta real, después del ajuste de límites municipales a 1.098) 111 más de las establecidas en el Parcial (1.000 viviendas). Tampoco se supera el límite de densidad neta establecido por la Norma Urbanística SUP-R5 una vez incorporadas las modificaciones del Plan general.

Superficie bruta del sector 248.339,64 m²
Superficie neta a efectos de densidad y número de viviendas 167.947,54 m²
1.091v / 16,794754 has = 64,96 v/ha < 65 v/ha.

En lo que respecta al estándar comercial, salvo que se entendiera que el documento propone un edificio comercial de quince plantas, lo que carece de sentido, el estándar comercial previsto en el Plan parcial es de 3m²c/v (dado que las tres parcelas comerciales tienen una edificabilidad de 3.000 m²c). La presente modificación mantiene el estándar y, en consecuencia, reserva un local comercial en planta baja de superficie mínima 273 m²c. (3 m²c por cada una de las 91 viviendas que exceden de las previstas en el Plan parcial inicial), lo que supone un estándar (excluida la estación de servicio) ligeramente superior a 4 m²c de uso comercial por cada 100 m²c de uso residencial, que se estima suficiente con los estándares usualmente admitidos.

1.3. Justificación de procedencia de la modificación.

La necesidad de la modificación parte del deber municipal de utilizar su patrimonio para satisfacer necesidades de la ciudad, entre las que no se encuentra el uso terciario-comercial. La posibilidad de enajenación de la parcela para este uso destinando los ingresos a la satisfacción de necesidades existente no es factible porque no existe en la actualidad demanda en el mercado. Se hace necesario considerar otros usos posibles. La proximidad del Sector del Soto del Henares en el que se sitúa el Hospital, se localizará una universidad privada y próxima al sector se sitúa una residencia de la tercera edad, descarta los usos asistenciales. Finalmente, el uso comercial en un edificio de quince plantas carece de sentido, por lo que quedarían los usos hotelero y residencial, ambos con los mismos umbrales de exigencia respecto a la afección

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 8 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

acústica. Mientras que para el uso hotelero la demanda está cubierta y la localización es muy periférica, el uso residencial destinado a viviendas para jóvenes cubriría una demanda real, tal como se pone de manifiesto en el punto siguiente, que no está cubierta en los sectores desarrollados y el posible suelo en el único sector pendiente de desarrollo (SUP R-4) tardará en esta disponible bastante tiempo debido a los problemas derivados del vertedero existente, de manera que la parcela objeto del cambio de uso aparece como la mejor ubicación posible en la actualidad que, además, está próxima a la oferta residencial para la tercera edad y cercana al hospital y a la futura universidad, actualmente en proceso de gestión. Finalmente, la ubicación de la parcela en el borde del suelo urbano no permite suponer que su centralidad aumentará en el futuro y hará atractivo el uso terciario, antes bien, la tendencia es a que la centralidad se concentre más hacia el Oeste en la propia Avenida de la Constitución. El único obstáculo podrían plantearlo las condiciones acústicas si no fuera posible garantizar los niveles de afección exigibles, algo que no sucede de acuerdo con el resultado del estudio acústico realizado, aplicando las medidas propuestas.

1.3.1. Las necesidades de vivienda para jóvenes y sus características.

Cuando el 65,1% de los jóvenes españoles entre 16 y 34 años sigue viviendo en el hogar familiar, un porcentaje 7 puntos superior al de hace diez años, no son necesarias muchas investigaciones para demostrar la existencia de una importante necesidad de vivienda para este colectivo, dado que el caso de Torrejón no es diferente del del resto de ciudades del área metropolitana de Madrid y del resto de España.

En Torrejón de Ardoz, según datos de la encuesta de vivienda del INE de 2011, el número de hogares con hijos de edad superior a 25 años, ascendía a 4.562, de los que 1.314 eran hogares monoparentales, lo que supone el 10% de los hogares y unos 5.000 jóvenes mayores de 25 años viviendo en casa de sus padres, porcentaje superior al 25%, que se ha ido incrementando hasta la actualidad. La importancia de este número se pone de manifiesto si se compara con el porcentaje de hogares con una sola persona, que ascendía al 17,70% o con el porcentaje de hogares de una pareja sin hijos, que se situaba en el 21,32%, con lo que el porcentaje de hogares con hijos mayores de 25 años alcanzaba el 16,7%.

Estructura del hogar	Nº	% respecto al tipo de hogar	% respecto al total de hogares	Hpgares cpn hijos mayores de 25 años	
Mujer sola menor de 65 años	2.254	19,19	5,06		
Hombre solo menor de 65 años	3.397	28,92	7,62		
Mujer sola igual o mayor de 65 años	1.675	14,26	3,76		
Hombre solo igual o mayor 65 años	565	4,81	1,27		
Padre con algún hijo menor de 25 años	614	5,23	1,38		
Madre con algún hijo menor de 25 años	1.927	16,41	4,32		
Padre con algún hijo mayores 25 años	178	1,52	0,40	2,95	1.314
Madre con hijos mayores de 25 años	1.136	9,67	2,55		
Total hogares monoparentales	**11.746**	**100,00**	**26,35**		
Pareja sin hijos	9.503	28,94	21,32		
Pareja con un hijo mayor de 25 años	2.258	6,88	5,06	7,29	3.248
Pareja con dos hijos, mayores de de 25 años	845	2,57	1,90		
Pareja con tres hijos, mayores de 25 años	145	0,44	0,33		
Pareja con un hijo menor de 25 años	5.234	15,94	11,74		
Pareja con dos hijos, al menos uno menorr de 25 años	7.461	22,72	16,74		
Pareja con tres hijos, al menos uno menorr de 25 años	1.239	3,77	2,78		
Pareja con un hijo menor de 25 años y otra persona	3.010	9,17	6,75		
Otro tipo de Hogar	3.141	9,57	7,05		
Total hogares pluriparentales	**32.836**	**100,00**	**73,65**		
Total hogares	**44.582**		**100,00**	10,23	4.562,00

De acuerdo con el estudio realizado por la Fundación BBVA, en el número 32 de su publicación Esenciales, del que se ha extraído el porcentaje incluido en el párrafo primero, ***"la emancipación***

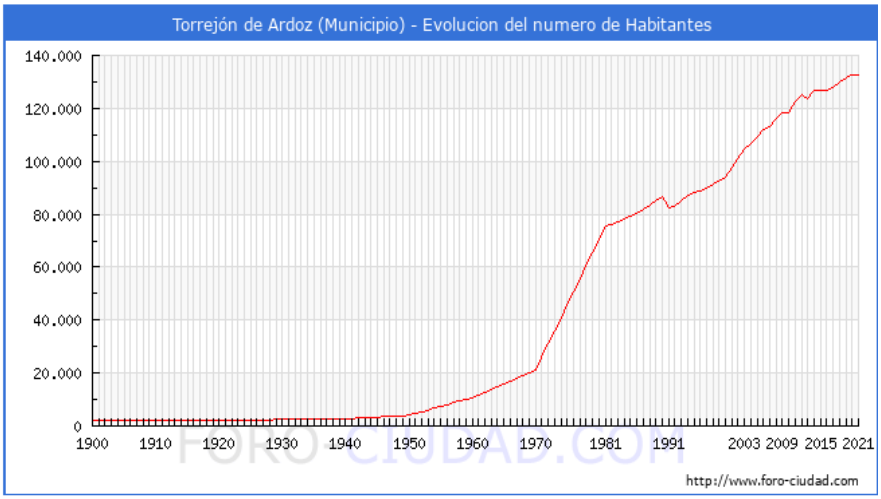
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 9 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

laboral y la calidad del empleo *constituyen factores relevantes para los jóvenes a la hora de tomar la decisión de emancipación"* lo que explica que la tasa de emancipación sea mayor en los jóvenes de entre 16 y 34 años que están ocupados en el mercado de trabajo (51,4%) frente a los que están en situación de desempleo (31,7%) o de inactividad (12,1%). Una diferencia similar aparece entre los jóvenes con contrato indefinido (con una tasa de emancipación del 62% en 2018) frente a aquellos que poseen un contrato temporal (36,8%).

Continuando con los datos publicados por la Fundación BBVA, **el nivel de estudios alcanzado** es también una variable determinante de la tasa de emancipación, como lo atestigua el dato de que la tasa es mayor en los jóvenes con estudios superiores (FP de grado superior y Universitarios, 43,7% y 47,2% respectivamente) que en estudios de grado medio (31,6% y 40,2% para estudios obligatorios o de FP Grado Medio). Mas del 60% de los jóvenes que han alcanzado el nivel del Bachillerato continúan sus estudios reglados lo que implica retrasar su emancipación, un porcentaje que disminuye al 17% cuando el nivel de estudios alcanzado es menor, nivel en el que el 80% dan por terminada su etapa de estudiantes de formación reglada.

El último factor importante es el **mercado de la vivienda**. Según la encuesta de presupuestos familiares del INE el gasto en vivienda representa más del 30% del gasto total de los hogares formados por jóvenes entre 16 y 34 años, lo que suponía unos 8.000 € de media por hogar en 2021, cifra que se eleva a 9.000 € cuando la vivienda es en propiedad y desciende a 7.201 € cuando es en alquiler. Se da la circunstancia de que el alquiler es en la actualidad la opción mayoritaria de la satisfacción de la necesidad de vivienda (60%), cuando con anterioridad a la crisis el porcentaje era el inverso.

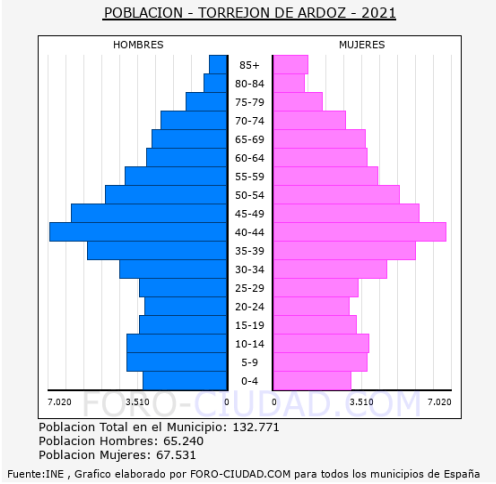
De acuerdo con los últimos datos demográficos, Torrejón de Ardoz es una de las ciudades con mayor ritmo de crecimiento del Corredor del Henares, según puede apreciarse en el gráfico adjunto.



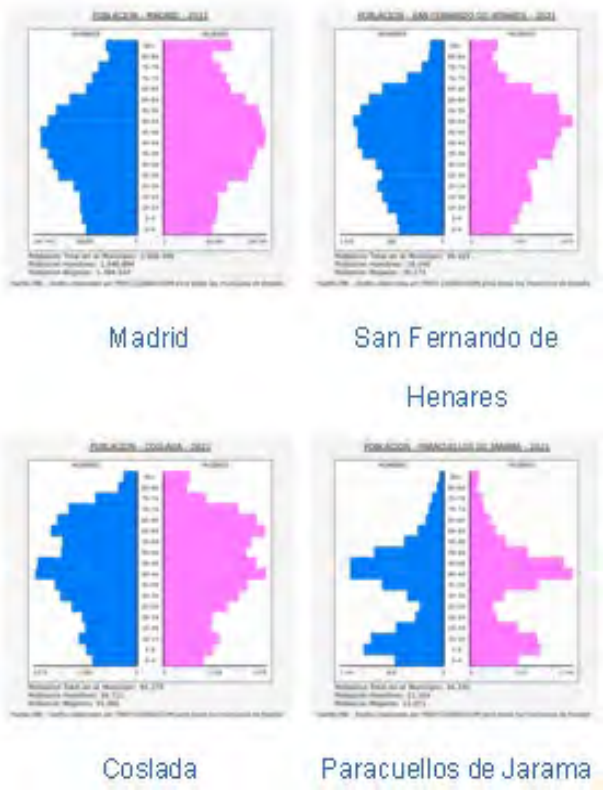
Con una pirámide de edades con las cohortes más numerosas entre los 35 y 50 años y una base bastante homogénea en las cohortes inferiores, con lo que no es esperable una variación brusca del número de jóvenes en los próximos veinte años y el ensanchamiento en las cohortes de 35 a 49 años explica el crecimiento vegetativo positivo en los últimos 20 años, con una disminución debida al impacto de la crisis de la covid 19. El número de jóvenes entre los 20 y 35 años era en Torrejón de 21.897 en 2021.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 10 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



La pirámide anterior es una pirámide más joven que la de los municipios colindantes San Fernando de Henares o Coslada y, desde luego más joven que la de Madrid, y bastante más equilibrada que la de los municipios de crecimiento brusco, originado por grandes desarrollos puntuales, como es el caso de Paracuellos de Jarama, cuya pirámide de edades es similar a la de Coslada en los años ochenta del pasado siglo. (ver gráficos extraídos de Foro-ciudad)



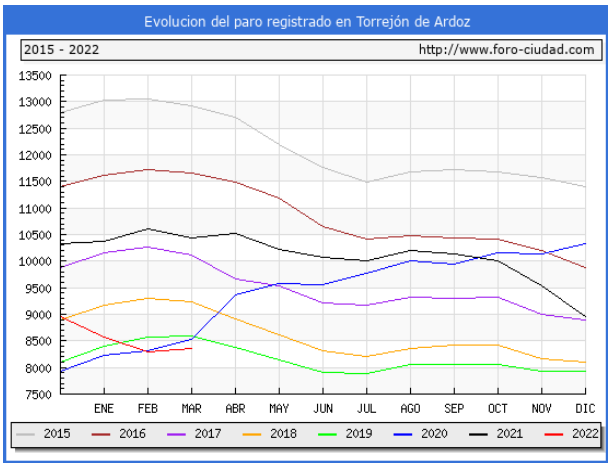
4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 11 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

El nivel de renta de Torrejón (27.620 €), aunque ligeramente superior a los niveles de Coslada (27.165 €) y San Fernando (26.296 €) es muy inferior al de Madrid (41.176 €) y al de Paracuellos del Jarama (42.879 €), pero no ha dejado de crecer desde 2013, año en el que se situaba en 23.667€.

El nivel de desigualdad medido por la ratio que expresa la relación entre los ingresos totales del 20% de las personas con mayores ingresos y el los del 80% restante, se sitúa en 2,6, similar al de Coslada y ligeramente superior a las de Mejorada (2,4) y San Fernando 2,5). El índice de Gini, se sitúa en 29,8, siendo 1 la igualdad total, ligeramente superior al de Coslada (29,4), San Fernando de Henares (28,00) o Mejorada del Campo (28,4), pero claramente inferior al de Madrid (38,50) o Paracuellos (32,50).

En lo que respecta al paro, el mayor porcentaje afecta a las personas mayores de 45 años, seguido del de aquellas con edad comprendida entre los 25 y los 44 años. La evolución del paro es positiva tal como puede apreciarse en el gráfico adjunto.



En lo que se refiere al precio de la vivienda, el precio más alto se alcanzó en la cima de la burbuja inmobiliaria (2007-2008) y el más bajo en la crisis posterior (2015) fecha a partir de la cual se inicia una recuperación que más acusada en Torrejón que en los municipios colindantes Coslada y San Fernando.

Evolución del precio de la vivienda

Municipio	Año	Precio €/m2	Indice coparativo
Torrejón de Ardoz	2.007	2.779,00	231,58
	2.015	1.200,00	100,00
	2.019	1.916,00	159,67
Coslada	2.008	3.163,00	210,87
	2.015	1.500,00	100,00
	2.021	2.033,00	135,53
San Fernando de Henares	2.008	3.227,00	169,84
	2.015	1.900,00	100,00
	2.021	2.007,00	94,67

(Fuente: Foro-ciudad)

El precio del alquiler se sitúa en torno a los 9,50 €/m^2 con una variación al alza en los últimos cinco años del 17% que no es previsible que se reduzca.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

Mes	Año	Precio €/m2	Variación anual	Variaci´ón respecto a año base
Abril	2.018	8,1	1,00	1,00
Abril	2.019	8,9	1,10	1,10
Abril	2.020	9,3	1,04	1,15
Abril	2.021	8,8	0,95	1,09
Abril	2.022	9,5	1,08	1,17

(Fuente: “el idealista”).

De acuerdo con los datos del Observatorio de Emancipación de la Comunidad de Madrid “*En 2018 los hogares jóvenes que residían en régimen de alquiler aportaban de media el 28,2% de sus ingresos para hacer frente a la cuota mensual, mientas que los hogares jóvenes con vivienda en propiedad estaban destinando un 26,9% de sus ingresos al pago de la cuota hipotecaria. En 2’19 la cuantía de la cuota hipotecaria se ha reducido un 4,60%* (si bien es esperable un repunte debido a la inflación) *mientras que el importe mensual del alquiler ha aumentado un 1,22%”.* El riesgo de sobreendeudamiento es superior en la Comunidad de Madrid (12,6%) al del resto de España (10,1%). (Ver cuadro a continuación)

	16-29 años	30-34 años
Coste efectivo de la vivienda actual (2018)		
Importe mensual del alquiler imputado (euros)	487,35	658,15
Variación interanual	-4,60%	6,60%
%/ingresos netos de un hogar joven	26,9%	24,2%
Variación interanual (puntos porcentuales)	8,93	-1,07
Importe mensual del alquiler (euros)	499,68	622,52
Variación interanual	1,22%	19,67%
%/ingresos netos de un hogar joven	28,2%	29,4%
Variación interanual (puntos porcentuales)	-0,55	3,24
Hogares sobreendeudados (2018)		
%/hogares con propiedad con hipoteca	-*	-*
Variación interanual (puntos porcentuales)	-*	-*
%/hogares en alquiler	15,8%	14,7%
Variación interanual (puntos porcentuales)	-4,27	-0,86
%/total hogares	12,6%	10,2%
Variación interanual (puntos porcentuales)	0,10	-0,94
Coste de los suministros y servicios de la vivienda (2018)		
Importe mensual (euros)	118,13	139,91
Variación interanual	1,27%	4,99%
%/ingresos netos de un hogar joven	6,5%	6,7%
Variación interanual (puntos porcentuales)	0,03	0,54

Fuente Observatorio de Emancipación de la Comunidad de Madrid 2019

Dos años después, el coste efectivo se había elevado para los jóvenes de 16-29 años y descendido ligeramente para los de edad comprendida entre 30 y 34 años

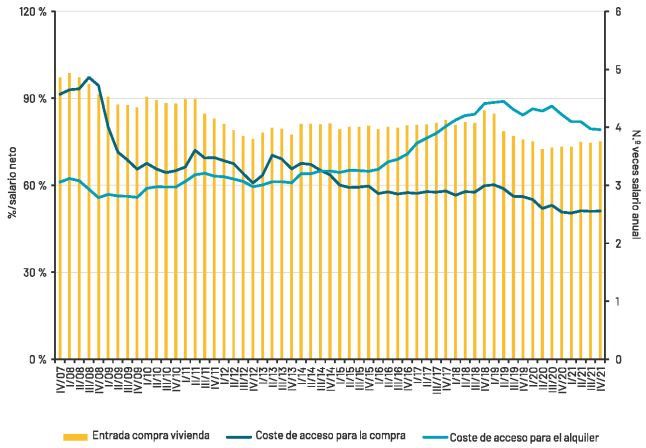
	16-29 años	30-34 años
Coste efectivo de la vivienda actual (2020)		
Importe mensual del alquiler imputado (euros)	552,88	503,24
Variación interanual	15,79 %	1,82 %
%/ingresos netos de un hogar joven	26,8 %	24,9 %
Variación interanual (puntos porcentuales)	2,51	1,35
Importe mensual del alquiler (euros)	476,88	480,69
Variación interanual	1,25 %	4,24 %
%/ingresos netos de un hogar joven	30,9 %	30,9 %
Variación interanual (puntos porcentuales)	1,50	2,23
Hogares sobreendeudados (2020)		
%/hogares con propiedad con hipoteca	11,0 %	10,4 %
Variación interanual (puntos porcentuales)	2,20	3,86
%/hogares en alquiler	19,6 %	21,1 %
Variación interanual (puntos porcentuales)	2,62	3,86
%/total hogares	10,8 %	11,8 %
Variación interanual (puntos porcentuales)	0,78	2,55
Coste de los suministros y servicios de la vivienda (2020)		
Importe mensual (euros)	128,88	131,05
Variación interanual	7,59 %	-2,12 %
%/ingresos netos de un hogar joven	6,1 %	-7,7 %
Variación interanual (puntos porcentuales)	0,69	-0,09

Fuente Observatorio de Emancipación de la Comunidad de Madrid 2021

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 13 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Según la misma fuente "*En el mercado de la vivienda podía parecer que la coyuntura era más favorable que en el pasado más inmediato porque la renta media de las viviendas en alquiler, el régimen de tenencia del 69,0 % de todas las personas jóvenes que lograban emanciparse en la Comunidad (**Gráfico 0.18**), disminuyó un 4,23 % en un año y el esfuerzo económico que debería asumir una persona joven lo hizo en más de nueve puntos porcentuales. No obstante, ni siquiera con el nivel de renta de un hogar joven sería posible destinar menos del 30 % de los ingresos al pago del alquiler. Para una persona joven en solitario, el coste de acceso del alquiler retrocedió en un año, pero del 95,0 % al 86,0 % de su salario neto*".
La evolución del coste del acceso al mercado de la vivienda en propiedad y en alquiler se refleja en el gráfico adjunto

Gráfico 1.1.19 Evolución del coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad y alquiler para una persona joven asalariada (16-29 años)*



Fuente Observatorio de Emancipación de la Comunidad de Madrid 2021

La variación del peso relativo de las transacciones en Torrejón respecto a los municipios del entorno se ha mantenido con oscilaciones poco significativas, situándose en 2022 en el 25,44% la vivienda libre y el 13,9% en la vivienda protegida, diferencia debida al aumento del peso de este tipo de vivienda en Alcalá de Henares y Rivas Vaciamadrid.

Transacciones de vivienda libre

Municipio	2.017		2.018		2.019		2.020		2.021	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
Ajalvir	27,00	0,50	60,00	1,01	34,00	0,52	15,00	0,45	54,00	0,72
Alcalá de Henares	1.950,00	36,27	2.009,00	33,91	2.509,00	38,65	1.080,00	32,75	2.396,00	32,10
Coslada	528,00	9,82	638,00	10,77	503,00	7,75	296,00	8,98	758,00	10,15
Mejorada del Campo	164,00	3,05	173,00	2,92	283,00	4,36	135,00	4,09	224,00	3,00
Paracuellos de Jarama	201,00	3,74	317,00	5,35	313,00	4,82	158,00	4,79	219,00	2,93
San Fernandp de Henares	276,00	5,13	281,00	4,74	278,00	4,28	68,00	2,06	307,00	4,11
Rivas-Vaciamadrid	875,00	16,27	1.036,00	17,49	1.163,00	17,92	732,00	22,20	1.608,00	21,54
Torrejón de Ardoz	1.356,00	25,22	1.410,00	23,80	1.408,00	21,69	814,00	24,68	1.899,00	25,44
Total	5.377,00	100,00	5.924,00	100,00	6.491,00	100,00	3.298,00	100,00	7.465,00	100,00

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 14 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Transacciones de vivienda protegida

Municipio	2.017		2.018		2.019		2.020		2.021	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
Ajalvir	0	0,00	1	0,22	0	0,00	1	0,12	0	0,00
Alcalá de Henares	78	12,68	62	13,66	60	12,17	460	56,17	175	27,05
Coslada	28	4,55	42	9,25	18	3,65	19	2,32	22	3,40
Mejorada del Campo	12	1,95	16	3,52	10	2,03	11	1,34	16	2,47
Paracuellos de Jarama	51	8,29	11	2,42	15	3,04	37	4,52	7	1,08
Rivas-Vaciamadrid	363	59,02	210	46,26	344	69,78	128	15,63	336	51,93
San Fernando de Henares	3	0,49	2	0,44	3	0,61	5	0,61	5	0,77
Torrejón de Ardoz	80	13,01	110	24,23	43	8,72	158	19,29	86	13,29
Total	**615**	**100,00**	**454**	**100,00**	**493**	**100,00**	**819**	**100,00**	**647**	**100,00**

(Fuente INE: Encuesta de población y vivienda 2011)

Dentro del proceso de transacciones hay que hacer referencia al fuerte proceso de renovación urbana del casco, en un proceso de relocalización de la población al que ya se hizo referencia en el estudio inmobiliario del Plan general. Un proceso en el que, a la obsolescencia de la edificación se suma el envejecimiento de sus habitantes en viviendas infraocupadas, como lo atestigua el siguiente cuadro, que relaciona el número de personas y el de dormitorios y pone de manifiesto al alto porcentaje que representan las viviendas de cinco dormitorios, al margen del número de personas que las habitan.

Viviendas por tamaño del hogar según nº de habitaciones

Nº Personas	Nº Habitaciones	Nº	%	Nº Personas	Nº Habitaciones	Nº	%
1	1	0	0,00	4	1	0	0,00
	2	512	6,75		2	158	1,63
	3	1.243	16,38		3	1.127	11,64
	4	2.091	27,56		4	1.819	18,79
	5	3.153	41,56		5	4.507	46,56
	6	588	7,75		6	1.806	18,66
	Más de 6	0	0,00		Mas de 6	262	2,71
	Total	**7.587**	**100,00**		**Total**	**9.679**	**100,00**
2	1	0	0,00	5	1	0	0,00
	2	417	3,13		2	0	0,00
	3	1.481	11,12		3	310	12,96
	4	2.940	22,07		4	318	13,29
	5	6.777	50,87		5	1.351	56,48
	6	1.455	10,92		6	413	17,27
	Mas de 6	252	1,89		Mas de 6	0	0,00
	Total	**13.322**	**100,00**		**Total**	**2.392**	**100,00**
3	1	0	0,00				
	2	354	3,66				
	3	878	9,08				
	4	2.135	22,09				
	5	4.997	51,70				
	6	1.093	11,31				
	Mas de 6	208	2,15				
	Total	**9.665**	**100,00**				

Con los datos anteriores se puede considerar que las conclusiones de los estudios existentes referidos al total de la Comunidad de Madrid pueden ser aplicadas a Torrejón de Ardoz porque en todo caso iríamos a favor de la seguridad.

De acuerdo con el contenido del informe del Observatorio de la Emancipación de la Comunidad de Madrid (2019) "*la comunidad es la segunda con mayor tasa de emancipación residencial entre los 16 y los 29 años, ya que el 20,6% vive fuera del hogar de origen. Sin embargo, esta aparente mayor independencia residencial esconde algunos elementos que alertan de la fragilidad sobre la que se construye.*

Por un lado, los altos precios, tanto en venta como en alquiler hacen inviable la emancipación para a mayoría de las personas jóvenes, porque *"ni en el caso de una persona joven asalariada, ni con los ingresos de un hogar joven, es posible destinar menos del 30% de la renta media disponible…y para poder hacer frente a la mensualidad del arrendamiento de una vivienda libre, sería necesario destinar más de la totalidad del salario (105%)".* Todo ello a pesar de que, la Comunidad de Madrid encabeza el ranking de la proporción de viviendas jóvenes en alquiler en 2019 y tiene la mayor tasa de empleo.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 15 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

En lo que se refiere al nivel de estudios, contra más alto es el nivel, más reduce el porcentaje de emancipación, lo que agrava el problema para el caso de los municipios con menor nivel de renta. (Ver gráfico adjunto a continuación).

Tasa de emancipación de la población entre 16 y 29 años según el nivel máximo de estudios alcanzados y si sigue o no estudiando.

	16-29 años					30-34 años
	Total	16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres	Total
Tasa de emancipación según el nivel máximo de estudios alcanzado [3]						
Estudios primarios o sin estudios	34,2 %	15,3 %	57,3 %	30,1 %	40,5 %	66,5 %
Cursa estudios	10,2 %	- *	56,1 %	- *	- *	55,3 %
No cursa estudios	43,0 %	24,6 %	57,4 %	38,5 %	49,9 %	67,5 %
Estudios secundarios obligatorios	12,4 %	3,4 %	41,5 %	10,5 %	14,8 %	66,6 %
Cursa estudios	2,3 %	0,8 %	31,4 %	1,9 %	2,7 %	57,1 %
No cursa estudios	28,7 %	11,9 %	43,0 %	22,0 %	40,0 %	67,7 %
Estudios secundarios postobligatorios	11,0 %	3,3 %	36,1 %	8,9 %	13,2 %	69,4 %
Cursa estudios	4,2 %	1,8 %	24,7 %	3,4 %	5,0 %	61,8 %
No cursa estudios	27,5 %	10,4 %	41,4 %	19,9 %	37,7 %	71,3 %
Estudios superiores	21,8 %	4,6 %	31,2 %	17,6 %	25,3 %	67,0 %
Cursa estudios	15,3 %	3,6 %	24,8 %	11,5 %	17,9 %	63,3 %
No cursa estudios	28,0 %	6,1 %	35,7 %	22,2 %	33,4 %	68,4 %
Total población	15,6 %	4,0 %	35,8 %	12,7 %	18,5 %	67,4 %
Cursa estudios	6,3 %	1,7 %	25,8 %	4,6 %	7,9 %	62,0 %
No cursa estudios	29,2 %	11,1 %	40,4 %	22,9 %	37,3 %	68,8 %

Gráfico 1.1.9 Tasa de emancipación de la población entre 16 y 29 años según el nivel máximo de estudios alcanzado y si sigue o no estudiando

(Fuente Observatorio de Emancipación 2º semestre 2021)

El conjunto de datos considerados es suficiente para justificar la necesidad de vivienda joven en la Comunidad de Madrid y en Torrejón de Ardoz, tanto en compra como en alquiler y, en cualquiera de los dos casos viviendas de reducida superficie.

Acceso a la vivienda en alquiler. (fuente Observatorio de Emancipación Comunidad de Madrid 2 semestre 2021)

	16-29 años					30-34 años
	Total	16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres	Total
Acceso a la vivienda libre en alquiler						
Renta media vivienda libre (euros/mes)	848,00					
Variación interanual	-4,50 %					
Coste de acceso alquiler (Hogar joven) (%/ingresos)*	41,5 %	44,1 %	41,1 %	42,6 %	39,8 %	38,5 %
Variación interanual (puntos porcentuales)	-2,53					
Coste de acceso alquiler (Asalariado/a) (%/salario)*	79,2 %	136,2 %	71,9 %	80,0 %	78,4 %	59,9 %
Variación interanual (puntos porcentuales)	-5,24					
Coste de acceso alquiler (%/ingresos ordinarios)*	612,90	577,13	618,71	697,83	637,28	661,23
Variación interanual (puntos porcentuales)	1,31 %					
Renta máxima tolerable (Hogar joven) (euros/mes)	321,27	239,52	350,06	318,06	324,41	424,61
Variación interanual	1,82 %					
Renta máxima tolerable (Asalariado/a) (euros/mes)	313,42	233,66	348,31	310,29	316,48	414,23
Variación interanual	-1,09 %					
Superficie máxima tolerable de alquiler**						
Hogar joven (m²)	57,8	54,4	58,5	56,4	60,1	62,4
Variación interanual	6,09 %					
Persona joven asalariada (m²)	39,3	22,6	33,8	33,0	39,8	40,1
Variación interanual	6,62 %					
Acceso a un piso compartido en alquiler						
Renta media alquiler piso compartido (euros/mes)	267,79					
Variación interanual	-0,63 %					
Coste de acceso alquiler piso compartido (Hogar joven) (%/ingresos)*	13,1 %	13,9 %	13,0 %	13,4 %	12,6 %	12,1 %
Variación interanual (puntos porcentuales)	-0,26					
Coste de acceso alquiler piso compartido (Asalariado/a) (%/salario)*	25,0 %	33,5 %	22,4 %	25,3 %	24,8 %	18,9 %
Variación interanual (puntos porcentuales)	-0,82					
Coste de acceso alquiler piso compartido (%/ingresos ordinarios)*	57,1 %	139,6 %	31,1 %	55,9 %	58,4 %	24,6 %
Variación interanual (puntos porcentuales)	-5,38					

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532777A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 16 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Acceso a la vivienda en compra. (fuente Observatorio de Emancipación Comunidad de Madrid 2º semestre 2022)

		18-29 años				30-34 años
	Total	18-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres	Total
Precio de venta de la vivienda						
Precio medio vivienda libre (euros)	169.410,00					
Variación interanual	4,43 %					
Precio vivienda libre nueva (euros)	197.790,00					
Variación interanual	-4,98 %					
Precio vivienda libre segunda mano (euros)	168.650,00					
Variación interanual	4,40 %					
Precio medio vivienda protegida (euros)	102.933,00					
Ratio de solvencia						
Precio vivienda libre / salario persona joven	13,2	17,7	11,8	13,3	13,1	10,0
Variación interanual	2,56 %					
Precio vivienda libre / ingresos hogar joven	6,9	7,3	6,8	7,1	6,6	6,4
Variación interanual	-3,08 %					
Acceso a la vivienda libre en propiedad con financiación hipotecaria						
Coste acceso propiedad (Hogar joven) (%/ingresos)*	26,8 %	28,5 %	26,5 %	27,5 %	25,8 %	24,8 %
Variación interanual (puntos porcentuales)	0,31					
Coste acceso propiedad (Asalariado/a) (%/salario)*	51,1 %	68,6 %	45,2 %	51,6 %	50,6 %	38,7 %
Variación interanual (puntos porcentuales)	0,33					
Coste acceso propiedad (%/ingresos ordinarios)*	189.649,55	178.681,79	191.758,61	184.986,24	197.194,67	204.605,42
Variación interanual (puntos porcentuales)	3,24 %					
Precio máximo tolerable compra (Hogar joven) (euros)	99.410,15	74.114,17	110.796,10	98.418,73	100.382,97	131.387,78
Variación interanual	3,75 %					
Precio máximo tolerable compra (Asalariado/a) (euros)	96.556,11	71.986,37	107.616,18	95.593,15	97.501,00	127.615,67
Variación interanual	3,99 %					
Importe entrada inicial para la compra (euros)	47.002,20					
Nº veces ingresos anuales hogar joven	1,9	2,1	1,8	2,0	1,9	1,8
Variación interanual	-0,28 %					
Nº veces salario anual persona joven	3,7	5,0	3,4	3,8	3,7	2,8
Variación interanual	-1,62 %					
Superficie máxima tolerable de compra						
Hogar joven (m²)	111,9	105,4	113,2	109,2	116,4	120,8
Variación interanual	-1,14 %					
Persona joven asalariada (m²)	58,7	43,7	65,4	58,1	59,3	77,6
Variación interanual	-0,65 %					

Así, para la vivienda en alquiler las superficies estarían en torno a los 55 m^2 para un hogar joven y entre 22 y 33 m^2 para una persona joven asalariada. Estas superficies se elevan, en la vivienda en compra, hasta los 105-113 m^2c para el hogar joven y 43-65 m^2c para la persona joven asalariada.

Debe anotarse para terminar, el elevado porcentaje de población emigrante que en Torrejón alcanza el 21,21% uno de los más altos de España.

En conclusión**, la necesidad de vivienda joven de reducido tamaño está plenamente justificada** y las características del sector, la edificabilidad y el número de viviendas admitido por el Plan general, permiten satisfacer, aunque tan solo sea una parte reducida de la misma, sin necesidad de aumentar la edificabilidad o la densidad del Plan general como determinaciones estructurantes, toda vez que ha sido una determinación pormenorizada establecida por el Plan parcial la que ha establecido un número de viviendas inferior al máximo que el Plan general consideró para evaluar la idoneidad de su modelo territorial. Obviamente si se produce un pequeño aumento de densidad respecto al plan parcial.

1.3.2. La demanda de usos terciarios.

La ausencia de un modelo territorial supramunicipal que incluya unas directrices sobre las pautas de localización de los usos terciarios ha llevado a una competencia incontrolada entre los diferentes ámbitos terciarios, que ha supuesto el fracaso de todos los intentos de generar una centralidad terciaria en las ciudades de la periferia del Área Metropolitana salvo en

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 17 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

localizaciones puntuales ligadas a las vías de acceso y salida de Madrid, como en el caso de la carretera A-2 sería el polígono de las Mercedes, dado que es imposible competir con ámbitos como el Parque de las Naciones. El fracaso de los intentos de la Rambla de Coslada es un ejemplo paradigmático de esta imposibilidad.

En Torrejón de Ardoz las escasas oficinas se localizan en pisos y locales situados en las zonas más centrales y en edificaciones ligadas a las instalaciones industriales en los polígonos de actividades productivas. **La oferta de oficinas en la T-10 carece de toda posibilidad de encontrar una respuesta en el mercado.** La hipótesis de una oferta a un valor de repercusión nulo o muy reducido no es admisible porque supondría una pérdida de valor patrimonial que afectaría al interés público, teniendo en cuenta, además que no existe una demanda de suelo terciario cuya satisfacción la pudiera justificar.

Usos distintos al de oficinas, del tipo residencia de la tercera edad, no tienen una cabida funcional apropiada debido a la escasa planta y gran altura de la edificación, y en el caso del uso hotelero las exigencias respecto a la afección acústicas son similares a las del uso residencial, existiendo una oferta suficiente en la propia Avda. de la constitución en lugares más centrales y en el sector del Soto de Henares, más próxima al hospital.

Sobre las anteriores modificaciones se superpone una razón urbanística de gran calado, que se deriva de la pérdida de centralidad de la ubicación elegida por el Plan parcial para el uso terciario, en favor de las dos primeras glorietas.

Frente a esta realidad y teniendo en cuenta las necesidades de vivienda joven, que han quedado explicitadas en el punto anterior, la modificación tiene un interés social indiscutible, al margen de las medidas correctoras para paliar las afecciones acústicas.

1.3.3. Las consecuencias medioambientales de la modificación en el modelo territorial del Plan general.

En el Documento ambiental se efectúa un análisis de los diferentes impactos del cambio de uso con el diagnóstico que se sintetiza a continuación:

Impactos sobre el Medio físico.

- **Impactos sobre la calidad del aire y cambio climático.**
  - **Emisiones por Tráfico rodado.**
    La disminución del tráfico constatada por el estudio realizado que se incluye en documento independiente supone un descenso en cuanto a emisiones GEI y por tanto se considera que el impacto sobre la calidad del aire y el cambio climático POSITIVO.
  - **Emisiones GEI por sistemas acs.**
    El nuevo uso residencial generará la necesidad de instalación de sistemas acs. Las emisiones producidas por calefacción y agua caliente no difieren en mucho de las necesidades de uso terciario de la alternativa cero.
    Dado que La modificación incorporará las medidas necesarias en cumplimiento de la normativa vigente, se considera el impacto NO SIGNIFICATIVO.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 18 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

- **Impactos sobre el confort sonoro.**

  Del estudio acústico realizado se desprende que el impacto acústico, predominantemente del tráfico de vehículos, es de consecuencias más negativas que en la alternativa cero. No obstante, en el citado estudio se proponen una serie de medidas en la edificación que aplicadas logran reducir el impacto en las viviendas hasta situarlo por debajo de los límites establecidos en la legislación vigente.

  Teniendo en cuenta que se tomarán las medidas establecidas el impacto que la Modificación produce sobre el confort sonoro se considera COMPATIBLE.

- **Impactos sobre el cielo nocturno.**

  La contaminación lumínica en la alternativa propuesta es inferior a la alternativa cero. El impacto producido resulta POSITIVO.

Impactos sobre el medio socioeconómico.

- **Impactos sobre la población.**

  Las características del sector, la edificabilidad y el número de viviendas admitido por el Plan general, permiten satisfacer, aunque tan solo sea una parte reducida de la misma las necesidades de vivienda joven existentes en el municipio de Torrejón.
  Esto supone una mejora en el bienestar social caracterizando el impacto como POSITIVO.

- **Impactos sobre la economía.**

  - **Desarrollo económico.**
    El cambio de terciario a residencial no supone una merma en la economía del municipio cuyo sector terciario se encuentra suficientemente desarrollado y no existe una demanda en la parcela que se deriva de la pérdida de centralidad de la ubicación elegida por el Plan parcial para el uso terciario, en favor de las dos primeras glorietas.
    El impacto se considera NO SIGNIFICATIVO.

  - **Recursos energéticos.**
    El consumo energético de un edificio residencial es inferior al de un edificio de uso terciario. Por tanto, el impacto en todo caso será POSITIVO o NO SIGNIFICATIVO.

Impactos sobre el territorio.

- **Generación de residuos.**

  Los residuos generados que corresponden a un uso residencial, se clasificarán como residuos domésticos, de acuerdo con la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

  El impacto se valora como NO SIGNIFICATIVO ya que estos residuos serán tratados siguiendo las directrices de la normativa aplicable.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 19 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Cuantificación de impactos.

Todos los impactos generados por la modificación se han clasificado como NO SIGNIFICATIVOS y POSITIVOS, exceptuando en impacto producido sobre el confort sonoro que aplicando las medidas necesarias resulta compatible.

La modificación no solo se considera viable desde el punto de vista medio ambiental, sino que también resulta ventajosa.

1.4. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

- **PGOU Torrejón de Ardoz.**
  La modificación resulta perfectamente compatible con el Plan General.

- **Plan Nacional de Adaptación al cambio climático.**
  La modificación deberá desarrollarse dentro de las líneas de actuación marcadas en el Plan.

- **Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). Plan Azul+**
  El proyecto de la Modificación se ajustará a los objetivos que recoge la Estrategia mediante la elaboración de un plan de medidas encaminadas a la reducción del consumo energético y favorecer al control de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y otros contaminantes a la atmósfera.

- **Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos 2016-2022 (PEMAR):**
  La modificación deberá cumplir los requerimientos del Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos.

1.5. Marco Normativo.

El presente documento de Modificación del PGOU se adecua y se somete a las determinaciones legales y normativas establecidas en los textos de referencia y su ajuste a las determinaciones del art. 56.2 de la ley 9/2001 en cuanto a la innecesaridad de Avance, dado que la superficie, aun incluyendo la totalidad del sector (24,8339 Has) es inferior al 10% del término municipal 32,49 Km^2= 3.249 Has) y a los arts. 43,67 y 69 de la Ley en cuanto a la documentación de planes.

LEGISLACIÓN ESTATAL

- Real Decreto 2/2008 de 20 de junio. Texto Refundido de la Ley del Suelo y Modificaciones posteriores.
- Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre. Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.
- Real Decreto 1/2003 de 11 de enero. Texto Refundido de Ley de Evaluación Ambiental y Modificaciones posteriores.
- Ley 30/2003 de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

Texto Refundido Suelo 1976 y sus Reglamentos en su vigencia parcial.

- La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 11/2022, de 28 de junio.
- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 20 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.
- ·El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Ley 9/2001 de 17 de julio. Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y Modificaciones posteriores.
- Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y Modificaciones posteriores.
- Ley 14/2001 de 26 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2001)
- Ley 9/2003 de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid (BOCM 3 de abril de 2003)
- Ley 2/2004 de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 1 de junio de 2004)
- Ley 2/2005 de 12 de abril de modificación de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13 de abril de 2005)
- Ley 4/2006 de 22 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2006)
- Ley 3/2007 de 26 de julio de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM 30 de julio de 2007)
- Ley 7/2007 de 21 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2007)
- Ley 3/2008 de 29 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2008)
- Ley 10/2009 de 23 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2009)
- Ley 9/2010 de 23 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público (BOCM 29 de diciembre de 2010)
- Ley 6/2011 de 28 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 29 de diciembre de 2011)
- Ley 2/2012 de 12 de junio de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (BOCM 15 de junio 2012)
- Ley 6/2013 de 23 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 30 de diciembre de 2013)

Ley 4/2015 de 18 de diciembre de modificación de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 28 de diciembre de 2015)

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 21 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532777A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

NORMATIVA MUNICIPAL

- Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en fecha 6 de mayo de 1999 así como el Texto Refundido del mismo de fecha 1 de marzo de 2001.
- Documento de Asignación de Redes Supramunicipales y Generales aprobado definitivamente en fecha 23 de marzo de 2004.
- Modificación del PGOU de Corrección del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, para su adaptación a la línea límite entre los términos municipales de Alcalá de Henares y Torrejón de Ardoz aprobada definitivamente en fecha 18 de mayo de 2007.
- Normas de tramitación de licencias urbanísticas. (BOCM nº 258, 29-X-12)
- Ordenanza de protección contra la contaminación acústica ruidos y vibraciones (BOCM nº129, 2-VI-14)

MARCO LEGAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO NORMATIVO.

En el tomo correspondiente al Estudio de Impacto se relaciona con más detalle el conjunto de leyes y disposiciones que lo enmarcan; a continuación se relacionan las disposiciones más significativas:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno modificada parcialmente por La Ley 30/2003 de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.
- Ley Orgánica 10/2022, de 6 de septiembre, de garantía integral de la libertad sexual. Publicada en el BOE núm. 215, de 7 de septiembre de 2022
- Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación. Publicada en BOE núm. 167, de 13/07/2022.
- Ley 4/2023, de 28 de febrero, para la igualdad real y efectiva de las personas trans y para la garantía de los derechos de las personas LGTBI, publicada BOE núm. 51, de 1 de marzo de 2023.
- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor. Publicada en el BOE núm. 15, de 17/01/1996.
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
- Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia. Publicada en el BOE núm. 180, de 29 de julio de 2015.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 6/2022, de 31 de marzo, de modificación del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, para establecer y regular la accesibilidad cognitiva y sus condiciones de exigencia y aplicación. Publicada en el BOE núm. 78, de 1 de abril de 2022

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 22 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

1.6. Alternativas. Evaluación.

Tal como ha quedado de manifiesto en los puntos anteriores, el origen de la modificación no es la necesidad de contribuir a disminuir las necesidades de viviendas para jóvenes en alquiler, sino la necesidad de viabilizar la materialización del aprovechamiento de una parcela patrimonial del Ayuntamiento, cuyo interés social es evidente por cuanto dejar inactiva sine die una propiedad municipal no tiene justificación y, obviamente, si bien el planeamiento puede impedir la implantación de determinados usos, no le posible actuar en sentido contrario, es decir, la restricción de usos como estrategia para forzar la implantación de un uso determinado, en un sistema de mercado, da lugar a la expulsión de la parcela de dicho mercado y, en consecuencia de su anulación como oferta real de suelo, que es lo que sucede en este caso.

Quiere esto decir, que las alternativas deben centrarse en la viabilidad de uso diferentes del terciario y, entre los posibles usos viables, el grado de satisfacción de las necesidades de la ciudad que supone cada uso alternativo. En consecuencia, el procedimiento seguido ha sido el siguiente:

- Establecer los usos alternativos posibles
- Análisis de la viabilidad de cada uno de ellos y grado de satisfacción de necesidades de la ciudad que supone su implantación.
- Elección del uso que mejor responde a las necesidades de la ciudad
- Posibilidad de implantación del uso elegido en otras zonas.

Usos alternativos posibles.

Los usos alternativos posibles son:

Uso de equipamientos (asistencial -residencias de la tercera edad-, sanitario, docente…)
Uso de equipamiento
Uso Comercial/hostelero
Uso Hotelero.
Uso oficinas
Uso residencial en vivienda para jóvenes

Análisis de la viabilidad de cada uso.

Equipamientos.

Respecto al uso de equipamientos en el edificio completo, existen en el entorno próximo equipamientos construidos y suelos calificados en cuantía suficiente para satisfacer las necesidades de la zona. Sería sin embargo factible la localización de una superficie reducida, en torno al 5 o al 10 % de la edificabilidad disponible para equipamientos culturales o

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 23 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532777A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

administrativos de nivel local, incluso para servicios anejos a las viviendas para talleres co-working o similares.

Comercial/hostelero.

El uso comercial u hostelero en la totalidad del edificio carece de sentido funcional. El estándar del 4% de uso comercial/terciario de nivel local que resultaría con la supresión del uso terciario de la parcela objeto de la modificación es suficiente para cubrir las necesidades locales, tanto más cuanto la Avda. de la Constitución, a la que da frente la parcela, es en la actualidad el eje comercial más importante de la ciudad.

Hotelero.

El uso hotelero, además de que en la actualidad se encuentran cubiertas las necesidades de la ciudad en lugares más centrales, plantea los mismos inconvenientes a nivel acústico que el uso residencial y se encuentra en la periferia de la ciudad.

Oficinas.

Tanto respecto al uso hotelero como al uso de oficinas o terciario, cabría plantearse la transferencia de aprovechamiento hacia otras parcelas terciarias del sector de mayor centralidad, pero la propiedad privada de las mismas y las actividades actualmente implantadas hacen inviable esta alternativa, que, en cualquier caso, supondría duplicar la edificabilidad de dichas parcelas, lo que plantearía los mismos problemas de desajuste con la demanda del mercado.

Vivienda para jóvenes

Finalmente, el uso vivienda en alquiler o en propiedad para jóvenes e, incluso, para usuarios temporales del hospital o de la universidad de futura implantación en el Sector del Soto está perfectamente indicado, al margen de los problemas acústicos que se tratan en el apartado correspondiente, toda vez que:

- Complementaría los usos de residencia para la tercera edad de reciente implantación en el entorno.
- Supondría un servicio añadido a los grandes equipamientos existentes (hospital) o en proyecto (universidad)
- La distancia al apeadero del tren de cercanías es perfectamente asumible para población de cualquier edad y mucho más para jóvenes.

En el plano adjunto se representan las dotaciones existentes.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 24 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Resulta claro que, de todos los usos considerados, el que mejor responde a las necesidades de la ciudad es el uso residencial de viviendas para jóvenes

Localizaciones alternativas para el uso residencial de viviendas para jóvenes.

Además de lo anterior, en los sectores desarrollados no existen parcelas municipales para el uso de vivienda social, y el único sector pendiente de desarrollo (Sector R-4) no es previsible que dé lugar a una oferta real de suelo a corto plazo debido a las dificultades derivadas de la existencia del vertedero con graves problemas de remediación. Finalmente, la oferta en suelo urbano no consolidado, es muy reducida, está pendiente de inicio del proyecto de reparcelación y de la urbanización y su situación, si bien es ligeramente más central, tiene mayores problemas de comunicación.

La ubicación de este tipo de viviendas en la localización pretendida en esta modificación, una vez se solucionen los problemas de afección acústica, cubre necesidades reales existentes que no pueden cubrirse en la actualidad en otras localizaciones y, en ningún caso, con la misma funcionalidad.

La posibilidad de la implantación de usos compatibles en el mismo edificio, no se impide en la que sería la ordenanza de aplicación, y, de hecho, la sustitución de las redes de cesión necesarias por el aumento de densidad puede cubrir una demanda de usos complementarios, tipo co-working o similares, cuya superficie puede ser ampliada en otras plantas. La posibilidad de que usos complementarios de oficinas puedan implantarse en una parte de la edificación supone una oferta que, como destino vinculante, está fuera del mercado y como uso posible no se impide con la ordenanza de aplicación.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

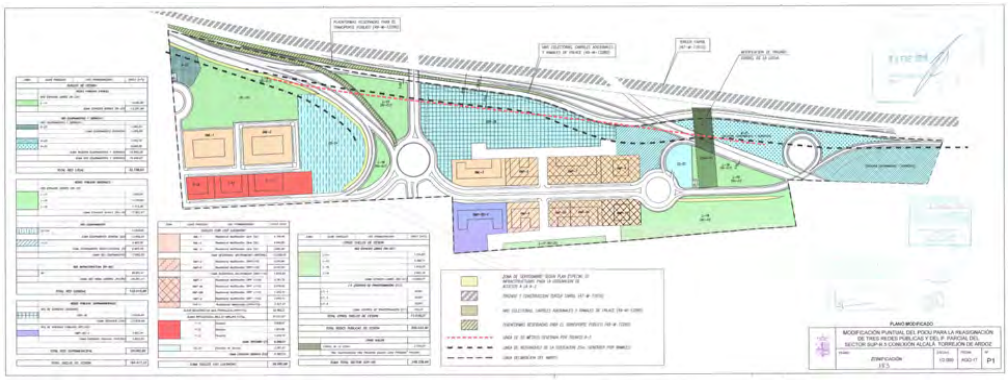
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 25 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

1.7. Modelo de ordenación.

La Modificación no altera el modelo de ordenación del Plan Parcial, y tal como se ha dicho en el Bloque I, el aumento del número de supera el número contabilizado en el PGTA en la justificación de su modelo territorial e, incluso, las reservas del Plan parcial no vienen establecidas con relación al número de viviendas sino a la edificabilidad, que no se modifica, y son superiores a las resultantes de la aplicación de los estándares por vivienda del Reglamento de Planeamiento. Todo ello al margen de la necesidad de mantener el estándar de redes locales por vivienda que deriva de la incorporación del sector al suelo urbano que ha tenido lugar con la recepción de las obras de urbanización y la disolución de la Junta de Compensación.

1.8. Cuadros de superficies resultantes de la modificación.

Los cuadros de superficies del Plan Parcial quedan como sigue:



4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532777A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 26 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Desglose de la superficie del sector por usos

(Tabla Plan Parcial. Página 105 Memoria)

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m²s)	% CON S.G
SUELOS CON USO LUCRATIVO			
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		13.038,95	5,25%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		4.699,50	1,89%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		12.462,22	5,02%
	SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL	**30.200,67**	**12,16%**
TERCIARIO (T)		**7.088,00**	**2,85%**
RED VIARIA	Estación de Servicio (ES)	**2.297,31**	**0,93%**
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		**39.585,98**	**15,94%**
SUELOS DE CESIÓN			
REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)			
	ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13.291,66	5,352%
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2.484,69	1,001%
	RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)	16.962,28	6,830%
RESERVA EQUIPAMIENTO CONSTRUIDO 603,73 m2c en 640 m2 de suelo		Se sitúan en la planta baja de la parcela residencial	
TOTAL RED LOCAL		**32.738,63**	**13,183%**
REDES PÚBLICAS GENERALES. RG			
ESPACIOS VERDES (RG-ZV)		17.301,97	6,967%
EQUIPAMIENTOS			
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO/DOCENTE (EG)	13.456,95	5,419%
	EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)	4.405,55	1,774%
INFRAESTRUCTURA (RV-SG)			
	RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96.851,41	39,000%
TOTAL RED GENERAL		**132.015,88**	**53,159%**
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. (RSM)			
	SERVICIOS ADMINISTRATIVAS (SA)	23.839,48	9,6%
	VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)	5.823,34	2,3%
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL		**29.662,82**	**11,9%**
TOTAL SUELOS DE CESIÓN (COMPUTABLES)		**194.417,33**	**78,29%**
OTROS SUELOS DE CESIÓN (RG-ELT)		**11.616,07**	**4,68%**
TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN		**206.033,40**	**82,96%**
OTROS SUELOS			
CORDEL DE LA LEGUA **"Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido".** **Pecuaria**		**2.720,27**	**1,10%**
SUMA TOTAL SECTOR SUP-R5		**248.339,65**	**100,0%**

Las redes correspondientes al aumento de densidad que suponen 1.209,39 m2 de zonas verdes y 1.769,95 m2 equipamientos. Se sustituyen por 603,73 m2 construidos de uso de equipamientos (planta baja zócalo de la RMP-10) en una superficie de suelo de 640 m2 que se superpone sobre la parcela RM-10

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 27 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Superficies de suelo, nº viviendas y edificabilidad suelos lucrativos

(Tabla Parcial. Página 107 Memoria.)

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m²s)	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²)
SUELOS **CON USO LUCRATIVO**				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	200	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	200	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	100	8.000,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		**13.038,95**	**500**	**40.600,00**
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.255,96	62	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.443,54	63	5.133,18
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		**4.699,50**	**125**	**10.233,18**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	3.761,10	145	9.444,44
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.079,63	80	5.000,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	1.453,73	60	4.000,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.666,75	90	6.000,00
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.501,01	91	6.000,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		**12.462,22**	**466**	**30.444,44**
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**30.200,67**	**1.091**	**81.277,62**
T-11	Terciario	3.608,97	-	1.000,00
T-12	Terciario	1.924,85	-	1.000,00
T-13	Terclario	1.554,18	-	1.000,00
SUMA TERCIARIO (T)		**7.088,00**	**0**	**3.000,00**
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	-	250,00
SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)		**2.297,31**	**0**	**250,00**
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		**39.585,98**	**1.091**	**84.527,62**

Las redes correspondientes al aumento de densidad que suponen 1.209,39 m2 son zonas verdes y 1.769,95 m2 equipamientos. Se sustituyen por 603,73 m2 construidos de uso de equipamientos (planta baja de la RMP-10)

Densidades.

Según los datos considerados desde el PG original:

- Superficie neta del sector: 170.900m^2 (1.111 viviendas tipo)
- Superficie de sistemas generales interiores: 80.392m^2
- Superficie del sector: 251.292m^2
- Densidad / superficie neta del sector: 65 viv. tipo/ha (75 viv. reales/ha)
- Densidad / superficie bruta: 44,21 viv. tipo/ha (51 viviendas reales/ha)

Tras la reducción de la superficie por el expediente de adecuación al deslinde de términos municipales, según los parámetros de ordenación del PP:

- Superficie neta del sector: 72.324,61m^2
- Superficie de redes generales y supramunicipales: 176.015,03m^2
- Superficie del sector: 248.339,64m^2
- Nº viviendas reales: 1.000 viviendas
- Nº viviendas tipo: 906 (según cálculo)
- Densidad / superficie neta del sector: 125,27 viv.tipo/ha (138,27viv.reales/ha)
- Densidad / superficie bruta: 36,49 viv.tipo/ha (40,27 viviendas reales/ha)

Tras la presente modificación.

- Superficie neta del sector: 72.324,61m^2
- Superficie de redes generales y supramunicipales: 176.015,03m^2
- Superficie del sector: 248.339,65m^2

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 28 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

- Nº viviendas reales: 1.091 viviendas
- Nº viviendas tipo: 975 (según cálculo)
- Densidad / superficie neta del sector: 134,81 viv.tipo/ha (150,84 viv.reales/ha)
- Densidad / superficie bruta: 39,26 v.tipo/ha (43,93 viviendas reales/ha)

Edificabilidad y aprovechamiento suelos lucrativos

(Tabla Plan Parcial. Página 108 Memoria).

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²)	COEF. HOMO.	U.A.S
SUELOS **CON USO LUCRATIVO**				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	8.000,00	1,00	8.000,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		**40.600,00**		**40.600,00**
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.100,00	1,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.133,18	1,00	5.133,18
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		**10.233,18**		**10.233,18**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	9.444,44	0,90	8.500,00
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	5.000,00	0,90	4.500,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	4.000,00	0,90	3.600,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	6.000,00	0,90	5.400,00
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	6.000,00	0,90	5.400,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		**30.444,44**		**27.400,00**
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**81.277,62**		**78.233,18**
T-11	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-13	Terclaño	1.000,00	1,20	1.200,00
SUMA TERCIARIO (T)		**3.000,00**		**3.600,00**
ES-22	Estación de Servicio	250,00	2,00	500,00
SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)		**250,00**		**500,00**
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		**84.527,62**	-	**82.333,18**

Las redes correspondientes al aumento de densidad que suponen 1.209,39 m2 son zonas verdes y 1.769,95 m2 equipamientos. Se sustituyen por 603,73 m2 construidos de uso de equipamientos (planta baja de la RMP-10)

Número de viviendas y tipo de protección

(Tabla Plan Parcial. Página 110 Memoria).

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	VIVIENDAS	% VIVIENDAS	%VIVIENDAS CON PROTECCIÓN
SUELOS **CON USO LUCRATIVO**				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	200		
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	200		
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	100		
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		**500,00**	**45,83%**	
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	62		
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	63		
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		**125,00**	**11,46%**	**21,15%**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	145		
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	80		
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	60		
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	90		
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	91		
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		**466,00**	**42,71%**	**78,85%**
TOTAL VIVIENDAS CON PROTECCIÓN		**591,00**	**54,17%**	
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**1.091,00**	**100,00%**	

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 29 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Superficies edificables, aprovechamiento y viviendas de las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada

(Tabla Plan Parcial. Página 115 Memoria).

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m²s)	% CON S.G	VIVIENDAS	ALTURAS	EDIFICABILIDAD	U.A.S	%
SUELOS **CON USO LUCRATIVO**								
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	1,895%	200	7	16.300,00	16.300,00	19,798%
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	1,868%	200	7	16.300,00	16.300,00	19,798%
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	1,487%	100	7	8.000,00	8.000,00	9,717%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		13.038,95	5,250%	**500**		**40.600,00**	**40.600,00**	**49,312%**
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.255,96	0,908%	62	7	5.100,00	5.100,00	6,194%
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.443,54	0,984%	63	7	5.133,18	5.133,18	6,235%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RML>110)		4.699,50	1,892%	**125**		**10.233,18**	**10.233,18**	**12,429%**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	3.761,10	1,514%	145	7	9.444,44	8.500,00	10,324%
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.079,63	0,837%	80	7	5.000,00	4.500,00	5,466%
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	1.453,73	0,585%	60	7	4.000,00	3.600,00	4,372%
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.666,75	1,074%	90	15	6.000,00	5.400,00	6,559%
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.501,01	1,007%	91	15	6.000,00	5.400,00	6,559%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		12.462,22	5,018%	**466**		**30.444,44**	**27.400,00**	**33,279%**
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**30.200,67**	12,161%	**1.091**		**81.277,62**	**78.233,18**	**95,020%**
T-11	Terciario	3.608,97	1,453%		3	1.000,00	1.200,00	1,457%
T-12	Terciario	1.924,85	0,775%		3	1.000,00	1.200,00	1,457%
T-13	Terclaño	1.554,18	0,626%		3	1.000,00	1.200,00	1,457%
SUMA TERCIARIO (T)		7.088,00	2,854%			**3.000,00**	**3.600,00**	**4,372%**
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	0,925%			250,00	500,00	0,607%
SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)		2.297,31	0,925%			**250,00**	**500,00**	**0,607%**
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		39.585,98	15,940%	**1.091**		**84.527,62**	**82.333,18**	**100,00%**

Dentro de la parcela RMP-10 ser prevé la reserva de un local comercial de 273 mc

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 30 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

(Tabla Plan Parcial. Página 115/116 Memoria)

SUELOS DE CESIÓN	SUELO (m2)	
REDES PÚBLICAS LOCALES (RL)		
RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)	RED	PARCELA
L-14		13.291,66
RED DE ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13.291,66	
RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS		
D-27		2.484,69
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2.484,69	
OTROS EQUIPAMIENTOS		
R-20		7.493,70
R-21		9.468,58
RC (RESERVA DE 603,73 M2C EN PLANTA BAJA SITUADA EN 640 M2 S DE LA PARCELA RMP-10	*	*
SUMA OTROS EQUIPAMIENTO (RL-R)	16.962,28	
SUMA RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	19.446,97	
TOTAL RED LOCAL	32.738,63	
REDES PÚBLICAS GENERALES		
RED DE ESPACIOS VERDES (RG-ZV)		
L-17		1.678,60
L-18		14.109,99
L-19		1.513,38
SUMA ZONAS VERDES (RG-2V)	17.301,97	
RED DE EQUIPAMIENTOS		
EG-24		13.456,95
SUMA EQUIPAMIENTO DOCENTE/DEPORTIVO (EG)	13.456,95	
S-23		4.405,55
SUMA EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL (S)	4.405,55	
SUMA RED DE EQUIPAMIENTOS	17.862,50	
RED DE INFRAESTRUCTURAS		
RED VIARIA (RV)		96.851,41
SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96.851,41	
TOTAL RED GENERAL	132.015,88	
TOTAL REDES GENERALES Y LOCALES	164.754,51	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES RSM		
RED DE SERVICIOS (DOCENTES)		
SDO-26		23.839,48
SUMA SERVICIOS (SD0)	23.839,48	
RED DE VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)		
RMP/VIS-4		5.823,34
SUMA VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VS)	5.823,34	
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL	29.662,82	
TOTAL SUELOS DE CESIÓN DE REDES LOCALES GENERQALES Y SUPRAMUNICIPALES	194.417,33	
OTROS SUELOS DE CESIÓN		
RED ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)		
L-14		1.724,85
L-15		5.388,71
L-16		1.410,25
L-19		2.942,26
SUMA ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)	11.466,07	
C.T. (CENTROS DE TRANSFORMACIÓN)		
CT-4		50,00
CT-5		50,00
CT-6		50,00
TOTAL CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	150,00	
TOTAL OTROS SUELOS DE CESIÓN	11.616,07	
TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	206033,4	
OTOS SUELOS		
CORDEL DE LA LEGUA		2.720,27
Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido de Vía Pecuaria	2.720,27	
SUMA TOTAL SECTOR SUP-R-5	248.339,65	

Las redes correspondientes al aumento de densidad que suponen 1.209,39 m2 de zonas verdes y 1.769,95 m2 de equipamientos, se sustituyen por 603,73 m2 construidos de uso de equipamientos (planta baja de la RMP-10) con una superficie de suelo de 640 m2 que se superpone con la superficie de la parcela lucraiva RMP10.

(*) No se computa en la suma total la superficie construida ni la ocupación de equipamientos porque se superpone con la parcela residencial

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 31 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Con independencia de que en anexo se incluyan los textos actuales y modificados del Plan Parcial, incorporando las determinaciones de la última Modificación del PGTA, además de las de esta Modificación, se incluyen a continuación la Norma y ordenanzas específicamente modificadas en este expediente.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 32 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

CAPÍTULO 1. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS

1.1. Medidas y propuestas para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la infancia, la adolescencia y la familia, la diversidad de orientaciones sexuales y la no discriminación relativas a la parcela RM-10

1.1.1. Determinaciones relativas al uso residencial

Aun cuando se trata de viviendas para jóvenes, deben diseñarse teniendo en cuenta la flexibilidad de uso, facilitando la adaptación a los diversos tipos de familias, las distintas fases de la vida y a las diferentes labores domésticas y de la vida cotidiana, sin que se resienta por ello la calidad de la habitabilidad que se ofrece.

a) Espacios de Uso Común

Accesos, portales, escaleras, ascensores, vestíbulos.

Para que los portales y accesos a la edificación puedan cumplir los objetivos de seguridad de “ver y ser vista”:

- Se dispondrán en el plano de fachada, evitando retranqueos, quiebros, rincones, recovecos, escondrijos, cambios de nivel, etc. Se busca que tengan la máxima visibilidad hacia y desde la vía pública.
- El cerramiento del portal debe ser transparente permitiendo la visión desde y hacia el exterior.
- El embarque y desembarque del ascensor y la escalera al portal, así como el recorrido principal para su acceso permitirá la visión desde y hacia el exterior, evitando puntos ciegos, barreras visuales y recovecos.
- El espacio por donde discurre la escalera debe evitar paramentos opacos que impidan la visión completa del entorno.
- Todos estos elementos deben estar correctamente iluminados y los recorridos deben ser claros y contener la señalización adecuada para contribuir a una buena orientación.
- Se promoverá el uso de espejos siempre que sean necesarios para visualizar distintos ángulos ciegos del espacio.

Los espacios comunitarios deberían contribuir espacialmente a promover agradables relaciones vecinales, lugares de encuentro, charla, donde incluso los menores o la gente mayor pueda interactuar y relacionarse.

Aparcamiento de bicicletas y de vehículos de asistencia al desplazamiento

Se deberá contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas y para vehículos de asistencia al desplazamiento (cochecitos de bebés, sillas de ruedas, carritos de la compra, etc.) vinculada al portal, preferentemente en planta baja o accesible lo más directamente posible desde el exterior.
Como dotación de referencia para su ubicación en recinto construido se establece un mínimo de 12 m2 en el que se debería poder inscribir un círculo de 2m de diámetro y un mínimo de 2,10 m de altura.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 33 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

b) Espacios privativos

Separación de espacios de trabajo y estancia

Dado que, como se ha reiterado, se trata de viviendas para jóvenes y no es esperable que algún miembro del núcleo familiar se dedique exclusivamente a las labores del hogar, debe tenerse en cuenta que, al igual que la unión en un único espacio del comedor y la cocina, puede contribuir a favorecer el trabajo compartido, adquirir corresponsabilidades e impedir la exclusión del espacio común de parte de las personas del núcleo familiar, la unión de estas dos estancias, cocina/comedor, con el salón al hacer continuamente visible la cocina puede provocar la obligación continua de su máxima limpieza y orden y agravar la falta de espacio para satisfacer las necesidades de aislamiento que los estudios requieren. En consecuencia, si se unifica, en el diseño de la vivienda, el espacio de salón-cocina/comedor, se debe proporcionar una mínima posibilidad de asilamiento funcional entre la cocina/comedor y el salón, que proporcione, la posibilidad de aislamiento individual

No es recomendable por lo tanto que estos tres espacios: salón-cocina/comedor formen un único lugar de manera permanente excepto en viviendas de uno o dos dormitorios.

Espacio para el almacenaje.
Hay que tener en cuenta que la vivienda es un lugar de actividades diversas, que necesita espacio para gestionar y guardar los distintos utensilios necesarios proporcionando espacio adecuado y suficiente para el almacenaje de residuos orgánicos generados, para el almacenaje en las habitaciones, dormitorios, cocina (despensa, utensilios, ropa de cocina,…) y en el resto de la casa con espacio para el almacenamiento de la cadena de la ropa sucia y limpia, ropa de cama, mesa, de otra estación, herramientas, elementos de mantenimiento y limpieza, utensilios de aseo y planchado, etc.

Cocina:
En el diseño de las cocinas se debe tener en cuenta que, su utilización puede ser simultanea con otras actividades, no deben considerarse residuales a efectos de vistas e iluminación, debiendo estar agradablemente iluminadas de manera natural y previendo una superficie de trabajo mínima, adyacente al fregadero y la cocina.

Los tendederos de ropa no deberían situarse delante de la ventana de la cocina, sino de manera que no interfieran en las luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas piezas de la vivienda.

Elementos que proporcionan visibilidad.
Cada vivienda dispondrá como mínimo de un elemento vertical transparente que nazca a escasos centímetros del suelo para facilitar la visión del exterior a los más pequeños de la casa.

1.1.2. Determinaciones relativas al uso de Aparcamientos colectivos.

El mayor problema generado en este uso en relación con el objeto de estas determinaciones es el de la seguridad y la orientación, por lo que:

- Se deberá garantizar la iluminación sobre las plazas de aparcamiento y los recorridos de acceso peatonal, no solo de las vías de circulación del vehículo.
- Es recomendable que el tratamiento de las superficies favorezca la sensación de seguridad, por ejemplo, con colores alegres.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532777A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 34 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

- Siempre que sea posible sería conveniente el aporte de iluminación natural en los garajes interiores a la edificación, por cuestiones de sostenibilidad y sensación de seguridad.
- Se dispondrá de itinerarios peatonales desde toda plaza de aparcamiento que garanticen un recorrido seguro hasta la acera, zona peatonal o edificio de destino, favoreciendo las rutas peatonales más directas entre espacios de estacionamiento y salidas.
- Todos los itinerarios peatonales se identificarán mediante pavimento diferenciado o pintura.
- Se colocarán timbres de alarma en bolardos o elementos similares distribuidos por la zona de aparcamiento al aire libre y en las columnas de los aparcamientos subterráneos, salvo que la entrada a la parcela esté restringida y con vigilancia de seguridad.

- Deben señalizarse con claridad:
  Los recorridos peatonales.
  El sentido de circulación y las salidas.
  La velocidad máxima de circulación.
  Las zonas destinadas a almacenamiento y carga y descarga.
  Los timbres de alarma si los hubiese.

1.1.3. Determinaciones relativas al uso comercial

Deberá estar adaptado para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana.

En cuanto a diseño:

Se deberá contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos no motorizados.

La ubicación de la recepción debe ofrecer un buen campo de visión para potenciar la seguridad de las personas trabajadoras.

Se tratará de evitar poner puertas en rincones o aisladas al final de largos pasillos.

Las salidas de emergencia serán siempre accesibles de interior a exterior.

Los escaparates se dispondrán de manera que haya algunas zonas de visibilidad exterior/interior y viceversa.

1.1.4. Determinaciones relativas al uso equipamiento.

Deberá estar adaptado para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana

Salvo que por sus características especiales (bomberos, policía…) no sea posible se recomienda que el equipamiento cuente con una zona o local de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos de ayuda al desplazamiento y aseos públicos cerca del acceso, para que la ciudadanía pueda utilizarlos permitiendo su uso dentro del horario más amplio posible.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 35 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Dichos aseos cumplirán la legislación de accesibilidad aplicable. Si se encuentran diferenciados por sexo, los servicios, respetarán la paridad en cuanto a número de inodoros, siendo el número de inodoros en aseos femeninos el mismo a la suma de urinarios más inodoros en aseos masculinos, contando además con cambiadores para bebés en ambos compartimentos.
Las cabinas de los inodoros y los vestuarios se dimensionarán con suficiente espacio para que sea posible la movilidad fluida y sin obstáculos en su interior. Cumplirán lo dispuesto en el CTE SUA 9 Accesibilidad.
Dispondrán de espacios para la lactancia, tranquilos, respetuosos y con dimensiones, iluminación y mobiliario adecuado para dicha actividad, permitiendo la privacidad y comodidad de aquellas personas que la soliciten.

Cualquier equipamiento en el que la presencia del menor es apreciable, reservará espacios para dar oportunidades de juego y esparcimiento, adaptados a las distintas edades y situaciones, sin discriminación.

Siempre que se pueda, el equipamiento se diseñará de manera que predomine la fachada con actividad a la fachada ciega, contribuyendo a la seguridad de la ciudadanía en las calles colindantes.

1.1.5 Determinaciones concretas para la infancia.

Las determinaciones para la infancia, la adolescencia y la familia son compartidas o incluidas en el resto de determinaciones de expuestas en este documento.

1.1.6. Determinaciones para garantizar la Seguridad.

La seguridad como prioridad

La seguridad en el espacio público y en el espacio privado de uso común tiene que ser una de las prioridades en el diseño.

Se recogen a continuación los principios más relevantes que habitualmente se toman en consideración con respecto a la seguridad en la ciudad recordando que algunos de los principios (ii) se consideran importantes a título informativo, pero que exceden del ámbito propio de la propia modificación y, por tanto, su alcance.

a) Señalización: “saber dónde se está y a donde se va” y el acceso a la ayuda: “Poder escapar y obtener auxilio”

- Se revisará que:

  - sea clara, comprensible y visible para el reconocimiento fácil del entorno, los recorridos, salidas etc.
  - sea realizada con iconografía no sexista y diversa.
  - cumplirá la legislación en materia de accesibilidad universal.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 36 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

b) Visibilidad: “ver y ser vista”

- El acceso a la edificación tiene que estar constante y correctamente iluminado así como deberán tener la iluminación adecuada los aparcamientos colectivos y los pasos entre edificaciones

- Los recorridos prioritarios estarán libres de elementos que dificulten el control visual, evitando elementos construidos, vegetación o creación de desniveles que dificulten la visión para responder al criterio de visibilidad “Ver y ser vista/o” y de orientación.

- El mantenimiento y control de la vegetación será tal que no dificulte la visión por un excesivo crecimiento.

Afluencia: “oír y ser oída”

Se deja constancia de que es positivo, con carácter general, complementar el uso principal con usos complementarios que generan actividad más allá de usos monofuncionales.

Se aconseja que el ruido ambiental tanto en exteriores como en interiores no cubra llamadas de socorro.

Planificación y el mantenimiento de los lugares: “vivir en un ambiente limpio y acogedor”

Se recomienda la disposición de los recursos de limpieza necesarios en el interior de las parcelas privadas para contribuir a su cuidado y a la sensación de seguridad.

1.2. Medidas y propuestas relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas

Deberá cumplirse la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, adecuando el diseño a las determinaciones actualizadas en dicha legislación.

1.2.1 Respecto a la legislación vigente en materia de accesibilidad:

- Incorporar por escrito en las determinaciones normativas el obligado cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, haciendo referencia a la normativa existente en el momento de la redacción del Plan.

1.2.2 Respecto a la urbanización y el diseño de espacios privados de uso común.

Sin carácter exhaustivo se relacionan algunas de las principales medidas a adoptar, que deberán observarse en los espacios privados de uso común siempre que la actividad específica que se implante lleve asociado el acceso del público en general o cuando así se desprenda de la legislación vigente:

- Urbanización interior

- La parcela dispondrá al menos de un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio, (…), con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 37 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

- Los elementos de urbanización adscritos a un edificio conforme al punto 3 del artículo 2 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de ordenación de la edificación, deben cumplir las condiciones establecidas en el DB SUA que sean aplicables a dichos elementos, entre otros aspectos, itinerarios accesibles, plazas de aparcamiento accesibles, pavimento táctil...etc.
- En este sentido, la superficie urbanizada de la parcela de un edificio, con sus correspondientes viales de titularidad privada, no es un "espacio público urbanizado" por lo que la regulación que le es aplicable, no solo en materia de accesibilidad sino también en seguridad de utilización no es la Orden TMA/851/2021 sino el CTE DB-SUA.
- Para los elementos cuyas condiciones de accesibilidad no estén reguladas en el DBSA como, vados, mobiliario urbano...etc. se tomará como referencia la citada Orden TMA/851/2021.

- Accesibilidad en edificios

  Los edificios de uso privado en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor:

  Uno, al menos, de los accesos que desde la vía pública enlazan con el itinerario de la edificación deberá ser, como mínimo, itinerario practicable.

  Debe disponer de, al menos, un itinerario interior practicable, o de cuantos sean necesarios en función de las condiciones de evacuación, que comunique horizontal y verticalmente el acceso desde la vía pública con el acceso a los locales y con las entidades de uso comunitario que estén a su servicio.

  En los garajes o estacionamientos de uso privado, sean en superficie o subterráneos, al servicio de edificios en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, se dispondrá de, al menos, un itinerario practicable de circulación peatonal o compartida que comunique las plazas con el itinerario exterior e interior del edificio.

- Dotación de elementos accesibles

Para reservas de plazas de aparcamiento accesibles, servicios higiénicos (aseos y vestuarios), etc. se estará a lo dispuesto en el CTE-DB-SUA o legislación correspondiente.

1.3. Medidas derivadas del Documento Ambiental

1.3.1. Adaptación del plan al cambio climático.

- La nueva edificación buscará una necesaria ventilación para luchar contra el efecto isla de calor.
- Si fuera posible se crearán microclimas de agua, estas soluciones implican un consumo de energía y pérdida de agua si no se gestiona adecuadamente, sin embargo, puede ser una solución efectiva a implementar en días puntuales en los que se prevea que la temperatura puede superar unos valores determinados.
- Mejorará el consumo energético mediante la previsión de la instalación de sistemas de captación y utilización de energía renovable para la producción de agua caliente sanitaria y calefacción.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 38 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

- Promoverá la eficiencia energética de los alumbrados exteriores mediante el ahorro de energía, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.
- Se establecerá un horario de uso de alumbrado que permita apagar o disminuir la intensidad cuando no sea necesario (horario nocturno).
- Se establecerá un plan de gestión y se reservarán zonas bien ubicadas para la recogida de los residuos generados.
- Se fomentará la movilidad sostenible a escala municipal.
- Se limitará la superficie impermeable maximizando las superficies permeables respecto de las impermeables en los espacios libres de parcela.
- Se establecerán adecuadas limitaciones de velocidad en los viales para evitar la emisión de contaminantes.
- Se supervisarán los sistemas de climatización y se solicitarán los certificados de eficiencia energética de los edificios.
- En cuanto a las medidas contra la emisión de gases y partículas contaminantes procedentes de los motores de combustión interna que se instalen, se aplicará la normativa vigente en esta materia, relativa al control de emisiones de dióxido de nitrógeno (NO2), partículas (PM10), humos negros y otros contaminantes como monóxido de carbono (CO); a la reducción de emisiones de precursores de ozono troposférico (O3) y sus consiguientes repercusiones sobre la salud y el medio ambiente; y la reducción de NOX y HC para evitar los daños causados al medio ambiente por la acidificación. De forma paralela, cualquiera de las medidas anteriores que resulte en una reducción del consumo de combustible, implica una reducción de las emisiones de CO2 dada la relación directa entre los dos parámetros.
- Se potenciará la generación renovable in situ como mecanismo para reducir la demanda energética del exterior y, por tanto, las emisiones de contaminantes a la atmósfera.
- Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 341/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y el resto de legislación vigente en lo que se refiere a los criterios de calidad del aire. (Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). Plan azul).

1.3.2. Medidas de protección contra el ruido.

Se tomarán en consideración las medidas incluidas en el estudio acústico realizado por IAG (ver Bloque. I, Vol. 1, Cap. 3, así como las siguientes, que son de obligado cumplimiento:

- Adecuada insonorización de las fachadas como establece el documento básico DB-HR protección frente al ruido del C.T.E, para garantizar los niveles acústicos interiores a la edificación correspondientes al uso residencial. Para el cálculo se considerará el aislamiento de los huecos en función de sus características, considerando El nivel requerido tato para dormitorios como para estancias vivideras.
- De acuerdo con el informe de ADIF, estas medidas o cualquier otra que se adopte para mitigar los efectos del ruido y/o vibraciones provocadas por la explotación ferroviaria deberán ser soportadas por cuenta y cargo del promotor, en cumplimiento del Reglamento que desarrolla la Ley del Sector Ferroviario.
- Ejecución de una cubierta con capacidad aislante para conseguir la reducción requerid en el interior de la edificación.
- Si bien el edificio no está afectado por las huellas sonoras del Aeropuerto de Madrid-Barajas, si lo está por las del aeropuerto de Torrejón por lo que se ampliará la exigencia de aislamiento en 4db
- Se sugiere la construcción de balconadas en las fachadas de las once plantas más altas del futuro edificio (que no están protegidas por la pantalla acústica) de forma que hagan de pantalla acústica sobre las fachadas del edificio.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 39 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

- Se realizará un adecuado estudio acústico una vez que esté definido el edificio y los materiales a emplear, con altura definitiva, retranqueos de plantas más altas, balcones, etc.

- Se limitará la velocidad del tráfico en los viales a las que da frente la edificación a 40 km/h. Correrán a cargo del promotor las medidas necesarias para esa limitación (señalización, elevación a nivel de acera de los pasos de peatones, badenes…) El asfaltado con asfalto CNS-04-2, supone una disminución del impacto acústico de 3db, y sería utilizable si lo requiriera el uso del equipamiento

1.3.3. Medidas para paliar la contaminación lumínica.

- Se evitará la emisión de luz directa hacia el cielo y los excesos de iluminación para evitar daños a fauna, conductores, etc. reduciendo el gasto y costo energético, para lo cual se deberá:
  a) Promover la eficiencia energética de los alumbrados exteriores mediante el ahorro de energía, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.
  b) Mantener al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas en general.
  c) Prevenir y corregir los efectos del resplandor luminoso nocturno en la visión del cielo.
  d) Minimizar la intrusión luminosa en el entorno doméstico y por tanto, disminuir sus molestias y perjuicios.
  e) Adecuar los requerimientos y características técnicas de las instalaciones de alumbrado exterior a las recomendaciones y normativas vigentes. Se evitará el uso de rayos de luz dirigidos hacia el cielo.
- El alumbrado público de calles y el general de los nuevos desarrollos previstos debe incorporar las siguientes medidas: (Se tendrán en cuenta las propuestas de la Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno del Comité Español de Iluminación.)

1.3.4. Medidas encaminadas a evitar la contaminación atmosférica.

- Se prohibirá la implantación de sistemas de aire acondicionado o frío que emita sustancias que agoten la capa de ozono, conforme a los Reglamentos promulgados, considerando la lista de sustancias cuya fabricación o distribución no está permitida.
- Las emisiones de cocinas y similares se harán de modo que se garantice una adecuada dispersión de gases para evitar concentración de contaminantes a nivel de suelo, además de producción de olores en el área.
- Se fomentará el uso de transporte público.

1.3.5. Medidas relativas a la gestión de residuos.

- De forma previa a la licencia de obras se deberá garantizar la viabilidad de los usos previstos mediante una caracterización adecuada de los residuos acopiados, tanto de detecciones históricas como actuales. Ya que se tiene constancia de acumulaciones previas de residuos, así como los detectados en la actualidad, tales residuos deberán caracterizarse mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos “in situ” o en laboratorio).
- Para el supuesto de detectarse indicios o la presencia de residuos de carácter peligroso, se deberá completar el estudio mencionado con la correspondiente investigación “Estudio de Caracterización Analítica” cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las directrices que el IAE adjunta y que deberá ser informado por la Dirección General de Economía Circular.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 40 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

- Las acumulaciones de material y restos inertes existentes en la actualidad deben ser retiradas una vez finalicen las obras que se están realizando, garantizando el ayuntamiento la viabilidad de los usos previstos mediante la caracterización adecuada de los residuos acopiados, tanto de detecciones históricas como actuales en caso de continuar presentes en el interior del ámbito.
- El Proyecto de arquitectura incluirá un sistema de gestión, de acuerdo con la normativa vigente, de los aceites, combustibles, cementos y otros sólidos procedentes de las zonas de instalaciones, de tal manera que, en ningún caso, lleguen al suelo o a los cursos de agua y se ajustará a los requerimientos de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid.
- Por otra parte, el destino de los residuos inertes producidos cumplirá lo dispuesto tanto en el Plan Estatal marco de Gestión de Residuos 2016-2022, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2017-2024.

  Se reservarán zonas bien ubicadas para la recogida de los residuos urbanos.

1.3.6. Medidas Previstas para el seguimiento ambiental del Plan.

- El Programa de Vigilancia Ambiental, también denominado, Plan de Seguimiento y Control, tiene por objeto establecer un sistema que garantice la correcta ejecución de las medidas protectoras y correctoras previstas, así como prevenir o corregir las posibles disfunciones con respecto a las medidas propuestas, o a la aparición de efectos ambientales no previstos.
- Es necesario establecer un Plan de Seguimiento y Control cuyos objetivos básicos son:
  - Establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental.
  - Garantizar la efectividad de las medidas protectoras y correctoras aplicadas.

  Este programa tiene, además, otras funciones:
    - Permitir comprobar la cuantía de ciertos impactos que su predicción resulta difícil.
    - Permite evaluar el grado en el que se reduce el impacto con la aplicación de las medidas correctoras.
    - Es una fuente de datos importante para mejorar el contenido de los futuros Estudios de Impacto Ambiental, puesto que permite evaluar hasta qué punto las predicciones efectuadas son correctas.
    - En el programa de vigilancia se pueden detectar alteraciones no previstas en el Estudio de Impacto Ambiental, debiendo en este caso adaptarse nuevas medidas correctoras.
- Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia se incluirán en Informes que deberán remitirse al Organismo competente en materia medioambiental, a través del Organismo responsable de la ejecución de las obras.

La descripción en detalle del Programa se incluye en el documento ambiental.

1.4. Prescripciones de informes de organismos

Sin perjuicio de las prescripciones recogidas en otros puntos de la normativa o en la documentación planimétrica de la Modificación, así como del propio contenido de los informes que hace referencia a legislación de obligado cumplimiento, se especifican las siguientes:

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 41 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

1.4.1. Prescripciones en garantía del cumplimiento de las condiciones derivadas del informe de la Demarcación de Carreteras del Estado (Secretaría de Estado de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana)

- En caso de resultar necesarias medidas de protección acústica, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido, las mismas serán ejecutadas a cargo de los futuros promotores urbanísticos, pudiendo situarse en la zona de dominio público, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- No podrán concederse licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos
- hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas (art. 20 de la Ley 37/2003, del Ruido).
- Si bien la parcela objeto de la Modificación no resulta contigua con el viario estatal (A-2), dada la colindancia del SUP R-5, se recuerda la necesidad de obtener las oportunas autorizaciones para las actuaciones con afección a las zonas de protección del viario estatal.
- En su caso, se deberá atender a lo establecido en el art.47, en cuanto al régimen de autorizaciones para tramos urbanos de carreteras.
- Asimismo, se recuerda lo establecido en el art.28.5 de la Ley de Carreteras, las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley.
- Los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas.
- La iluminación a instalar no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico que circula por las carreteras del Estado. En su caso, en los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento, se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio.

1.4.2. Prescripciones en garantía del cumplimiento de las condiciones derivadas del informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

- Todas las actuaciones que puedan llevarse a cabo e interfieran con carreteras de titularidad de la Comunidad de Madrid, se deberán ajustar a la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93 de 11 de marzo. N materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019 de la Consejería de Transportes, Movilidad a Infraestructuras
- Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras que, en su caso, sean requeridas, así como su mantenimiento deben ser sufragadas íntegramente por el desarrollo urbanístico.
- Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o de su zona de protección deberá pedirse permiso al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 42 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

1.4.3. Prescripciones de la Secretaría General de Telecomunicaciones

- Deberá respetarse el marco normativo vigente que, sin ánimo de exhaustividad se resumen en el punto 1.5 del BLOQUE III.
- La normativa sobre redes públicas de comunicaciones electrónica, precisa del oportuno informe del Ministerio de Transformación Digital y de la Función Pública y deberán adaptarse a lo establecido en los artículos 34 y 35 de la Ley 9/2014 en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor. Dado que dicho plazo venció en el año 2015, se advierte que cualquier disposición contenida en la normativa o en instrumentos de planificación territorial o urbanística que no hubieran sido adaptados a los citados artículos 34 y 35 de la Ley 9/2014 (artículos 49 y 50 de la vigente Ley 11/2022), no resulta de aplicación, tal y como se establece en la sentencia del Tribunal Supremo 883/2017, de 22 de mayo de 2017.
  Respecto a la Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación, en lo que a regímenes de autorización se refiere, se estará a lo dispuesto en el artículo 49.9 de la Ley 11/2022 de 29 de junio Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

1.4.4. Prescripciones de Aviación Civil y del Ministerio de Defensa

- El ámbito de la modificación se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR 33R, entre otras. En el plano que se incluye en el apartado correspondiente, y que reproduce el aportado por Aviación civil, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias

- Cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 33, y en el artículo 15, respectivamente, del Real Decreto 369/2023 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

- *El ámbito también se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid), establecidas por el Real Decreto 120/2019, de 1 de marzo. En consecuencia, la ejecución de cualquier construcción, instalación, postes, antenas, aerogeneradores (incluidas las palas), medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGENIN).*

Tal como se especifica en las ordenanzas la cota máxima es la 655

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 43 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532777A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

CAPÍTULO 2. NORMA URBANÍSTICA DEL SECTOR SUP-R5.

La Norma Urbanística del Sector incorporando las sucesivas modificaciones, queda como sigue en las próximas páginas (se trata de una Norma que debe ser interpretada para mantener la coherencia con el expediente de asignación de redes y la equidistribución entre sectores, considerando como referencia las superficies de redes generales y neta del sector de la ficha del Plan General).

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 44 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Art. 35. NORMA URBANÍSTICA SUP-R5

35.1. Definición

Regula el desarrollo del Sector 5 (Conexión de Alcalá) del Segundo Cuatrienio.

35.2. Determinaciones de Aprovechamiento

35.2.1. Altura máxima. La altura máxima será de 15 plantas (50,00 m.) en los edificios (torres) que constituyan la puerta de la Ciudad desde Alcalá de Henares y de 7 plantas (22,50 m.) al Sur de la Avda. de la Constitución y 5 plantas al Norte.

35.2.2. Aprovechamiento. Aprovechamiento tipo. 0,440 m2/m2 de uso Residencial Multifamiliar Libre al ámbito total incluidos Sistemas Generales.

35.2.3. Condiciones de Ordenación y diseño. Se adjunta esquema de ordenación con los condicionantes de estructura que el modelo territorial de la ciudad impone al Plan Parcial y que se concretan en los siguientes:

1. Integración con la trama urbana del acceso desde la N-II.
2. Recuperación del borde de ciudad en la conexión con Alcalá.
3. Coordinación con las conexiones viarias previstas en Soto Espinillo.
4. Localización preferente de la actividad comercial y de oficinas en el entorno de la nueva estación.
5. Mantenimiento de la zona arbolada existente.
6. Compatibilización con el borde de "La Zarzuela" localizando viviendas multifamiliares con bajos comerciales, en un eje predominantemente peatonal.

35.2.4. Densidad. La densidad neta máxima será de 65 viv.tipo/ha. sobre el ámbito del Sector excluidos los Sistemas Generales establecidos en el art. 35.3.2 de esta ordenanza equivalente a una densidad bruta de 44,21 v.tipo/ha y 51 v.reales/ha

Para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispuesto en el Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del Plan General sin que, en ningún caso, puedan superarse las 75 viv. reales/Ha.

De acuerdo con la legislación vigente el 50% de las viviendas tendrán algún régimen de protección en aplicación del artículo 110 de la LMPSU de la Comunidad de Madrid.

35.2.5. Tipología de la edificación. Bloques conformando calles y con espacios abiertos interiores.

35.3. Determinaciones de Gestión

35.3.1. Sistema de Actuación. Compensación.

35.3.2. Cesiones. Las previstas en el Reglamento de Planeamiento que tendrá carácter de gratuitas excepto la Comercial.

Sistemas Generales Interiores :176.015,03 m^2. (a efectos de densidad y nº de viviendas cuando se utilice como referencia la superficie neta del sector, la superficie de Sistemas Generales será de 80.392 m^2, de acuerdo con lo previsto en el Plan general.)

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 45 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

35.4. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso Predominante. Residencial Multifamiliar.
Usos Permitidos. Dotacional, excepto Cementerio
Deportivo D.2-1, D.2-2 y D.2-3
Sanitario S.1 y S.2
Servicios Administrativos A.2, A.3, A.4 y A.5
Almacenes A.2-1
Industrial I.1, I.2
Terciario Industrial
Aparcamiento, excepto AP-3 y AP-4
Estaciones de Servicio
Residencial Condominios
Comercial, excepto C.4 y C.6
Espectáculos, excepto E.2, E.3 y E.4
Hotelero
Hostelero
Oficinas
Zonas Verdes

Proporción de usos principales.
Residencial Multifamiliar..... mínimo: 65%
Terciario, Comercial, Oficinas..... mínimo: 3,5%
.....máximo: 35%

35.5. Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el convenio con el Canal de Isabel II.
Deberá contribuir a la urbanización de Sistemas Generales en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento.
Esta contribución podrá realizarse en dinero o en obras de urbanización priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales interiores que no formen parte de un eje que deba ser ejecutado unitariamente.

35.6. Condiciones

Deberá instalar pantallas acústicas adecuadas, en función de los tipos de ruido y altura y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión de ruido que garanticen la protección de las afecciones derivadas tanto de la CN-II como del ferrocarril.

El Plan Parcial deberá incluir un estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, se incorporan las medidas especiales de corrección acústica que sean precisas. (se ha incluido en el presente documento)

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.
Deberá respetarse la línea de edificación conforme a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532777A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 46 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

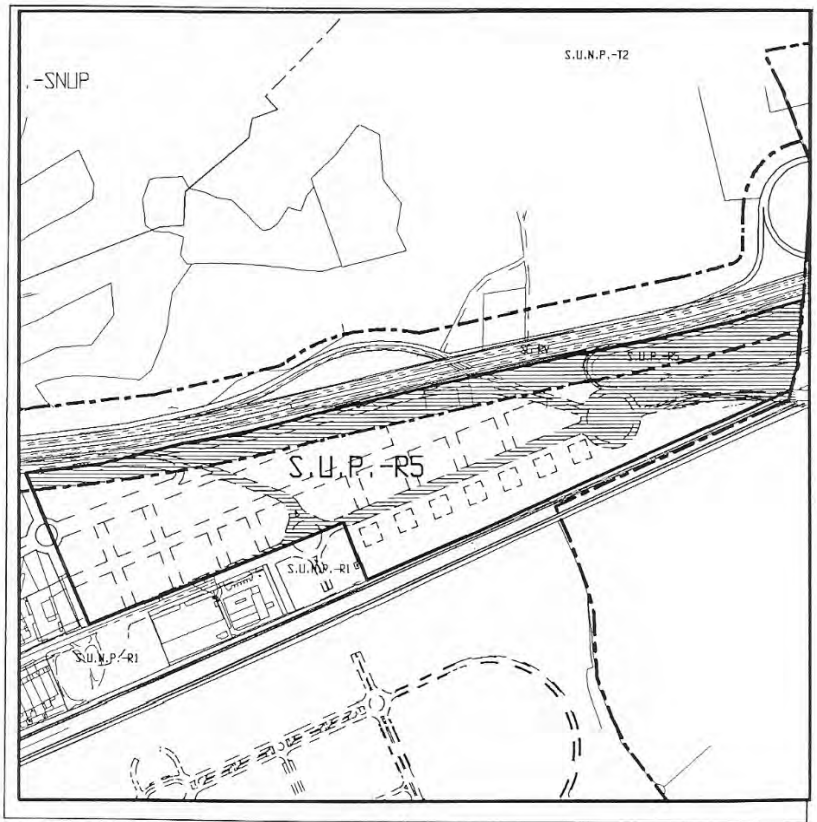
CONEXIÓN ALCALÁ	S.U.P-R5

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SUP-R5. PLAN PARCIAL.

NOMBRE: CONEXIÓN ALCALÁ.

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 72.324,61 m^2s
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 176.015,03 m^2s
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: - -
SUPERFICIE DEL SECTOR: 248.339,65 m2

LOCALIZACIÓN: AL ESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL, JUNTO AL BARRIO DE LA ZARZUELA.



PLANO DE SITUACIÓN

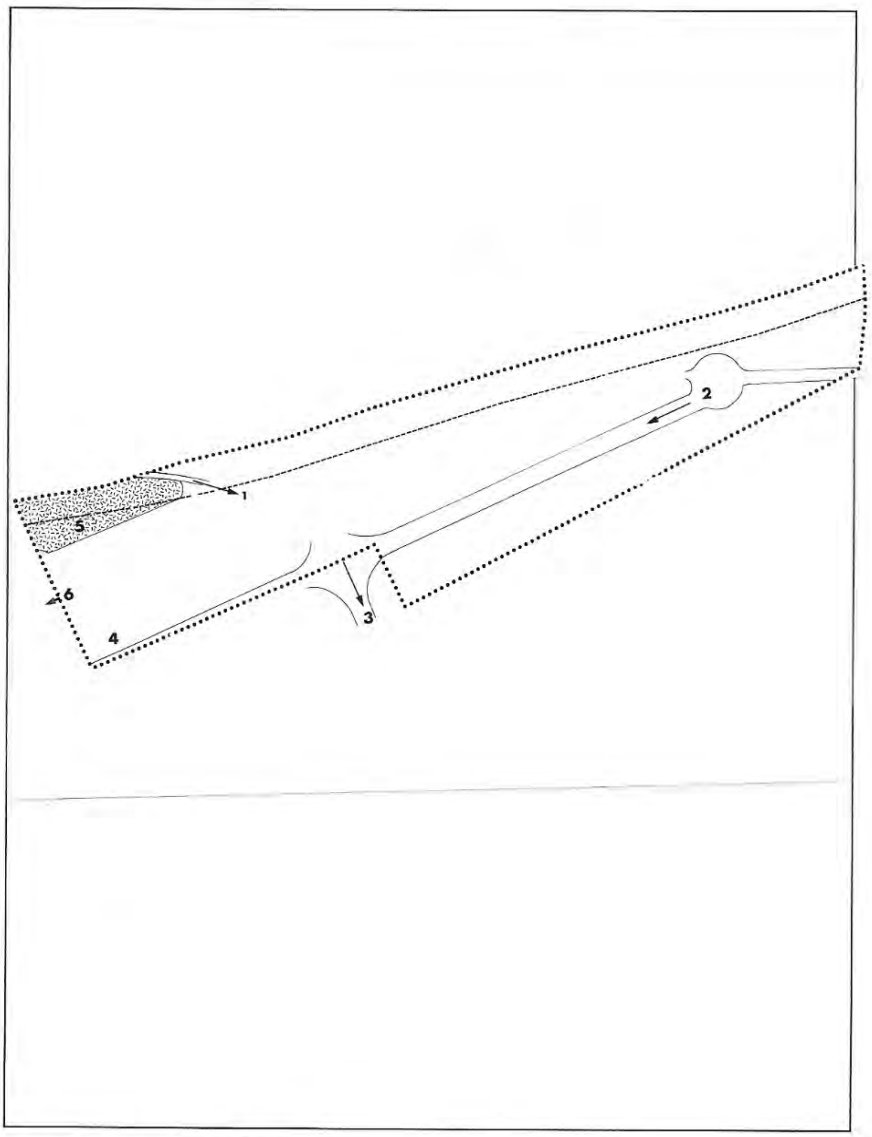
SISTEMA GENERAL VIARIO
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA A MODIFICAR
TRAZADO ACTUAL VÍA PECUARIA MODIFICADO

177

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 47 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

CONEXIÓN ALCALÁ	S.U.P-R5



CONDICIONES DE DISEÑO

178

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532777A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 48 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF57951 2B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

CAPÍTULO 3. ORDENANZAS PARTICULARES.

La Ordenanza ZUR-7$_2$ (residencial) aplicable a la parcela TC-10, que se redenomina RMP-10, queda como sigue en las próximas páginas.

Se incluye también la ordenanza ZU-T$_2$ (Terciario) una vez recalificada la TC-10 a uso residencial.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 49 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

ORDENANZA ZUR-7$_2$ (Residencial)

1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar.

2. Clasificación

Se distinguen dos usos específicos:

- Vivienda multifamiliar libre.
- Vivienda multifamiliar protegida.

3. Tipología edificatoria

Cabe distinguir dos grados 1° en manzana cerrada o abierta cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos, y grado 2° en edificación en torre cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.

4. Determinaciones de Aprovechamiento

4.1 Alineaciones

Serán las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial. Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:

a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y que deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).

b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permite retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla o espacio libre abierto.

4.2 Accesos a la edificación. Portales

Los accesos a la edificación se realizarán desde la red viaria colindante o desde el espacio libre interior a juicio del autor del proyecto. A este respecto si la parcela diera frente a una calle peatonal, los accesos peatonales se realizarán desde ésta, tanto si los portales se ubican en ella, como si se ubican en el espacio libre de parcela.

4.3 Altura máxima

La altura máxima será de 7 plantas más ático, 22,50 m para el grado 1° y de 15 plantas, 50,00 m medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta, para el grado 2º, sin sobrepasar con ningún elemento la altura topográfica de 655 m máxima admisible según las servidumbres radioeléctricas del aeropuerto de la Base Aérea.

Con objeto de aislar la edificación, o evitar las viviendas situadas en planta baja con ventanas excesivamente bajas se permitirá elevar el forjado de dichas viviendas sin sobrepasarla altura máxima del edificio.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 50 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

4.4 Aprovechamiento

1. Edificabilidad máxima. Es la capacidad del sólido capaz definido por las condiciones de altura, ocupación y número de plantas de la ordenación. Su concreción en aprovechamiento por encima del asignado requiere la transferencia desde otra parcela situada en el sector conforme a lo explicitado en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial.

2. Asignado. El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación por cada uso característico:

Identificación de parcela	Uso característico	Edificabilidad (m2)	Aprovechamiento (UAS)
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	8.000,00	8.000,00
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL+110)	5.100,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL+110)	5.133,18	5.133,18
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB-110)	9.444,44	8.500,00
RMP·BA	Residencial Multifamiliar (VPPB-110)	5.000,00	4.500,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB-110)	4.000,00	3.600,00
RMP·9	Residencial Multifamiliar (VPPB-110)	6.000,00	5.400,00
RMP·10	Residencial Multifamiliar (VPPB-110) (*)	6.000,00	5.400,00

(*) El tipo de protección en función del aprovechamiento máximo establecido por el Plan Parcial puede ser el correspondiente a VPPL, siempre que se alcance el objetivo que justifica el cambio de calificación.

La cesión de redes por el aumento de densidad derivado de la recalificación de la parcela RMP-10 se sustituirá por su equivalente en metálico materializado en una superficie construida de equipamientos administrativos, compatibles con el nivel acústico, de 603,73 m^2c. Asimismo, se destinarán 273 m^2c a uso terciario-comercial.

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

3. Patrimonializable. El Plan Parcial prevé que parte de la cesión del 10% de aprovechamiento se realice en las manzanas RMP-8A (2.079,63 m^2s / 5.000,00 m^2cr / 4.500,00 m^2ch) y en la RMP-9 (2.666,75 m^2s / 6.000,00 m^2cr / 5.400,00 m^2ch) en estas cifras se incluyen, el aprovechamiento generado por los suelos aportados por el Ayuntamiento de Torrejón de

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 51 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

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

4.5 Edificación en planta baja.

Se permite dejar la planta baja libre de edificación y para el caso singular de la parcela RMP-10 que incluye un equipamiento obligatorio como uso compatible en planta baja, se establecen retranqueos específicos para dicha planta.

4.6 Cubierta.

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. siempre que estén iluminados con luz natural o sean susceptibles *de* iluminación y se destinen a usos distintos al de infraestructuras al servicio del edificio y trasteros hasta una superficie de 12 m^2, por trastero. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m., la inclinación máxima será de 35° en pendiente continua, prohibiéndose las mansardas.
Se permite la ejecución de solarium sin computar edificabilidad.
Sus características constructivas cumplirán lo dispuesto en el documento básico DB-HR del CTE para garantizar que el nivel acústico del interior de la edificación cumple los niveles exigibles para el uso residencial.

4.7 Fachada máxima.

La fachada máxima será de 70 m., superada esta distancia, el diseño de la edificación deberá presentar un corte compositivo.

4.8 Fachada mínima.

La fachada mínima será de 30 m.

4.9 Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante será del 50%. Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

4.10 Parcela mínima.

La parcela mínima será de 500 m^2s.
Se podrá autorizar segregaciones por debajo de la superficie anterior, pero deberán mancomunarse los garajes subterráneos y los espacios libres interiores que se proyectarán con un diseño unitario.
Podrá autorizarse la construcción del garaje o espacio libre mancomunado por fases, siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.
Cuando la parcela sea inferior a la manzana la ordenación del conjunto deberá definirse en Estudio de Detalle. Este documento deberá, asimismo, establecer la ubicación de las acometidas generales de las distintas infraestructuras urbanas en su interior.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 52 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

4.11 Patios

De parcela: Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

De manzana: Deberá urbanizarse dotándoles de mobiliario e instalaciones para su correcto uso. Se estará a lo dispuesto en el Reglamento vigente de Protección contra incendios. Se podrá adscribir el uso de una franja de anchura máxima de 5 m a la vivienda de planta baja.

4.12 Retranqueos de la edificación sobre rasante

La edificación deberá ajustarse a las alineaciones vinculantes definidas en el plano de alineaciones y rasantes, y para el caso de edificaciones discontinuas, la separación entre ellas será:
De una vez la altura de cornisa, si abren dependencias vivideras.
De 1/3 de la altura si las dependencias no son vivideras o los paramentos sean ciegos.
En el espacio de retranqueo se admiten la existencia de instalaciones y usos no consumidores de volumen que no impidan el cumplimiento de la legislación sobre incendios.
La separación a otras parcelas no será obligatoria en caso de dar frente a la alineación obligatoria y por tanto se adosan las edificaciones en su medianería.
En el caso de existencia de equipamientos en planta baja (parcela RMP-10) se establecen retranqueos diferenciados de los del resto de las plantas, (que figuran en el plano de Áreas de Movimiento del Plan Parcial), que se indican en el esquema adjunto en el punto 9 de esta ordenanza, sin que en ningún caso se supere la ocupación del 50%.

4.13 Salientes y vuelos

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón.

4.14 Reserva de aparcamiento

Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 edificables o fracción de cualquier uso.

4.15 Urbanización

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico-Financiero del Plan General, debidamente actualizados.

5. Condiciones Estéticas

5.1 Composición

Cuando se trate de promociones distintas dentro de una misma manzana deberá procurarse una composición estéticamente coherente de la edificación a lo largo de las fachadas a una misma vía pudiéndose establecer ritmos distintos siempre que se mantenga una relación compositiva apreciable visualmente sin dificultad. Se estará a lo dispuesto por las determinaciones estéticas de las ordenanzas generales del Plan General.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 53 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Fachadas
La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas, sin sobrepasar los 70,00 metros.

Cubiertas
Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. Los materiales empleados deberán tener en cuenta los requerimientos de aislamiento acústico de la edificación

Salientes y vuelos
Están sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros).

En el caso de equipamientos en planta baja en la edificación en torre, la cubierta que exceda de la proyección del resto de plantas y en la parte en que esto suceda, no podrá albergar salidas de ventilaciones, aparatos de aire acondicionado, instalaciones o similares. Deberá tener un acabado estéticamente aceptable, que tenga en cuenta su carácter de zócalo de la torre.

5.2 Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, y las necesidades de aislamiento derivadas del cumplimiento del documento básico DB-HR del Código Técnico de la edificación. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

5.3 Medianeras

Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

6. Condiciones higiénicas de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz y al CTE.

7. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo.

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

Uso global:
Residencial.

Uso predominante:
Residencial multifamiliar libre, en grado 1º
Residencial multifamiliar protegida en grado 1º y/o 2º

Usos complementarios:
Los compatibles autorizados en planta baja
Planta primera para el uso de oficinas

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532777A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 54 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

Usos compatibles compartidos:

Se autorizan los indicados a continuación prohibiéndose los no especificados.
El terciario, comercial, oficinas y dotacional en todas sus clases y categorías. En la reserva RMP 10 será obligatoria la calificación de 273 m^2 de uso comercial en planta baja.
El industrial, en su clase de talleres pequeños.

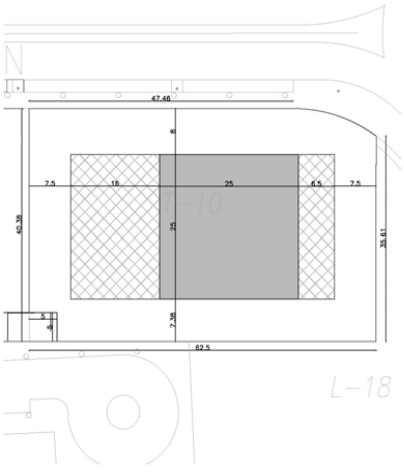
En la parcela RMP-10 el uso compatible equipamientos, que deberá ser asimilable al uso terciario a efectos de niveles acústico, salvo que se establezcan medidas protectoras específicas que garanticen el nivel acústico exigible en el interior, será obligatorio en planta baja con una superficie mínima de 603,73 m^2c. Debiendo constituirse el correspondiente complejo inmobiliario.

Dentro de las medidas posibles para la disminución del impacto acústico se puede incluir la utilización de un asfalto menos ruidoso (tipo CNS-04-2 capas)) en el tramo de la calzada del frente de la parcela, que supondría una disminución de 3 dB

8. Otras condiciones.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 24 de la Ordenanza acústica municipal, los promotores y/o constructores de viviendas estarán obligados a informar a los compradores, por escrito, de las características acústicas de las viviendas y/o urbanización tanto en el ámbito externo como interno de las mismas.

9. Retranqueos mínimos en la planta baja de la parcela RMP-10



10. Condiciones de materialización del aprovechamiento residencial.

El diseño arquitectónico con el que se materialice el aprovechamiento residencial de la parcela RMP 10, que formará parte del correspondiente complejo inmobiliario, deberá tener en cuenta los requerimientos del funcionamiento de la superficie construida del uso de equipamientos de cesión, garantizando la protección del dominio público.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 55 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

ORDENANZA ZU-T_2 (Terciario)

1. Definición

Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario-comercial, oficinas y ocio.

2. Tipología edificatoria

En bloque abierto cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.

3. Determinaciones de aprovechamiento

3.1. Alineaciones

Son las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial. Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:

a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).
b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permiten retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla.

3.2. Altura máxima

La altura máxima será de 3 plantas, 12,00 m.

3.3. Aprovechamiento

1. Real. Será igual al asignado. Respetando la cabida del sólido capaz se admiten transferencias de aprovechamiento entre parcelas de la misma calificación por el procedimiento previsto en las Ordenanzas Generales, manteniendo en consecuencia el aprovechamiento y edificabilidad máxima del conjunto de las parcelas.
2. Asignado. El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación por cada uso característico terciario, comercial, de oficinas *y* hotelero.

Identificación de la parcela	Uso característico	Edificabilidad (m2c)	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento (uas)
T-11	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-13	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
Total	Terciario	3.000,00	1,20	3.600,00

3.4. Fachada máxima

No se establece.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 56 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

3.5. Fachada mínima

La fachada mínima será de 25m.

3.6. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 100%
Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%

3.7. Posición de la edificación

En el plano correspondiente se incluye un diseño indicativo de la edificación en la parcela que podrá modificarse respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

3.8. Parcela

a) Tamaño. La parcela mínima será de 1.000 m^2s. No se admitirán segregaciones que dejen restos de parcela de superficie o fachada inferiores a la mínima o que no garanticen la mancomunidad de garaje.
b) Separación entre edificaciones en el interior de la parcela. Será la establecida por las ordenanzas generales del Plan General.

3.9. Patios

De parcela. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

De manzana. Se estará a lo dispuesto por la normativa vigente en cuanto a la protección contra incendios. El acceso principal se ubicará necesariamente en las vías de tráfico rodado

3.10. Retranqueos de la edificación sobre rasante

No se establecen retranqueos, si se realizan los usos permitidos en el espacio de retranqueo son los siguientes:

Permitido	No permitido
Carga y descarga	Almacenes
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de Vehículos	Depósito de residuos no controlados
Caseta de vigilancia no mayor de 10m²	

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

3.11. Salientes y vuelos

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 57 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

3.12. Reserva de aparcamiento

Deberá reservarse 1,5 plaza de aparcamiento por cada 100m²c edificables o fracción de cualquier uso.

3.13. Urbanización

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico-Financiero del Plan General, debidamente actualizados.

4. Condiciones estéticas

4.1. Composición

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

Fachadas
La longitud de la fachada será fijada en los planos y normas

Cubiertas
Serán planas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno y no permitiéndose en ningún caso los sobreáticos.

Salientes y vuelos
Estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.
El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los cien (100) centímetros.

4.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

4.3. Medianeras

Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

4.4. Condiciones higiénicas de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

5. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso del Plan General de Torrejón de Ardoz.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 58 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

Uso global. .....Terciario

Usos predominantes. .....Terciario de oficinas, comercial, hotelero, ocio.

Usos complementarios. ..... Los ligados funcionalmente al uso predominante- 50%

Usos compatibles. .....Comercial, excepto C-4 y C-6, sin límite de porcentaje.

En edificio exclusivo: ..... Dotacional privado (sin limitación de porcentaje)
.....Residencial multifamiliar (50%)
..... Hostelero, Ocio, Espectáculos sin limitación porcentaje

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

Usos compartidos..... Los indicados en el cuadro del P.G.O.U.T.A

Se prohíben los usos no especificados.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 59 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

No se modifica lo previsto en el Plan Parcial.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 60 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

CAPÍTULO 5. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICAS DEL SECTOR.

5.1. Memoria de Viabilidad Económica.

5.1.1. Finalidad

La finalidad de la Memoria de Viabilidad Económica (en adelante MVE) es justificar la posibilidad de llevar a cabo el desarrollo dentro de la lógica del mercado, por cuanto las cargas que conlleva la transformación urbanística que se propone son inferiores a los beneficios esperables de la comercialización de los suelos lucrativos resultantes y lo son con un margen de rentabilidad razonable. Viene a ser equivalente al tradicional Estudio económico-financiero cuyo contenido incluía la valoración del costo económico de las acciones previstas, su comparación con los beneficios esperables y, en base al valor de repercusión por metro cuadrado, bien de suelo, bien de construcción, el dictamen sobre su viabilidad.

Cuando se trate de un cambio del uso o del aprovechamiento precedentes debe incluir un estudio comparativo de las dos situaciones para poner de manifiesto que ni el cambio supone una disminución del aprovechamiento patrimonializado ni, en sentido contrario, supone la generación de unos beneficios desproporcionados que indujeran a pensar en una operación meramente especulativa. Esta exigencia debe ser considerada sin olvidar que se trata de una parcela de propiedad municipal y destinada a cubrir necesidades de la ciudad, bien directamente, bien mediante realización en metálico.

5.1.2. Contenido

Los párrafos del punto 5 del artículo 22 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre que explicitaban el contenido del estudio de viabilidad económica, han sido anulados por el Tribunal Constitucional, por lo que tan sólo es de aplicación lo dispuesto en la legislación autonómica, que, en el caso de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se limita a lo explicitado para las Unidades de Ejecución (Artículo 98.2.d) que establece: *"Todo suelo delimitado como unidad de ejecución cumplirá los siguientes requisitos: …… d) Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupante legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo".* En consecuencia, el estudio de viabilidad económica debe demostrar que los ingresos son superiores a los costos, incluidos los realojos, con un margen similar al de mercado.

5.1.3. Cálculos.

A efectos de la viabilidad económica del sector, la Modificación que se plantea afecta a una parcela urbanizada y no se modifica ninguna red que requiera urbanización añadida. No existe, por consiguiente, ningún cambio en los costos de urbanización y desarrollo del sector, una urbanización que en la actualidad está recepcionada y que no necesita modificarse.

La Modificación no supone la disminución del aprovechamiento patrimonializado ni tampoco el patrimonializable privado.

En lo que se refiere a la parcela concreta, de propiedad municipal se ve reducido en 1.800 u.a.s. por la diferencia de coeficientes de homogeneización entre el uso terciario y el residencial de vivienda protegida por el que se sustituye, pero la edificabilidad se mantiene.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 61 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Es cierto que el uso residencial exige una protección acústica más estricta que el uso terciario, pero las medidas correctoras propuestas, el uso establecido en la planta baja (equipamiento en cualquier tipo asimilable al terciario a efectos de exigencias acústicas) garantizan el cumplimiento de la legislación vigente hasta una altura de 4,5 metros. En plantas superiores o en la propia planta baja si se estimara necesaria la implantación de un uso dotacional más exigente a nivel acústico, deben ser las características de la edificación las que garanticen la consecución de los niveles de protección acústica adecuados. A este respecto, sebe señalarse que las exigencias actuales de eficiencia energética en fachadas y cubiertas cubren con garantía esa protección añadida que solo supone un aumento de costo en la carpintería exterior y vidriería, un sobrecoste que, de acuerdo con la experiencia en la torre de la margen opuesta, representa un máximo del 25% de estos capítulos, cuyo peso en el costo total de la obra se sitúa en torno al 12%. Es decir, las medidas correctoras añadidas por el cambio de uso encarecen la edificación un 3 %, lo que no supone su inviabilidad económica. De hecho, la edificación simétrica de la que es objeto de modificación y calificada con uso residencial igual al que se propone en este expediente, con unas medidas correctoras muy similares, que ha sido promovida por la Empresa Municipal de la Vivienda, con concurso primero de proyecto y luego de obra, ha resultado perfectamente viable y, con los materiales que se reflejan en el Anexo Nº6, que corresponden a la torre simétrica reiteradamente referenciada, el costo en exceso de las medidas correctoras no supera el 1,5 %. Por otra parte, el costo de la construcción del uso terciario es superior al del uso residencial y si bien el aprovechamiento es menor (aunque no la edificabilidad), el cambio de uso garantiza la realización en el mercado de la edificabilidad con una repercusión de suelo que puede llegar a ser nula, si lo justifica el interés social de la necesidad cubierta, garantía que no existe con el uso terciario, razón principal que justifica la modificación. El Ayuntamiento de Torrejón, como es obvio, solo ha promovido la Modificación, conocida la falta de salida en el mercado del uso terciario, cuando ha comprobado de forma fehaciente la viabilidad y sostenibilidad económica del nuevo uso.

Los datos correspondientes a la liquidación de las obras de la torre simétrica, promovida por la empresa de la vivienda, se incluyen en el anexo citado anteriormente. El coste ejecución con obra liquidada ascendió a 8.200.000 € y el precio de venta correspondiente a la VPP es de 9.338.462,37 €, incluyendo las medidas antirruido citadas anteriormente, lo que supone una diferencia de 1.138.462 € que puede absorber con holgura los costos de acondicionamiento del paso de peatones con pavimento elevado a nivel de acera con la correspondiente señalización, que ascienden a 3.031,88 €, según se indica a continuación:

d	**Descripción**	**Medición**	**Precio**	**Importe €**
ml	Bordillo tipo III	5	9,62	48,1
m^2	Riego adherencia	70	0,3	21
m^2	Riego imprimación	70	0,59	41,3
m^2	Capa Base AC 22 Base 50/70 G e=5 cm	98	6,18	605,64
m^2	Capa Base AC 16 Surf 50/70 S e=9 cm	126	11,42	1438,92
ml	Marca Vial reflex blanca 40 cm	28	5,24	146,72
m^2	Estarcido cebreados.	42	13,88	582,96
Ud	Poste acero galvanizado sustentación	2	39,1	78,2
Ud	Señal cuadrada Reflex L=60 cm	2	34,52	69,04
		Precio Paso 5*14		**3031,88**

Superficie del paso 5 m * 14 = 70 m^2
Precio por m^2 43,31 €

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 62 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

El costo del equipamiento, excluido el acondicionamiento (que puede estimarse en un 35% del módulo de coste de la edificación) supone: 254.293,5 €, aun cuando la cifra exacta depende del uso definitivo al que se asigne) se sitúa en el 65% del costo por metro cuadrado de la construcción del edificio, que, según los datos extraídos de la obra de la torre 9 (de las mismas característica) asciende a 1.203,5 €/m2, es decir: 782,27 €/m^2, lo que supone 472.282,89 €, por puede ser asumido por el edificio residencial, dado que, como se ha dicho más arriba se trata de un suelo de cesión del 10% de aprovechamiento y, por consiguiente, adquirido a precio cero. No obstante, al tratarse de un equipamiento municipal que el Ayuntamiento se construye a sí mismo, ese coste no puede considerarse, estrictamente hablando como un aumento del costo de construcción de la edificación residencial, porque, como cualquier equipamiento, supone un aumento del nivel de servicios de la población que se suma y no se detrae del que suponen las viviendas para jóvenes. Debe tenerse en cuenta, además que no es necesario ligar el alquiler del aparcamiento al de la vivienda, lo que permitiría ajustar su cuantía a una cifra que pudiera ser asumida por los jóvenes.

Como uso preferente se ha establecido el dotacional asimilable al terciario a efectos de exigencias acústicas, sin que se prohíban otros usos más exigentes a nivel acústico, que requerirían el correspondiente acondicionamiento añadido hasta alcanzar la protección acústica requerida; en este sentido sería factible reducir el impacto acústico en 3dB mediante la utilización de un asfalto menos ruidoso (tipo CNS-04—2 capas).

5.2. Memoria de sostenibilidad económica.

5.2.1. Finalidad

La finalidad de esta memoria viene explicitada en el artículo 22.4 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre, que establece lo siguiente:

"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".

5.2.2. Contenido

Debe tenerse en cuenta que se trata de una parcela propiedad municipal y que las variaciones en la sostenibilidad de edificación que se derivan del cambio de uso dependen de los cambios en la cuantía de los gastos que la materialización del aprovechamiento y la conservación de la edificación suponen en cada uso.

Como se ha dicho a lo largo de la Memoria, el mantenimiento del uso actual supone la no materialización del aprovechamiento, careciendo de sentido la dilapidación del patrimonio público con un precio desproporcionadamente bajo de repercusión del suelo, cuando además la localización en la periferia de la ciudad contradice los objetivos de centralidad y unificación de la estructura urbana perseguidos por el Plan general. No existe, por consiguiente, una sostenibilidad social y urbanística del uso actual.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 63 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

5.2.3. Cálculos.

La modificación se justifica porque el uso actual ni satisface necesidades de la ciudad, ni tiene demanda en el mercado que permita convertir el valor del suelo en su equivalente económico para destinarlo a cubrir necesidades de la ciudad, de manera que los ingresos que pudieran obtenerse sin la modificación son puramente teóricos o excesivamente reducidos sin que el interés social justifique la pérdida del valor patrimonial. Por otra parte, el cambio de uso supone un beneficio para la ciudad, toda vez que se satisface, en la medida en que alcanza el reducido aprovechamiento de la parcela, una necesidad existente en la población joven del municipio. En cualquier caso, no cabe una comparación de la rentabilidad de los dos usos para las arcas municipales, sino en todo caso cabría una comparación de la rentabilidad social, comparación en la que la balanza se inclina claramente del lado del uso residencial para jóvenes.

Si la construcción es viable económicamente, como ha quedado explicitado en el análisis de la viabilidad económica, el promotor de la misma, bien sea la Empresa Municipal de la Vivienda, bien el adjudicatario de la concesión o enajenación, deberá fijar los precios del alquiler y las obligaciones a asumir por los arrendatarios o propietarios, en su caso, que garanticen el mantenimiento de la edificación y la recuperación de la inversión aunque sea a muy largo plazo, Los alquileres por debajo del mercado, que pueden ser necesarios para determinada demanda social, como son los jóvenes, conllevarían medidas sociales justificadas en el interés social de la satisfacción de la necesidad de alojamiento, que podrían traducirse en subvenciones al usuario final, y no representarían la inviabilidad del mantenimiento de la oferta de viviendas. En otras palabras, no sería excepcional ni descabellado que puedan existir aportaciones a fondo perdido de administraciones supramunicipales o de la misma administración municipal, o, lo que es lo mismo, si se trata de una promoción que satisfaga la necesidad de alojamiento de los jóvenes, no se puede pretender que la inversión tenga rentabilidad para el Ayuntamiento, puede ser necesario, incluso, subvencionar el alquiler con ayudas, personalizadas o no, autonómicas, estatales o municipales. Por otra parte, la vivienda protegida, sea de precio básico o de precio limitado, tiene un alquiler tasado y es, en todo caso, respecto a su cuantía como debe calcularse la viabilidad del servicio prestado, separándolo de las subvenciones al alquiler que no provendrán, por norma general de la empresa gestora del edificio, aun siendo la Empresa Municipal de la Vivienda. En ese balance puede tenerse en cuenta un precio de suelo muy bajo e, incluso nulo, dado que el suelo proviene de la cesión del 10%

Como se ha insistido repetidamente la viabilidad del uso terciario era nula, de manera que, una vez efectuado el cambio, el gasto municipal es su construcción y el posterior mantenimiento del edificio construido, sin que tenga sentido calcular la diferencia de ingresos procedente de las tasas municipales, básicamente el ICIO, la licencia de obra y la licencia de primera ocupación, para el uso inicial y el final porque no se disminuye la edificabilidad y los costos son muy similares

La Empresa Municipal de la Vivienda está en la actualidad gestionando numerosas promociones de viviendas en alquiler y, como se ha dicho al hablar de la viabilidad económica ha construido la torre situada en la margen opuesta de la Avenida cuyas características son iguales a la que resulta de la modificación, excepción hecha del equipamiento.

El Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, conforme atestiguan los informes de intervención adjuntos como Anexos nº7.1 y 7.2, tiene capacidad económica suficiente para sostener la dotación prevista que, incluso, podría constituir un servicio añadido a los usuarios de las viviendas del tipo co-working o similar, que podría automantenerse económicamente dado que su superficie, que supone una dotación de 6,7 m^2/v, puede ser de gran ayuda cuando la vivienda es de superficie reducida y favorecería, además, el emprendimiento de los jóvenes residentes.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 64 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

En síntesis, si el Ayuntamiento de Torrejón propietario de la parcela y promotor de la modificación entiende favorable al interés público el cambio de uso de terciario a residencial para vivienda protegida para jóvenes, y la edificación en que se materializa el aprovechamiento es viable económicamente al igual que su gestión, como lo demuestra la torre simétrica a la que es objeto de esta modificación y del mismo uso, recientemente construida, como se ha dicho, por la Empresa Municipal de la Vivienda, debe concluirse que entiende sostenible su conservación y mantenimiento, y se puede considerar que la escasa reducción de ingresos, que pudiera tener lugar respecto al caso puramente teórico de realización en el mercado del uso terciario (algo que se ha demostrado imposible en la última década) es un coste asumible para la satisfacción de la necesidad de viviendas para jóvenes.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 65 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

CAPÍTULO 6. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.

Se incorpora la memoria de impacto normativo como documento independiente (Tomo V).

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 66 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

VOLUMEN 3. PLANOS DE ORDENACIÓN.

Índice de planos:

Calificación del suelo. Plano original.
Calificación del suelo. Plano modificado.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532777A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

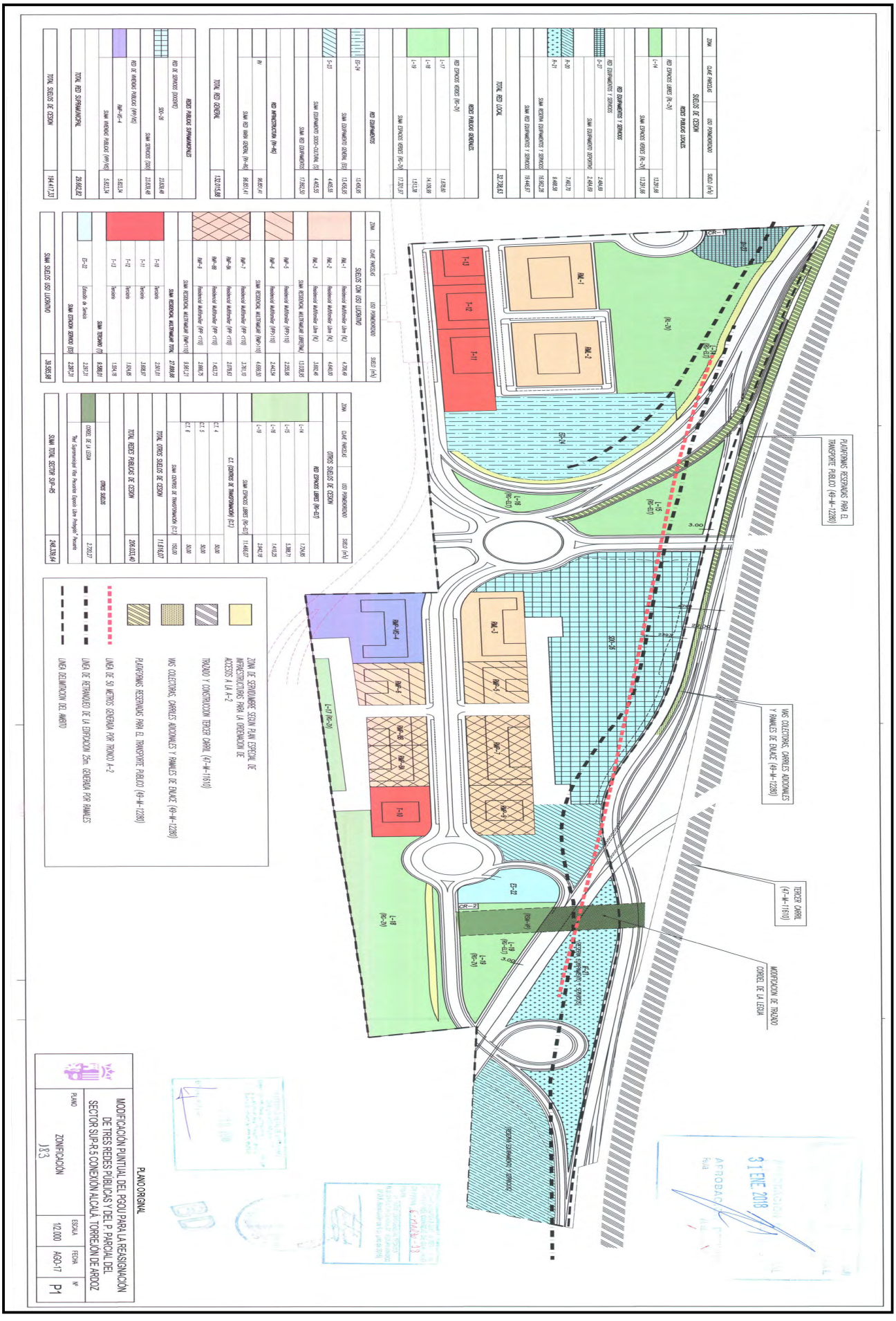
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 67 de 98

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532777A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

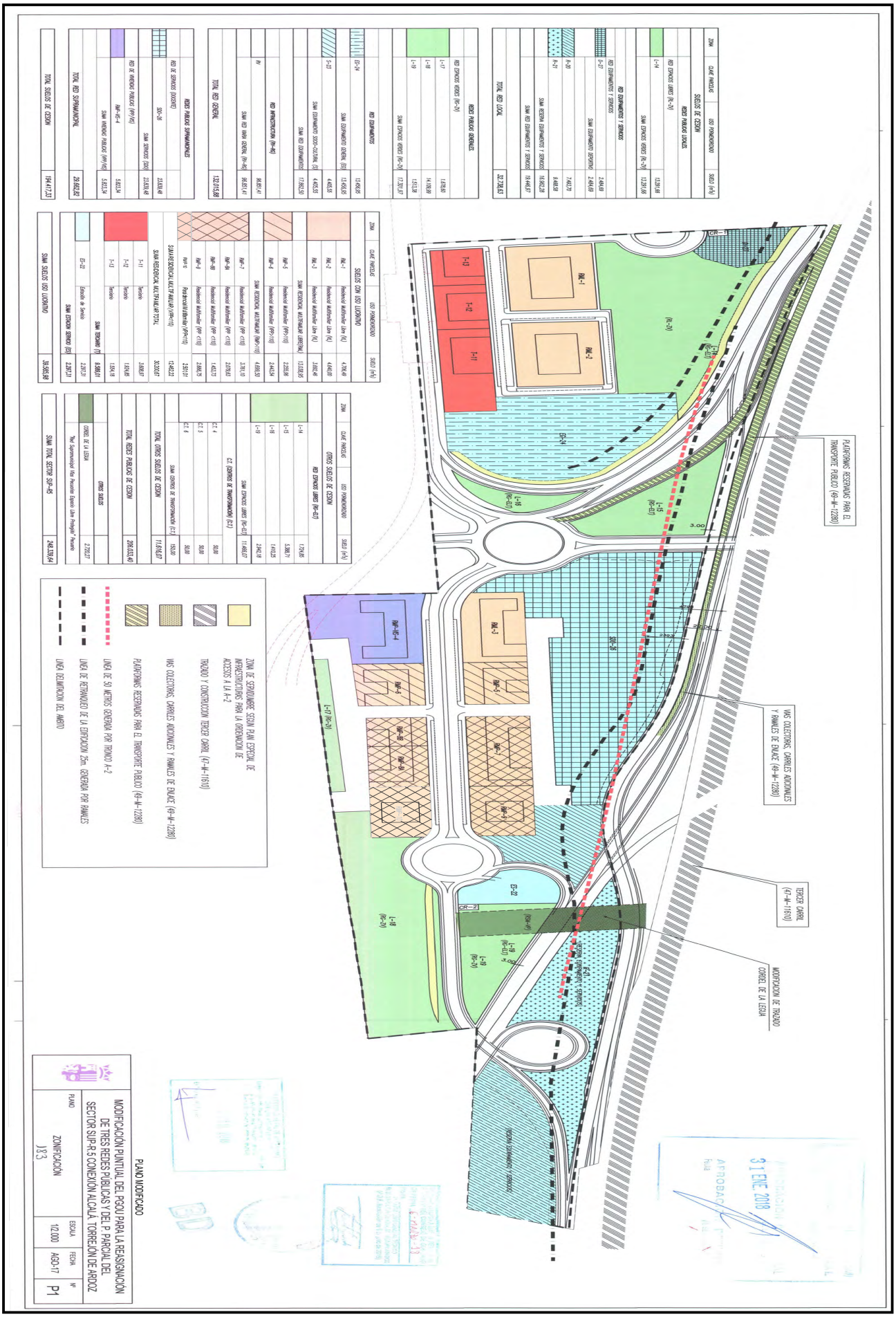
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 68 de 98

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532777A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 69 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532777A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

BLOQUE IV RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 70 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

1. INTRODUCCIÓN.

La Ley 7/2015 de 30 de octubre del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 25.3 que "en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos: a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. 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". Asimismo, la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, añade un nuevo artículo, el 56.bis, en la Ley 9/2001 del Suelo que exige también la inclusión en los instrumentos urbanísticos de un resumen ejecutivo: "En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública".

2. FINALIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO.

Su contenido tiene como finalidad facilitar al ciudadano la información fundamental del documento, sin que se vea obligado a leerse toda la documentación integrante del mismo, a veces excesivamente prolija y compleja. Debe, por consiguiente, exponer brevemente, cuál es su alcance y en qué altera, si efectivamente lo hace, la ordenación vigente, adjuntando un plano expresivo de su ámbito y situación.

3. ÁMBITO, ALCANCE Y CONTENIDO.

El ámbito de la Modificación es el Sector SUP-R-5 en sus determinaciones de densidad, redes y porcentaje de uso terciario, consecuencia del cambio del uso terciario a uso residencial multifamiliar protegida para jóvenes en la parcela RMP-10. La modificación del porcentaje de uso terciario supone una Modificación del Plan General. En síntesis, supone:

Modificación del Plan general: modificación de la Norma Urbanística SUP-R5, manteniendo todas sus determinaciones excepto la referida al porcentaje mínimo de uso terciario, y al ajuste de la superficie bruta del sector y su superficie neta, en la ficha de la citada Norma, manteniendo en la superficie de redes generales establecida por el Plan general como referencia para el cálculo de la densidad máxima, en forma que no se rompe la coherencia del expediente de asignación de redes, al margen de que no se haya hecho uso de la posibilidad de sustitución en metálico de una parte de las mismas, autorizada por el PGTA.

Modificación del Plan parcial en lo que se refiere a la calificación del suelo de la parcela T-10, que pasa a denominarse RMP-10 y a la ordenanza que la regula, que pasa de la ZU-T_2 a la ZUR-7_2. Se modifica tanto esta ordenanza como la ZU-RM_2 recogiendo el cambio de calificación de la torre (que en la ZU-T_2 supone la desaparición del grado 2º) y los cambios de superficies correspondientes. Se corrige asimismo la altura límite establecida por las servidumbres aeronáuticas derivada de la información del Ministerio de Defensa, los retranqueos mínimos exigibles en planta baja de la RMP-10 y errores mecanográficos detectados. Asimismo, se

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 71 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

aumenta el número de viviendas que pasa de 1.000 v en el Plan parcial inicial a 1.091. El aumento de densidad que ello supone sin superar las 44,21 v.tipo/ha y 51 v.reales/ha establecidas por el Plan general expresada respecto a la superficie bruta (de 138,31 v/ha neta a 150,9 v/ha neta) requiere para mantener el estándar de redes locales preexistente una superficie de 1.209,39 m^2 de zonas verdes y 1.769,95 m^2 de equipamientos que se sustituyen por obra construida.

Sustitución en obra construida del valor de las redes requeridas por el aumento de densidad, que supone una superficie en planta baja de 603,73 m^2 que no disminuye la edificabilidad residencial.

Se modifican las ordenanzas particulares: la ZU-T suprimiendo el grado 2º que regulaba la edificación de la torre cuyo uso se modifica y la ZU-R incluyendo las determinaciones correspondientes a la torre, incluida la obligatoriedad del uso equipamientos en planta baja, la variación de los retranqueos en esa planta y las medidas de protección acústica, incluida la realización de un estudio acústico para garantizar el cumplimiento de CTE en el interior del edificio.

Los cuadros de superficies resultante de la modificación son los siguientes:

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m^2)	COEF. HOMO.	U.A.S
SUELOS CON USO LUCRATIVO				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	8.000,00	1,00	8.000,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		**40.600,00**		**40.600,00**
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.100,00	1,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.133,18	1,00	5.133,18
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		**10.233,18**		**10.233,18**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	9.444,44	0,90	8.500,00
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	5.000,00	0,90	4.500,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	4.000,00	0,90	3.600,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	6.000,00	0,90	5.400,00
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	6.000,00	0,90	5.400,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		**30.444,44**		**27.400,00**
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**81.277,62**		**78.233,18**
T-11	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-13	Terclaño	1.000,00	1,20	1.200,00
SUMA TERCIARIO (T)		**3.000,00**		**3.600,00**
ES-22	Estación de Servicio	250,00	2,00	500,00
SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)		**250,00**		**500,00**
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		**84.527,62**	-	**82.333,18**

Las redes correspondientes al aumento de densidad que suponen 1.209,39 m2 son zonas verdes y 1.769,95 m2 equipamientos. Se sustituyen por 603,73 m2 construidos de uso de equipamientos (planta baja de la RMP-10)

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 72 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m²s)	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²)
SUELOS **CON USO LUCRATIVO**				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	200	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	200	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	100	8.000,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		**13.038,95**	**500**	**40.600,00**
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.255,96	62	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.443,54	63	5.133,18
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		**4.699,50**	**125**	**10.233,18**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	3.761,10	145	9.444,44
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.079,63	80	5.000,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	1.453,73	60	4.000,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.666,75	90	6.000,00
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.501,01	91	6.000,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		**12.462,22**	**466**	**30.444,44**
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**30.200,67**	**1.091**	**81.277,62**
T-11	Terciario	3.608,97	-	1.000,00
T-12	Terciario	1.924,85	-	1.000,00
T-13	Terclario	1.554,18	-	1.000,00
SUMA TERCIARIO (T)		**7.088,00**	**0**	**3.000,00**
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	-	250,00
SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)		**2.297,31**	**0**	**250,00**
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		**39.585,98**	**1.091**	**84.527,62**

Las redes correspondientes al aumento de densidad que suponen 1.209,39 m2 son zonas verdes y 1.769,95 m2 equipamientos. Se sustituyen por 603,73 m2 construidos de uso de equipamientos (planta baja de la RMP-10)

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	VIVIENDAS	% VIVIENDAS	%VIVIENDAS CON PROTECCIÓN
SUELOS **CON USO LUCRATIVO**				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	200		
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	200		
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	100		
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		**500,00**	**45,83%**	
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	62		
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	63		
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		**125,00**	**11,46%**	**21,15%**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	145		
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	80		
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	60		
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	90		
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	91		
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		**466,00**	**42,71%**	**78,85%**
TOTAL VIVIENDAS CON PROTECCIÓN		**591,00**	**54,17%**	
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**1.091,00**		

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

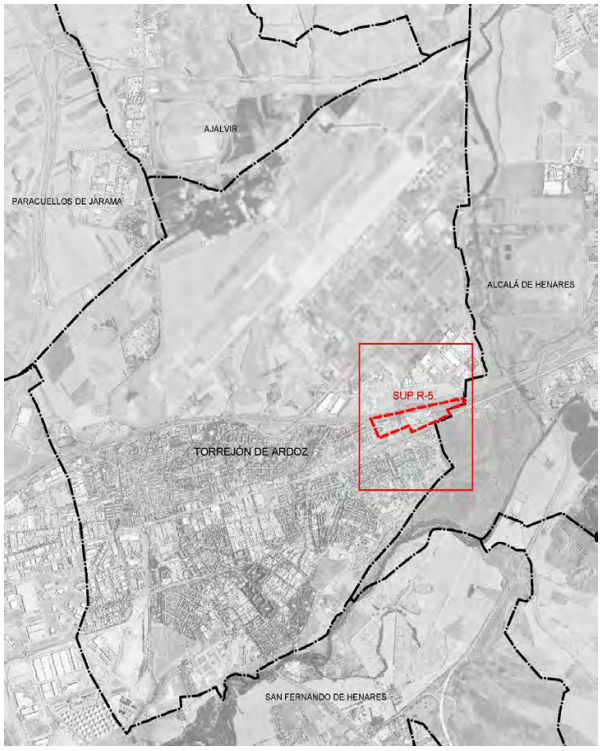
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 73 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF57951 2B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

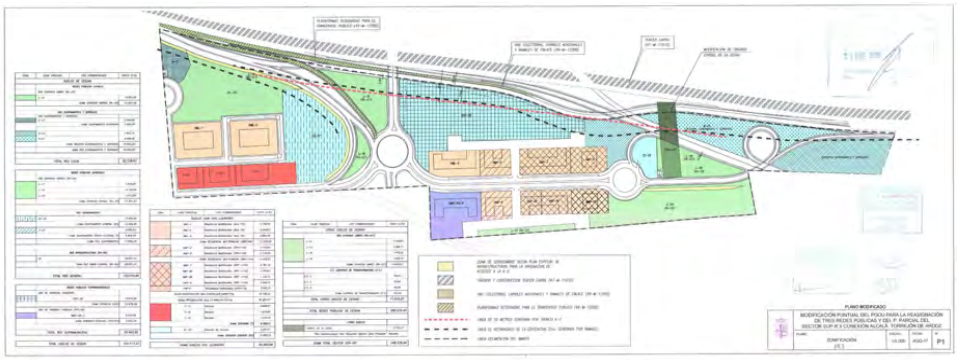
4. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN.

Se suspende la concesión de licencias por el plazo que dure la tramitación de la edificación.

Plano de situación.



Plano de ordenación



DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 74 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

ANEXOS

Índice de Anexos:

ANEXO nº1. Copia Simple del Registro de la Propiedad, Consulta descriptiva y Gráfica Catastral y Ficha del Proyecto de Reparcelación.

ANEXO nº2 Valoración de la superficie construida equivalente a las superficies de cesión.

ANEXO nº3. Hojas y planos originales y modificadas del Plan General. Norma SUP R-5 y plano de calificación del suelo.

ANEXO nº4. Hojas originales y modificadas del Plan Parcial (texto Refundido 3)

ANEXO nº5. Hojas originales y modificadas en la última Modificación (anterior a la actual)

ANEXO nº6. Materiales empleados para el aislamiento acústico en la T-9.

ANEXO nº7. Informes de intervención.
nº 7.1. Sostenibilidad de la inversión
nº 7.2. Coste de mantenimiento

ANEXO nº8. Tramitación.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 75 de 98

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ANEXO Nº1. Copia Simple del Registro de la Propiedad, Consulta descriptiva y Gráfica Catastral y Ficha del Proyecto de Reparcelación.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz Nº 3
C/ Marquesas, 5
28850 TORREJON DE ARDOZ
Tlfn.: 91 660 00 43 Fax: 91 656 32 10

Fecha de Emisión: DIEZ DE MARZO DEL AÑO DOS MIL QUINCE
Solicitante:
FINCA DE TORREJON DE ARDOZ Nº: 76019
IDENTIFICADOR ÚNICO DE FINCA REGISTRAL (IDUFIR): 28188000802476

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA. PARCELA T-10. Solar en término municipal de Torrejón de Ardoz, Sector SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALÁ", de forma irregular, con una superficie de DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS UN DECÍMETRO CUADRADOS, que linda: al Norte, en línea mixta compuesta por un tramo recto de 47,46 metros y un tramo curvo con un desarrollo de 15,77 metros, respectivamente, con parcela RV propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; al Este, en línea recta de 35,62 metros, con parcelas RV y L-18 propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; al Sur, en línea recta de 57,50 metros, con parcelas L-18 y RV propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; y al Oeste, en línea quebrada compuesta por tres tramos rectos de 5,00 metros, 5,00 metros y 35,38 metros, respectivamente, con parcela CT-11 propiedad de la Junta de Compensación SUP. R.5 "CONEXIÓN ALCALÁ" y con parcela RMP-8.A propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz. Superficie: 2.476,01 m2. Uso: Terciario. Edificabilidad: 6.000,00 m2/edif. (7.200,00 UA). CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL: cinco enteros ocho mil cincuenta diezmilésimas por ciento.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ	P2814800E	4334	1559	63	1

PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio.
TITULO: Adquirida por ADJUDICACION en virtud de Certificación administrativa, autorizada por Adminis./Ayunt. AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ en TORREJON DE ARDOZ, el dia 09/10/14

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 51-3 de la Ley del Suelo, se ha procedido a comunicar a la Dirección General del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid la práctica de la inscripción 1ª de reparcelación de esta finca.

CARGAS

LIMITACION URBANISTICA:Las limitaciones derivadas del Planeamiento Urbanístico de su Polígono.

SERVIDUMBRE:**SERVIDUMBRES**. Sujeta a las servidumbres aeronáuticas legales, por lo que la ejecución de cualquier construcción o estructura -postes, antenas, aerogeneradores, incluidas palas, etc.- y la instalación de los medios necesarios para su construcción -incluidas las grúas de construcción y similares- requerirá resolución favorable de los Organismos competentes. Según resulta de su inscripción 1ª.

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de CINCO años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de **autoliquidada de transmisiones** Torrejón de Ardoz, a 05/03/2015, .
Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 1

Esta finca **QUEDA GRAVADA** por la cantidad de 688.475,91 EUROS, importe que le corresponde, con arreglo a su cuota, en el saldo de la cuenta de liquidación provisional; quedando AFECTA al pago del saldo de la liquidación definitiva, de la cuenta del Proyecto, según nota al margen de su inscripción 1ª y de fecha 5 de marzo de 2015.

Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 1

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIEZ DE MARZO DEL AÑO DOS MIL QUINCE, antes de la apertura del diario.*

MUY IMPORTANTE:
1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la

1124

precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. *Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)*

3. *Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)*

4. *Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.*

5. *A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:*

    a. *Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.*

b. *En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.*

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE2.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05**
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 78 de 98

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3296303VK6739N0000HA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

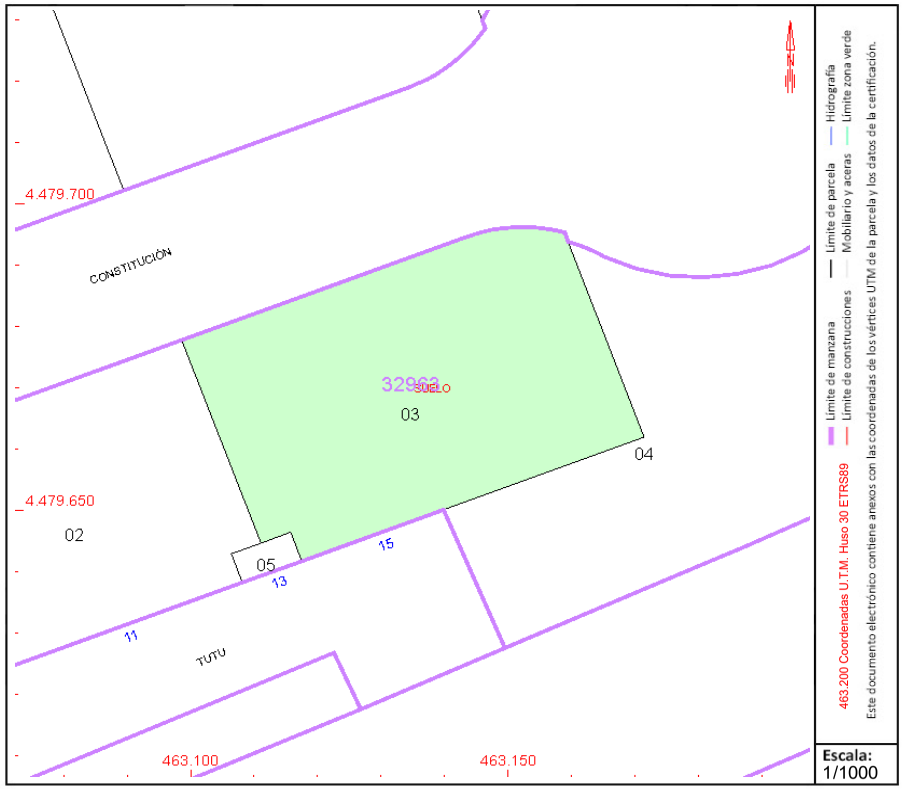
Localización:

CL DESMOND TUTU 15 Suelo
TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.476 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 12 de Mayo de 2022

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532772A4FF5795128D0DE4654604D4E74454A8 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28055 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 79 de 98

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

ANEXO Nº2. Valoración de la superficie construida equivalente a las superficies de cesión.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 80 de 98

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

INFORME Y DICTAMEN

SOBRE LA SUPERFICIE DEL USO ADMINISTRATIVO DE OFICINAS DE VALOR EQUIVALENTE AL DEL SUELO DOTACIONAL DE CESIÓN OBLIGATORIA EN EL SECTOR SUP-R5 “CONEXIÓN DE ALCALÁ” DEL PGOU DE TORREJÓN DE ARDOZ

Federico García Erviti

Arquitecto

Septiembre 2023

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 81 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

Federico García Erviti
Arquitecto

INFORME Y DICTAMEN

SOBRE LA SUPERFICIE DEL USO ADMINISTRATIVO DE OFICINAS DE VALOR EQUIVALENTE AL DEL SUELO DOTACIONAL DE CESIÓN OBLIGATORIA EN EL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PGOU DE TORREJÓN DE ARDOZ

1. OBJETO Y ANTECEDENTES

Por DIAPLAN se ha encargado al técnico que suscribe un dictamen para la determinación del valor de la superficie dotacional de cesión en el Sector SUP-R5 "Conexión de Alcalá" del PGOU de Torrejón de Ardoz.

De acuerdo con la información suministrada por el autor del encargo, las superficies de las parcelas de uso dotacional situadas en el Sector que son objeto de cesión son las siguientes:

- Uso zona verde: 1.209,39 m2
- Uso dotacional público: 1.769,95 m2

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 82 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Por tanto, la superficie total objeto de cesión es igual a 2.979,34 m2 suelo.

La superficie de cesión se materializará en superficie construida de uso dotacional administrativo de oficinas, por lo que el objeto del dictamen es determinar la superficie construida de este último uso cuyo valor es equivalente al valor del suelo cedido.

2. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

El art. 34.2 del vigente Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, dispone:

> *1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*
>
> *a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*
> *(…).*

La finca de referencia está completamente urbanizada. Por tanto, para fijar el valor del suelo de la finca de referencia se aplicará lo establecido en el art. 37 TRLSRU:

> *Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.*
> *1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:*
> *a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*
> *Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*
> *b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 83 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Por tratarse el suelo que se valora de un uso dotacional público, no tiene asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística y se le atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

De acuerdo con el art. 20.3 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS), aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, "*se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo*". Por tanto, el ámbito espacial homogéneo se entenderá referido en este caso al del Sector SUP-R5 "Conexión de Alcalá", para el que el correspondiente Plan Parcial establece los parámetros jurídico-urbanísticos que cumplen los requisitos citados en dicho artículo.

El aprovechamiento asignado en el Plan Parcial del ámbito es el que corresponde a una edificabilidad de 0,396 m2/m2 de uso predominante residencial libre multifamiliar en bloque abierto. Por tanto, la parcela se valorará de acuerdo con arreglo a dicho uso y edificabilidad, a la que se aplicará el valor de repercusión del suelo según citado uso, determinado por el método residual estático, para lo que se aplicará lo dispuesto en el art. 22 RVLS:

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 84 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.
Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 85 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

(…)

1. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

3. APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO AL VALOR DEL SUELO EN EL ÁMBITO DEL SECTOR SUP-R5

En la aplicación de la fórmula del art. 22.2 RVLS:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

se tendrán en cuenta los siguientes parámetros de cálculo.

3.1 Valor en venta Vv del metro cuadrado edificable del uso considerado del producto inmobiliario acabado

Para la obtención del valor de venta a partir de "*un estudio de mercado estadísticamente significativo*" correspondiente al "*producto inmobiliario acabado*", es decir, al producto inmobiliario de nueva planta, se acudirá al uso característico residencial multifamiliar. Para ello, debe aplicarse el método de comparación del art. 24 RVLS referido al suelo edificado de nueva planta de dicho uso, que, resumiendo, exige para su aplicación "*Un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables*".

En la fecha de emisión del presente dictamen, en el Sector SUP R-5 tan solo existe una promoción inmobiliaria de nueva planta en oferta, denominada Soto de Torrejón Residencial, situada en la parcela RMP-5 del Sector, que se destina a la construcción de 50 Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL). En la oferta pública que figura en la web idealista.com, adjuntada como anexo 1 a este dictamen, figuran los precios de venta de algunos tipos de vivienda de la promoción y las superfi-

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 86 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

cies útiles de cada una de ellas, que no resultan operativas, ya que, de acuerdo con el art. 22.2 RVLS, la aplicación del método residual debe estar referida a la superficie edificable y, por tanto, a la superficie construida. Para obtener esta última se ha acudido al "dossier comercial" de la promoción, que se adjunta como anexo 2, en el que figuran datos detallados de las superficies útiles y construidas de siete tipologías correspondientes a 21 unidades de vivienda, así como los precios de venta de cada tipología. Las muestras resultantes cumplen, por tanto, los requisitos de cantidad y homogeneidad establecidos en la regulación del método de comparación del art. 24.1 RVLS.

En cuanto a las superficies construidas de cada vivienda, se han adoptado las superficies totales que recogen el mencionado documento incluyendo la parte proporcional de elementos comunes. De estas superficies se ha deducido el 50% de la superficie construida exterior destinada a terrazas, ya que el art. IV.3.2.2 de las Ordenanzas generales del PGOU establece que en la medición de la superficie computable a efectos de edificabilidad "*ha de incluirse también los cuerpos volados cerrados y el 50% de los vuelos abiertos y miradores*". Por otra parte, en los precios de venta ofertados se incluye el correspondiente a una plaza de garaje, por lo que se considera cumplido lo establecido en el art. 22.1 RVLS en cuanto a la consideración en el valor del suelo -y, por tanto, en el valor de venta- de cada uno de los usos considerados. Finalmente, el valor de venta se obtiene a partir de la media ponderada de los correspondientes a cada una de las tipologías, teniendo en cuenta el peso del número de unidades respectivo.

Como consecuencia de lo anterior se obtiene un valor medio de venta de **2.494,99 €/m2** edificables, que se considera representativo del ámbito espacial homogéneo:

Tipo	**Nº uds.**	**Sup. constr. m2**	**Precio**	
			€	**€/m2**
VT5	4	81,95	219.250	2.675,41
VT6M	2	75,30	176.350	2.341,97
VT8	5	80,52	207.130	2.572,40
VT10	4	86,74	221.960	2.558,91
VT4	3	110,14	256.700	2.330,67
VT9	8	104,90	254.310	2.424,31
Total	**26**	**Media pond. s/ nº uds.**		**2.494,99**

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 87 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

3.2 Coeficiente K de gastos y beneficios

Según el art. 22.2 RVLS el coeficiente K pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado en función de las circunstancias citadas en dicho artículo.

Uno de los requisitos para la reducción del valor establecido con carácter general es el de *"viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial*". La vivienda libre de Torrejón de Ardoz tiene unos precios de venta situados entre 2.700 €/m2 y 3.000 €/m2, por lo que en este caso se produce con carácter moderado la circunstancia mencionada, estimándose adecuada por este motivo la aplicación de un valor K = 1,3.

3.3 Valor de la construcción Vc

Para calcular el valor de la construcción se utilizarán los costes de ejecución material resultantes de los criterios regulados en el método de determinación de los: "Costes de Referencia de Edificación" (CORA) de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, en su última versión de 2022. Con este método se pueden particularizar los costes de ejecución material para una serie de situaciones concretas, aplicando la fórmula de ponderación siguiente:

$$CRP = CRG \times CS \times CA \times CH \times CDA$$

CRP = Coste de referencia particularizado.
CRG = Coste de referencia general por tipo de edificación (según lista adjunta).
CS = Coeficiente de situación geográfica.
CA = Coeficiente de aportación en innovación o acabados.
CH = Coeficiente por rehabilitación.
CDA = Coeficiente por dificultad de acceso a la obra.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 88 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

El coste de referencia por tipo de edificación propone para el uso de vivienda colectiva en bloque abierto un rango de 871-1.064 €/m2, adoptándose un coste de ejecución material sobre rasante situado en una magnitud moderadamente baja en relación con dicho rango, igual a de 880 €/m2 edificable, considerando incluidos los costes de construcción de equipamiento y urbanización, como jardinería, piscina y espacios similares. El resto de los coeficientes de la fórmula no se aplica en este caso o se considera igual a la unidad.

En cuanto al valor de construcción del garaje bajo rasante el citado método establece unos costes de referencia en un rango de 435-532 €/m2, estimándose un coste de ejecución material de 450 €/m2 construido. La ratio de superficie se estima en 25 m2 construido/plaza, por lo que se obtiene un coste de ejecución material por plaza de garaje y vivienda de:

450 €/m2 x 25 m2 = 11.250 €

Teniendo en cuenta que se comercializa una plaza de garaje por cada vivienda de superficie media ponderada igual a 92 m2 edificables (de acuerdo con la relación de superficies y unidades por tipologías relacionada antes), el valor de la construcción del uso de garaje, expresado en relación con la superficie edificable es igual a:

11.250 € / 92 m2 = 122 €/m2 edificable

Por tanto, el coste de ejecución material de todo el edificio es igual a:

880 €/m2 + 122 €/m2 = 1.002 €/m2 edificable

El art. 18.2 RVLS señala que el coste de ejecución material debe incrementarse en los siguientes conceptos:

- Los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, que se establecerán en el 19% del coste de ejecución material, de acuerdo con el Art. 131.1 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, resultando un valor de 1.002 x 0,19 = 190,38 €/m2.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 89 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

- Los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras, para los que se adoptará un importe del 8,6% sobre el coste de ejecución material, que resulta de aplicar como referencia lo establecido en la Resolución de 11 de mayo de 2015, de la Subsecretaría de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se modifican diversas tarifas generales aplicadas por la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, SA., BOE de 27 de mayo. Resulta un valor por este concepto de 1.002 x 0,086 = 86,17 €/m2.

- El importe de los tributos que gravan la construcción, para lo que se aplicará un 4% sobre el coste de ejecución material, de acuerdo con el tipo impositivo establecido en la Ordenanza reguladora del ICIO del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, resultando un importe de 1.002 x 0,04 = 40,08 €/m2.

Por tanto, el valor de la construcción en el ámbito espacial homogéneo es igual a:

1.002,00 + 190,38 + 86,17+ 40,08 = **1.318,63 €/m2**

3.4 Cálculo del valor de repercusión del suelo VRS

Aplicando la fórmula del art. 22.2 RVLS se obtiene el siguiente valor de repercusión del suelo:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc = \frac{2.494,99}{1,3} - 1.318,63 = \mathbf{600,59\ €/m2\ edificable}$$

Este valor de repercusión del suelo representa un 24% del valor de venta, relación que se considera adecuada al mercado inmobiliario de la Torrejón de Ardoz.

Como se ha indicado, la edificabilidad del ámbito espacial homogéneo es igual a 0,396 m2/m2. Ahora bien, siendo el uso característico el residencial libre y el coeficiente de homogeneización correspondiente a la vivienda protegida igual a 0,9, la edificabilidad que corresponde a este último uso y debe aplicarse en este caso es igual a:

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 90 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

0,396 / 0,9 = 0,44 m2/m2

por lo que el valor del suelo es igual a:

600,59 €/m2 edificable x 0,44 m2suelo/m2 edificable = **264,26 €/m2 suelo**

Este importe se afectará a la superficie total de suelo de las dos parcelas dotacionales igual a 2.979,34 m2, por lo que el valor total del aprovechamiento urbanístico del terreno es igual a:

2.979,34 m2 suelo x 264,26 €/m2 suelo = **787.320,39 €**

4. SUPERFICIE DE USO DOTACIONAL ADMINISTRATIVO DE VALOR EQUIVALENTE OBJETO DE CESIÓN

Como se ha indicado, la cesión se materializará en superficie construida de uso dotacional administrativo de oficinas situado en las primeras plantas de la edificación residencial, por lo que el objeto del dictamen es determinar la superficie construida de este último uso cuyo valor es equivalente al valor del suelo cedido. El valor que corresponde a la superficie edificada de oficinas que se cederá al Ayuntamiento se identifica con el precio de venta medio -valor de venta- que el Ayuntamiento debería satisfacer para adquirir una superficie destinada a ese uso en un edificio del Sector.

La oferta de oficinas en el ámbito es inexistente -también lo es en todo el entorno Noroeste- y en el resto de Torrejón es muy escasa, por lo que el valor se obtendrá a partir de la totalidad de la oferta en el municipio, una vez descartada una muestra situada en la Plaza Mayor con un precio excesivo que no representa el valor en el Sector, de acuerdo con lo que figura en el anexo 3 (fuente: idealista.com):

1	Hilados 9	1.829,00
2	Hilados 9	1.420,00
3	Montserrat Roig	1.396,00
4	Estación	1.475,00
5	Ronda Poniente	1.410,00
6	Juzgados	1.164,00
	Media	**1.449,00**

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 91 de 98
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

El valor medio se ajustará en un 10% teniendo en cuenta que los precios ofertados están sujetos a negociación, por lo que el valor en venta del uso de oficinas más probable en el Sector es igual a:

$$1.449{,}00 \times 0{,}9 = 1.304{,}10\ €/m2$$

Por tanto, la superficie construida de este uso que será objeto de cesión, cuyo valor es equivalente al que corresponde al suelo de uso dotacional del ámbito, es igual a:

$$\frac{787.320{,}39\ €}{1.304{,}10\ €/m2} = \mathbf{603{,}73\ m2}$$

5. CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo que se ha indicado, la superficie construida de uso administrativo de oficinas cuyo valoren venta equivale al que corresponde al suelo dotacional de cesión en el ámbito del Sector SUP-R5 "Conexión de Alcalá" del PGOU de Torrejón de Ardoz, es igual a **609,33 m2** construidos.

En Madrid, a 4 de septiembre de 2023

Fdo.: Federico García Erviti

Arquitecto

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 92 de 98

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ANEXO 1

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

idealista

pisos disponibles en venta

Piso
207.130 €
2 dorm
63 m²
4ª planta ext.
Plaza de garaje incluida en el precio
Terraza

Piso
219.250 €
2 dorm
68 m²
4ª planta ext.



Piso
221.960 €
2 dorm
70 m²
3ª planta ext.

Piso
254.310 €
3 dorm
84 m²
4ª planta ext.
Plaza de garaje incluida en el precio
Terraza

Piso
256.700 €
3 dorm
Plaza de garaje incluida en el precio

prygesa
Prygesa
Departamento Comercial
Madrid

Obra nueva Soto De Torrejón Residencial, S.Coop., Torrejón de Ardoz , Prygesa

Noreste, Torrejón de Ardoz

Desde **207.130 €**

Pisos de 2 y 3 habitaciones

♡ Guardar Descartar Compartir

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos de 2 y 3 habitaciones
- Vivienda protegida

Construcción

- Fecha de entrega de llaves: fin 2025

Zonas comunes

- Ascensor
- Zonas verdes

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 94 de 98

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

- Piscina

Certificado energético de proyecto

- Consumo: B
- Emisiones: B

Ver etiqueta de calificación energética

Comentario del anunciante

Viviendas con protección Pública de Precio Limitado (VPPL), en régimen de cooperativa

50 Viviendas de 2 y 3 dormitorios con Terraza, Trastero y 1 o 2 Plazas de Garaje, según vivienda · Urbanización privada con Piscina, Jardines, Zona de Juegos Infantil, Sala Comunitaria y Conserjería · SUELO EN PROPIEDAD · Licencia de Obra Concedida · Financiación: Hasta el 80%. Cantidades aseguradas · Personalización de Espacios con elección de acabados Entrega estimada finales del 2025. Certificación energética estimada tipo B.

Anuncio actualizado hace 11 días

Ubicación

Avenida Avenida de la Constitución, 261
Distrito Noreste
Torrejón de Ardoz
Corredor del Henares, Madrid

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE2.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 95 de 98

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ANEXO 2

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C353277A4FF579512B0DEE46546D4E745A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE2.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05**
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 96 de 98

Soto de Torrejón Residencial
S. Coop.

Promueve:

SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S. COOP.

(Parcela RMP-5)

Torrejón de Ardóz (Madrid)



50 Viviendas de 2 y 3 Dormitorios con Terraza, Trastero y Garaje

Urbanización privada con Piscina, Jardines, Zona Infantil, Sala Comunitaria y Conserjería

Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)

Gestiona:

prygesa

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532772A4FF5795128D3DEE4654ED4E74454A8 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE2.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52319**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:05:00**

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: **F4PZN-GLJP2-8V9RR**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:24**
Página 97 de 98

ÍNDICE

- Plano de Localización …… Pág. 3
- Vista Cenital Conjunto Residencial …… Pág. 4
- Descripción SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S. COOP. …… Pág. 5
- Programa de Tipos y Segmentado de Plantas …… Pág. 6
- Planos por Tipologías de Viviendas …… Pág. 7-13
- Costes Estimados y Forma de Pago prevista …… Pág. 14-15
- Propuesta de Memoria de Calidades …… Pág. 16-17
- Infografías Interiores Vivienda …… Pág. 18-21
- Requisitos Acceso Viviendas VPPL …… Pág. 22
- "En cabeza propia" – Podcast PRYGESA …… Pág. 23
- Nota Informativa previa al ingreso en la Cooperativa …… Pág. 24-25
- Procedimiento de Acceso a la Cooperativa …… Pág. 26
- Quiénes Somos …… Pág. 27
- Contacto …… Pág. 28

Soto de Torrejón Residencial
S. Coop.





Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532772A4FF57951280DE4654604D4E74454A48 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE2.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52319, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:05
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

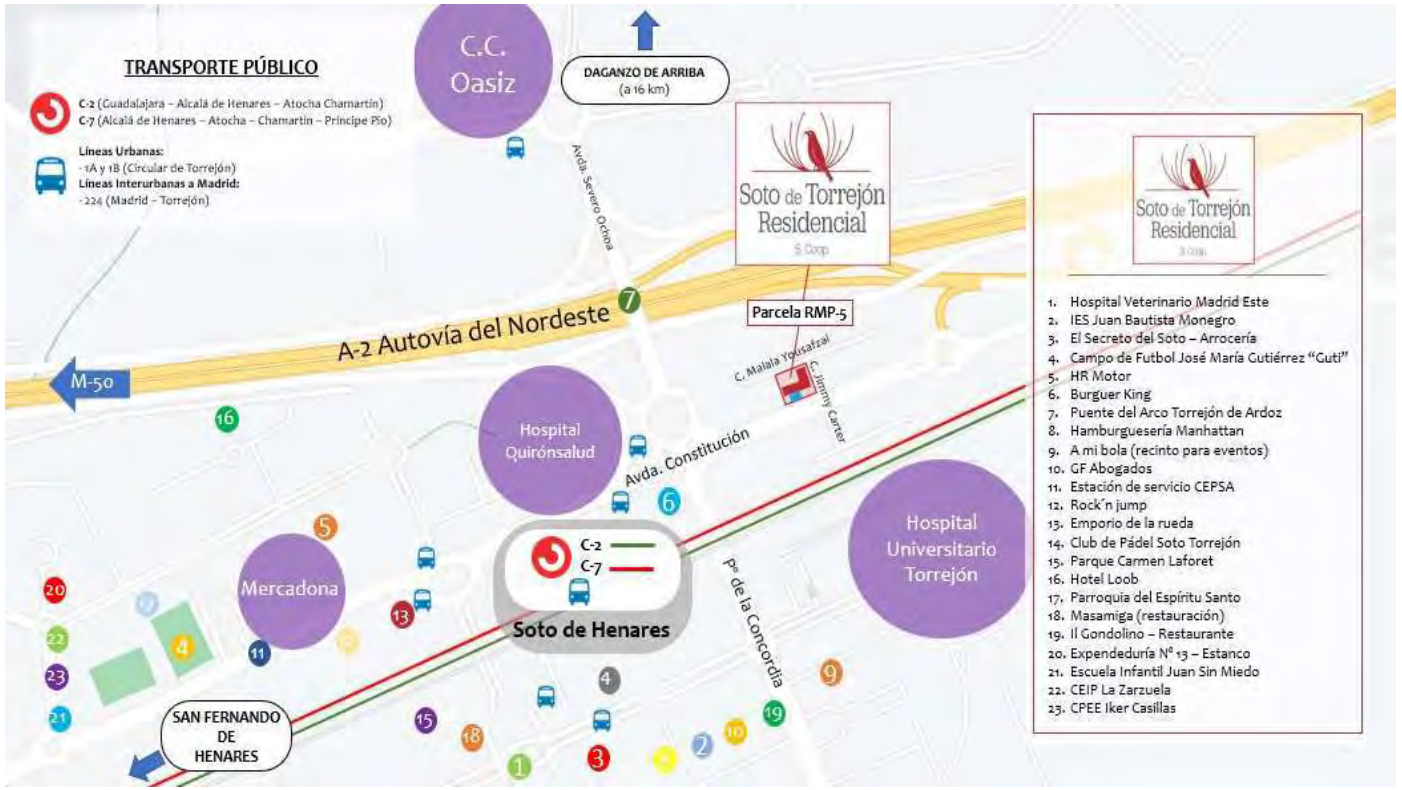
FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: F4PZN-GLJP2-8V9RR
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:24
Página 98 de 98

Plano de Localización

SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S. COOP. se encuentra en el pleno corazón del Corredor del Henares. Un enclave privilegiado al este de Madrid y en la zona noroeste de Torrejón de Ardoz (Madrid), con acceso a la M-50, R2 y A2, próximo al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y conectada con la capital por TREN de Cercanías (RENFE Estación Soto del Henares - Líneas C2 y C7) que conecta Madrid con Guadalajara y AUTOBUSES: Líneas Urbanas (Circular de Torrejón A1 y B1) y Líneas Interurbanas a Madrid (ALSA - Línea 224).

La zona cuenta con todo tipo de servicios, entre los que destacan el resort comercial OASIZ MADRID (considerado el centro de ocio más grande de la Comunidad de Madrid), el Hospital Universitario de Torrejón de Ardoz y el Hospital Quirónsalud Valle del Henares.



La ordenación urbanística de la zona diferencia dos áreas muy claramente definidas, al estar separadas por la autovía A-2, situando al norte de la misma el Polígono Industrial Casablanca (parque industrial y logístico) y al sur el Parque Residencial de Soto del Henares.

La Promoción SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S. COOP. se desarrollará en la Parcela RMP-5, (SUELO EN PROPIEDAD) que limita al NORTE con la Calle Malala Yousafzai, al SUR con la Avenida de la Constitución, al ESTE con la Calle Jimmy Carter y al OESTE con una parcela de uso residencial.

4670939 F4PZN-GLJP2-8V9RR 9B59C3532772A4FF5712BDDE4654ED4E74454A8 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:05:14.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52321, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:11
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: 80GH0-1JDJ1-ZP3BB
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:29
Página 1 de 136

SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S. COOP. (Parcela RMP-5)
Vista Cenital



Fachada Norte (N)



Fachada Oeste (O)





Fachada Este (E)



Fachada Sur (S)

4 Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

467097980CHO-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A2938F7F3B88E9A8F67B2E237 1AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11**
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 2 de 136



SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S. COOP. (Parcela RMP-5)

Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL), en cooperativa

50 Viviendas de 2 y 3 dormitorios

con Terraza, Trastero y 1 o 2 Plazas de Garaje, según vivienda

- Urbanización privada con Piscina, Jardines, Zona de Juegos Infantil, Sala Comunitaria y Conserjería
- SUELO EN PROPIEDAD
- Licencia de Obra Concedida
- Financiación: Hasta el 80%. Cantidades aseguradas
- Personalización de Espacios con Elección de Acabados
- Entrega estimada: Final 2025 – 1º semestre 2026 (dependiendo del inicio de la obra)
- Certificación Energética estimada: B









5

Soto de Torrejón Residencial S. Coop.

Cooperativa gestionada por PRYGESA (Grupo PRYCONSA)

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A2938F7F3B88E9A8F6782E237AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11**
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 3 de 136

SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S. Coop. (Parcela RMP-5)
Programa de Tipos y Segmentado de Plantas

TIPOS	BLOQUE 1 PORTAL 1	nº unidades
VT-1	BAJO A	1
VT-2	BAJO B BAJO C	2
VT-3	BAJO D	1
VT-4	1ºA - 2ºA - 3ºA	3
VT-5	1ºB - 2ºB 3ºB - 4ºB	4
VT-6M	1ºC - 2ºC	2
VT-7	1ºD - 2ºD 3ºD - 4ºD	4
VT-8	1ºE - 2ºE 3ºE - 4ºE - 5ºE	5
VT-9	1ºG-1ºF-2ºG-2ºF 3ºG-3ºF-4ºG-4ºF	8
VT-10	1ºH - 2ºH 3ºH - 4ºH	4
VT-11	4ºA	1

TIPOS	BLOQUE 1 PORTAL 1	nº unidades
VT-12	3ºC - 4ºC -5ºC	3
VT-13	5ºB	1
VT-14	5ºD	1
VT-15	5ºH	1
VT-16	5ºG-5ºF	2
VT-17	5ºA	1
VT-18	6ºA	1
VT-19	6ºB	1
VT-20	6ºC	1
VT-21	6ºD-6ºE	2
VT-22	6ºF	1



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA



PLANTA TERCERA



PLANTA CUARTA



PLANTA QUINTA



PLANTA SEXTA



PLANTA ÁTICO

6

Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E237AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11**
:00

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 4 de 136

2 DORMITORIOS
Plano Tipo VT5 (3ª y 4ª Planta)





PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

VIVIENDA TIPO 5	4 UDs
VESTIBULO	6.94 m²
COCINA	8.07 m²
SALÓN-COMEDOR	18.62 m²
BAÑO 1	3.54 m²
BAÑO 2	3.86 m²
DORMITORIO 1	14.06 m²
DORMITORIO 2	8.74 m²
TOTAL ÚTIL INTERIOR	63.81 m²
TENDEDERO	2.88 m²
TERRAZA	5.93 m²
TOTAL ÚTIL EXTERIOR	8.81 m²
TOTAL ÚTIL EXT. COMPUTABLE VPPL	4.41 m²
TOTAL ÚTIL VENTAS VPPL (int + 10% INT S/R)	**68.22** m²
CONSTRUIDA INTERIOR	74.50 m²
CONSTRUIDA EXTERIOR	10.42 m²
CONSTRUIDA TOTAL (C. INT+C. EXT)	84.92 m²
CONSTRUIDA TOTAL CON PARTE PROPORCIONAL DE ZONAS COMUNES	**92,37 m²**

Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A2938F7F3B88E9A8F6782E237AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

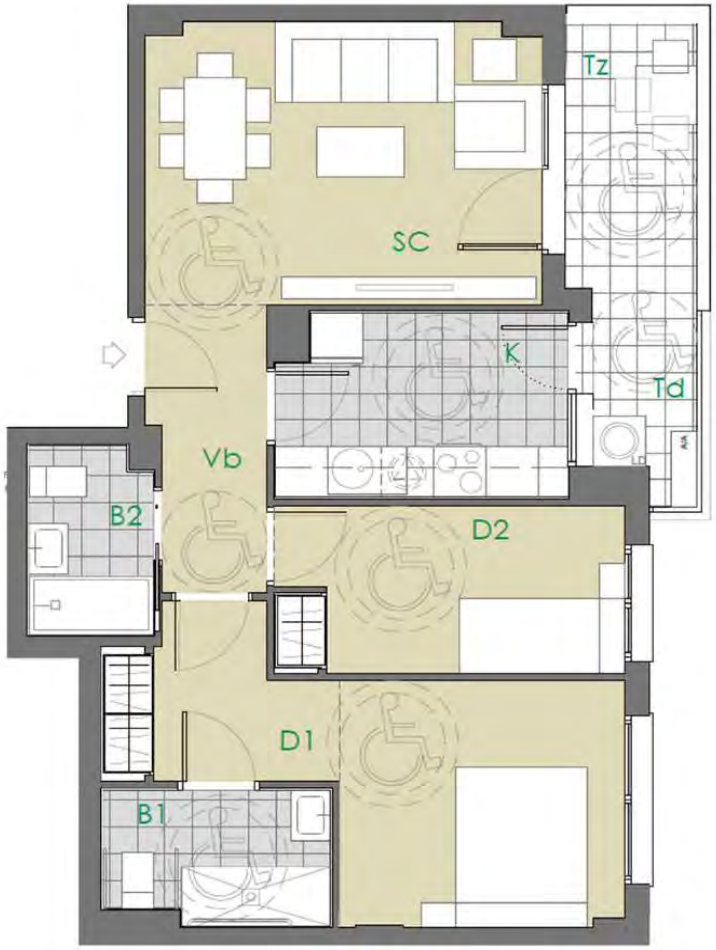
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11**
:00

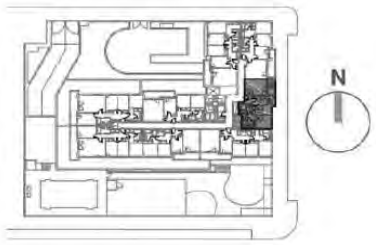
FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 5 de 136

2 DORMITORIOS
Plano Tipo VT6M - VIVIENDA ADAPTADA PMR (1ª y 2ª Planta)





VIVIENDA TIPO 6M	2 UDs
VESTIBULO	4.38 m²
COCINA	7.05 m²
SALÓN-COMEDOR	15.07 m²
BAÑO 1	4.01 m²
BAÑO 2	3.10 m²
DORMITORIO 1	14.11 m²
DORMITORIO 2	7.93 m²
TOTAL ÚTIL INTERIOR	**55.66** m²
TENDEDERO	2.62 m²
TERRAZA	5.04 m²
TOTAL ÚTIL EXTERIOR	7.66 m²
TOTAL ÚTIL EXT. COMPUTABLE VPPL	3.83 m²
TOTAL ÚTIL VENTAS VPPL (int + 10% INT S/R)	59.49 m²
CONSTRUIDA INTERIOR	64.18 m²
CONSTRUIDA EXTERIOR	8.83 m²
CONSTRUIDA TOTAL (C. INT+C. EXT)	73.01 m²
CONSTRUIDA TOTAL	**79,71 m²**

CON PARTE PROPORCIONAL DE ZONAS COMUNES

8 Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A2938F7F3B88E9A8F6782E237AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11**
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 6 de 136

2 DORMITORIOS
Plano Tipo VT8 (2ª Planta)



PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª



VIVIENDA TIPO 8	5 UDs
VESTIBULO	6.47 m²
COCINA	8.44 m²
SALÓN-COMEDOR	17.44 m²
BAÑO 1	4.15 m²
BAÑO 2	3.07 m²
DORMITORIO 1	10.90 m²
DORMITORIO 2	8.71 m²
TOTAL ÚTIL INTERIOR	59.18 m²
TENDEDERO	2.69 m²
TERRAZA	4.82 m²
TOTAL ÚTIL EXTERIOR	**7.51** m²
TOTAL ÚTIL EXT. COMPUTABLE VPPL	3.76 m²
TOTAL ÚTIL VENTAS VPPL (int + 10% INT S/R)	**62.93** m²
CONSTRUIDA INTERIOR	68.77 m²
CONSTRUIDA EXTERIOR	8.53 m²
CONSTRUIDA TOTAL (C. INT+C. EXT)	77.30 m²
CONSTRUIDA TOTAL CON PARTE PROPORCIONAL DE ZONAS COMUNES	**84,78 m²**

9 Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A2938F7F3B88E9A8F6782E237 1AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11**
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 7 de 136

2 DORMITORIOS
Plano Tipo VT10 (2ª y 3ª Planta)





PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

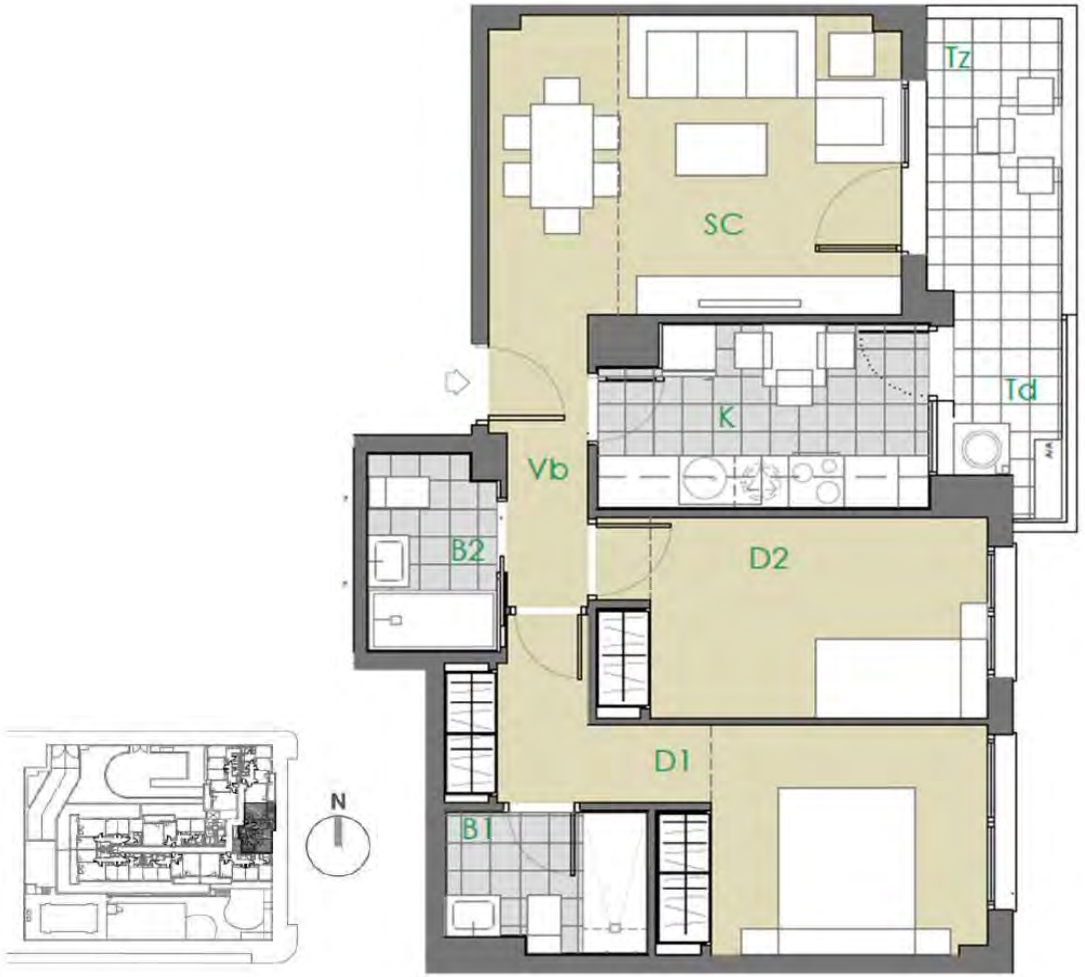
VIVIENDA TIPO 10	4 UDs
VESTIBULO	6.57 m²
COCINA	10.01 m²
SALÓN-COMEDOR	21.17 m²
BAÑO 1	4.30 m²
BAÑO 2	2.92 m²
DORMITORIO 1	10.97 m²
DORMITORIO 2	9.10 m²
TOTAL ÚTIL INTERIOR	**65.05** m²
TENDEDERO	3.05 m²
TERRAZA	5.64 m²
TOTAL ÚTIL EXTERIOR	**8.69** m²
TOTAL ÚTIL EXT. COMPUTABLE VPPL	4.34 m²
TOTAL ÚTIL VENTAS VPPL (int + 10% INT S/R)	**69.39** m²
CONSTRUIDA INTERIOR	74.96 m²
CONSTRUIDA EXTERIOR	9.88 m²
CONSTRUIDA TOTAL (C. INT+C. EXT)	84.84 m²
CONSTRUIDA TOTAL CON PARTE PROPORCIONAL DE ZONAS COMUNES	**91,68 m²**

10

Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A2938F7F3B88E9A8F6782E237 1AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

2 DORMITORIOS
Plano Tipo VT12 (3ª Planta)



VIVIENDA TIPO 12	3 UDs
VESTIBULO	3.26 m²
COCINA	7.27 m²
SALÓN-COMEDOR	15.51 m²
BAÑO 1	3.38 m²
BAÑO 2	3.10 m²
DORMITORIO 1	13.09 m²
DORMITORIO 2	9.81 m²
TOTAL ÚTIL INTERIOR	**55.42** m²
TENDEDERO	2.78 m²
TERRAZA	4.68 m²
TOTAL ÚTIL EXTERIOR	7.46 m²
TOTAL ÚTIL EXT. COMPUTABLE VPPL	3.73 m²
TOTAL ÚTIL VENTAS VPPL (int + 10% INT S/R)	**59.15** m²
CONSTRUIDA INTERIOR	64.14 m²
CONSTRUIDA EXTERIOR	8.67 m²
CONSTRUIDA TOTAL (C. INT+C. EXT)	72.81 m²
CONSTRUIDA TOTAL	**79,40 m²**

CON PARTE PROPORCIONAL DE ZONAS COMUNES

Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52321, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:11
:00

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

OTROS DATOS
Código para validación: 80GH0-1JDJ1-ZP3BB
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:29
Página 8 de 136

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A2938F7F3B88E9A8F6782E237AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

3 DORMITORIOS
Plano Tipo VT4 (2ª Planta)





PLANTAS 1ª, 2ª y 3ª

VIVIENDA TIPO 4	3 UDs
VESTIBULO	7.41 m²
COCINA	9.49 m²
SALÓN-COMEDOR	20.76 m²
BAÑO 1	3.70 m²
BAÑO 2	3.92 m²
DORMITORIO 1	16.41 m²
DORMITORIO 2	9.30 m²
DESPACHO	9.81 m²
TOTAL ÚTIL INTERIOR	**80.78** m²
TENDEDERO	2.33 m²
TERRAZA	5.16 m²
TOTAL ÚTIL EXTERIOR	7.49 m²
TOTAL ÚTIL EXT. COMPUTABLE VPPL	3.74 m²
TOTAL ÚTIL VENTAS VPPL (int + 10% INT S/R)	**84.53** m²
CONSTRUIDA INTERIOR	94.32 m²
CONSTRUIDA EXTERIOR	8.53 m²
CONSTRUIDA TOTAL (C. INT+C. EXT)	102.85 m²
CONSTRUIDA TOTAL CON PARTE PROPORCIONAL DE ZONAS COMUNES	**114.40 m²**

12

Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52321, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:11
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: 80GH0-1JDJ1-ZP3BB
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:29
Página 9 de 136

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A2938F7F3B88E9A8F6782E237 1AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

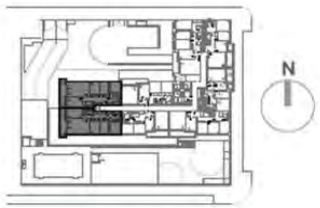
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11**
:00

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 10 de 136

3 DORMITORIOS
Plano Tipo VT9 (2ª y 4ª Planta)



PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª y 4ª



VIVIENDA TIPO 9	8 UDs
VESTIBULO	8.38 m²
COCINA	10.41 m²
SALÓN-COMEDOR	21.67 m²
BAÑO 1	3.78 m²
BAÑO 2	4.01 m²
DORMITORIO 1	12.37 m²
DORMITORIO 2	9.18 m²
DESPACHO	8.67 m²
TOTAL ÚTIL INTERIOR	78.46 m²
TENDEDERO	3.44 m²
TERRAZA	6.57 m²
TOTAL ÚTIL EXTERIOR	**10.01** m²
TOTAL ÚTIL EXT. COMPUTABLE VPPL	5.00 m²
TOTAL ÚTIL VENTAS VPPL (int + 10% INT S/R)	**83.47** m²
CONSTRUIDA INTERIOR	89,72 m²
CONSTRUIDA EXTERIOR	11.54 m²
CONSTRUIDA TOTAL (C. INT+C. EXT)	101.26 m²
CONSTRUIDA TOTAL	**110,67 m²**

CON PARTE PROPORCIONAL DE ZONAS COMUNES

Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A2938F7F3B88E9A8F6782E237 1AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52321, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:11
:00

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

OTROS DATOS
Código para validación: 80GH0-1JDJ1-ZP3BB
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:29
Página 11 de 136

Costes Estimados y Forma de Pago Prevista

LOS COSTES SON ESTIMADOS, NO SON COSTES CERRADOS. El Plan de Actuación Económico de la Cooperativa, el programa de viviendas, las imágenes e infografías, las superficies aproximadas, la previsión de costes estimados y la propuesta de forma de pago prevista deberán ser aprobados por la Asamblea de la Cooperativa por lo que tienen carácter orientativo e informativo, no contractual, y podrían sufrir variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa.

- **PREINSCRIPCIÓN Y RESERVA DE VIVIENDA:** El interesado que haya preseleccionado vivienda **deberá abonar la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (750,00.-€),** mediante transferencia bancaria, **en concepto de preinscripción en la cooperativa**. Esta cantidad será destinada, en su caso, a Capital Social de la cooperativa (cuando el preinscrito sea admitido como socio en la misma), no formará parte del coste estimado de la promoción y se devolverá íntegramente en un plazo aproximado de hasta 2 meses, en caso de que el preinscrito renuncie a la preinscripción y no formalice Contrato de Adhesión a la cooperativa.

- **PAGOS PREVISTOS HASTA LA ENTREGA DE LLAVES: Hasta la Entrega de Llaves se abonará un 20% del Coste VPPL + Capital Social + IVA*,** mediante una Entrada (a la firma del Contrato de Adhesión), Pagos Mensuales VPPL (a partir de la firma del Contrato de Adhesión), Pagos Extras VPPL (en JUNIO y DICIEMBRE a partir de la firma del Contrato de Adhesión) y Pagos Finales VPPL y Capital Social (a Entrega de Llaves), conforme a lo reflejado en el cuadro de costes y forma de pago prevista incluido en este dossier. Los importes correspondientes a los pagos vencidos a la firma del Contrato de Adhesión se incluirán en el importe de la Entrada.

- **PAGOS PREVISTOS A LA ENTREGA DE LLAVES**:
  1. El IVA* correspondiente al importe de la hipoteca prevista.
  2. La Hipoteca, es decir, el importe previsto para financiar mediante subrogación en un préstamo hipotecario, que será de hasta el 80% del Coste VPPL.
  3. Otros Tributos y Gastos: Serán por cuenta del socio adjudicatario de la vivienda, el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD) vigente a la firma de la escritura pública de adjudicación ante notario, gastos de notaria, gastos del Registro de la Propiedad, gastos de gestoría en su caso, gastos de cancelación registral del préstamo hipotecario en caso de no subrogación al que ofrecerá en su día la entidad bancaria que financie la obra a la cooperativa, y cualquier otro gasto que le sea aplicable, conforme a la legislación vigente o por decisión de la Cooperativa.

El Consejo Rector de la Cooperativa podrá valorar propuestas alternativas a la forma de pago prevista, ajustadas a las necesidades de cada cliente.

Las **VIVIENDAS TIPO VT6M de 2 dormitorios** (situadas en 1ª y 2ª planta) **son VIVIENDAS ADAPTADAS** destinadas, EXCLUSIVAMENTE, a personas que acrediten una discapacidad mínima del 33% (no es imprescindible acreditar movilidad reducida).

***NOTAS ACLARATORIAS SOBRE EL IVA:**

- **En todos los pagos reflejados en el cuadro de costes estimados está incluido el 10% de IVA** (que es el porcentaje de IVA vigente actualmente). No obstante, en caso de que el porcentaje de IVA variara conforme a la normativa correspondiente, se aplicará el IVA vigente en el momento de efectuar cada aportación económica.
- **El IVA del 10% correspondiente a la hipoteca estimada NO ESTÁ INCLUIDO EN DICHA HIPOTECA (es decir, NO ESTÁ PREVISTO QUE SE FINANCIE)**, por lo que se abonará con anterioridad a la firma de la Escritura Pública de Adjudicación (Entrega de Llaves) ante Notario.

Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

467097 9 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BE9A8F67B2E237AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

Continúa ……. Costes Estimados y Forma de Pago Prevista

SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S. COOP. (Parcela RMP-5)						COSTES ESTIMADOS					FORMA PAGO PREVISTA						
PROGRAMA DE VIVIENDAS 50 Pisos de 2 y 3 Dormitorios (VPPL)											HASTA LA ENTREGA DE LLAVES 20% del COSTE VPPL + CAPITAL SOCIAL + IVA*					A LA ENTREGA DE LLAVES 80% del COSTE VPPL + IVA*	
Nº Dormitorios	Tipo	Superficie Útil comput. (m2)	Superficie Útil terraza (m2)	Vivienda	Anejos vinculados (Trastero + Garaje/s)	COSTE VPPL (IVA* no incluido)	CAPITAL SOCIAL (IVA* no incluido)	COSTE ESTIMADO (COSTE VPPL + CAPITAL SOCIAL) (IVA* no incluido)	IVA* (10%)	TOTAL COSTE ESTIMADO (IVA* 10% incluido)	ENTRADA CAPITAL SOCIAL (Contrato Adhesión) (IVA* 10% incluido)	30 PAGOS MENSUALES VPPL (IVA* 10% incluido)	5 PAGOS EXTRAS VPPL (JUNIO y DICIEMBRE) (IVA* 10% incluido)	1 PAGO FINAL VPPL (IVA* 10% incluido)	1 PAGO FINAL CAPITAL SOCIAL (IVA* 10% incluido)	IVA* (10%) de la HIPOTECA ESTIMADA	HIPOTECA ESTIMADA: Hasta 80% del COSTE VPPL
2	VT5	68,22	5,93	3ºB-4ºB	1T+2G	186.650 €	32.600 €	219.250 €	21.925 €	241.175 €	33.000 €	616 €	3.285 €	6.159 €	2.860 €	14.932 €	149.320 €
	VT6M (Adaptada Discapacitados)	59,49	5,04	1ºC-2ºC	1T+1G	149.750 €	26.600 €	176.350 €	17.635 €	193.985 €	27.280 €	494 €	2.636 €	4.942 €	1.980 €	11.980 €	119.800 €
	VT8	62,93	4,82	2ºE	1T+2G	176.230 €	30.900 €	207.130 €	20.713 €	227.843 €	32.120 €	582 €	3.102 €	5.816 €	1.870 €	14.098 €	140.984 €
	VT10	69,39	5,64	2ºH-3ºH	1T+2G	188.960 €	33.000 €	221.960 €	22.196 €	244.156 €	33.000 €	624 €	3.326 €	6.236 €	3.300 €	15.117 €	151.168 €
	VT12	59,15	4,68	3ºC	1T+2G	168.780 €	29.700 €	198.480 €	19.848 €	218.328 €	30.690 €	557 €	2.971 €	5.570 €	1.980 €	13.502 €	135.024 €
3	VT4	84,53	5,16	2ºA	1T+2G	218.800 €	37.900 €	256.700 €	25.670 €	282.370 €	36.300 €	722 €	3.851 €	7.220 €	5.390 €	17.504 €	175.040 €
	VT9	83,47	6,57	2ºF-2ºG-4ºG	1T+2G	216.710 €	37.600 €	254.310 €	25.431 €	279.741 €	36.300 €	715 €	3.814 €	7.151 €	5.060 €	17.337 €	173.368 €

Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E237AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-433B3 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52321, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:11
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: 80GH0-1JDJ1-ZP3BB
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:29
Página 13 de 136

SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S. COOP. – Propuesta de Memoria de Calidades

01. CIMENTACIÓN

A determinar por el estudio geotécnico y el Proyecto.

02. CUBIERTAS

Planas transitables en terrazas/tendederos, convenientemente aisladas e impermeabilizadas con acabado en gres para exteriores antideslizante. Resto de cubiertas no transitables, convenientemente aisladas e impermeabilizadas con acabado de grava.

03. FACHADA

Fachada de fábrica de ladrillo visto en dos tonos, según proyecto. Mortero adhesivo hidrófugo para fijación del aislamiento (solución con DIT tipo URSAMUR o similar), cámara de aire y trasdosado de yeso laminado sobre estructura de acero y aislamiento térmico/acústico en su interior.

04. CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería de PVC según Proyecto. Doble acristalamiento tipo Climalit de baja emisividad, con cámara de aire intermedia. En viviendas adaptadas, las manivelas de apertura de las ventanas se colocarán a una altura inferior a la del resto de viviendas no adaptadas.

Persianas enrollables de aluminio, según Proyecto, con aislamiento térmico y de color igual al de la carpintería exterior.

05. CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada a vivienda blindada sobre precerco, con terminación lacada en ambas caras. Puertas de paso interiores con entrecalles fresadas, abatibles y con bisagras y herrajes de acero.

Armarios empotrados vestidos interiormente, con barra de colgar y maletero.

06. DISTRIBUCIÓN INTERIOR

Tabiquería interior entre las diferentes estancias de yeso laminado sobre estructura de acero y aislamiento térmico/acústico en su interior. Las placas de yeso laminado de cocina y baños serán aptas para su uso en ambientes húmedos.

Las separaciones entre viviendas estarán formadas por una hoja de ladrillo cerámico (fonorresistente) y trasdosado a ambos lados con yeso laminado sobre estructura de acero y aislamiento térmico-acústico en su interior.

07. REVESTIMIENTOS INTERIORES

Suelos: Suelo laminado AC4 de la firma Kronospan o similar en zonas nobles. Suelo de gres en cocina, baños y aseo. Suelo de gres de exterior antideslizante en terrazas, según planos. Rodapié en toda la vivienda a juego con la carpintería interior, excepto en baños y cocinas.

Techos: Falso techo en cocina, baños, vestíbulo y distribuidor con instalaciones. Pintura plástica lisa en el techo de toda la vivienda.

Paredes: Las paredes de cocinas y baños irán revestidas de cerámica de diseño. Resto de estancias, terminadas con pintura plástica lisa.

ELECCIÓN DE ACABADOS: Es vocación de la Cooperativa que los socios opten a la **PERSONALIZACIÓN DE ESPACIOS CON ELECCIÓN DE LOS ACABADOS, SIN COSTE ADICIONAL,** de la carpintería interior, suelo laminado y cerámica de cocina y baños, siempre que el acuerdo económico con la constructora adjudicataria del Proyecto lo permita.

16 Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E237AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52321, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:11
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: 80GH0-1JDJ1-ZP3BB
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:29
Página 14 de 136

08. CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Calefacción/ACS con caldera centralizada a gas, contadores individuales y radiadores de aluminio. La instalación se regulará mediante termostato programable situado en el salón, incluyendo válvulas termostáticas en los radiadores de los dormitorios.

En baños y aseo, radiador toallero de aluminio.

ACS con apoyo de unidad de aerotermia (energía renovable). Preinstalación de aire acondicionado por split.

09. ELECTRICIDAD

Cocinas con iluminación mediante leds tipo Dowlight. Baños y aseo con iluminación mediante leds.

Circuito independiente para alumbrado, tomas, climatización, horno y electrodomésticos conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Grado de electrificación elevado.

En las viviendas adaptadas los enchufes se colocarán a 35 cm del suelo (30 cm en las viviendas no adaptadas) y separados de las esquinas un mínimo de 35 cm.

10. COMUNICACIONES

Video portero. Canalización para teléfono en salón, cocina y dormitorios. Preinstalación para servicios de telecomunicación. Antena colectiva T.V. con tomas en salón (doble), cocina y dormitorios. Preinstalación para nuevas comunicaciones, tanto para T.V. por cable como para distintas plataformas digitales.

11. FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

En cocina, tomas de agua bitérmicas fría/caliente y desagües para lavadora y lavavajillas.

En baños, aparatos sanitarios de porcelana vitrificada color blanco. Mueble con lavabo integrado solo en viviendas no adaptadas. Grifería monomando. En plato de ducha de baño principal, grifería con hidromezclador termostático.

12. COCINAS

Cocina amueblada con muebles de gran capacidad. En las viviendas adaptadas, la cocina se entregará con muebles solo en la parte superior, la encimera se colocará a una altura de 85 cm del suelo (la altura estándar, en viviendas no adaptadas, es de 93 cm) y no se incluirán muebles en la parte inferior (debajo de la encimera).
El equipamiento incluye (en viviendas adaptadas y no adaptadas) fregadero de acero inoxidable con grifería monomando, vitrocerámica, horno y campana extractora, según Proyecto.

13. ZONA EXTERIOR COMUNITARIA

Zona común ajardinada con riego automático y recorridos peatonales pavimentados. Piscina, zona de juegos infantiles, sala comunitaria y conserjería.

14. VARIOS

Los jardines privados de viviendas en planta baja se entregarán en tierra y contarán con punto de iluminación, toma de corriente y toma de agua.

Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E237AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

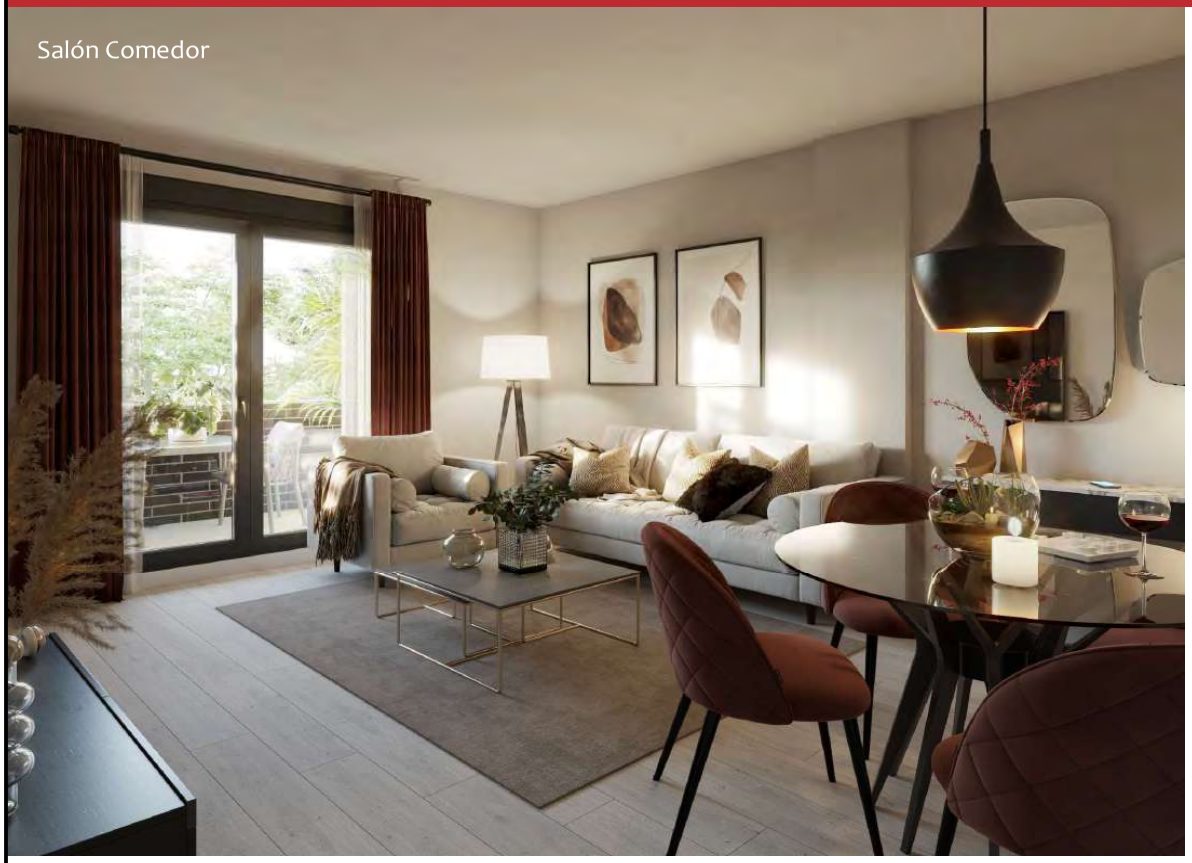
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11**
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

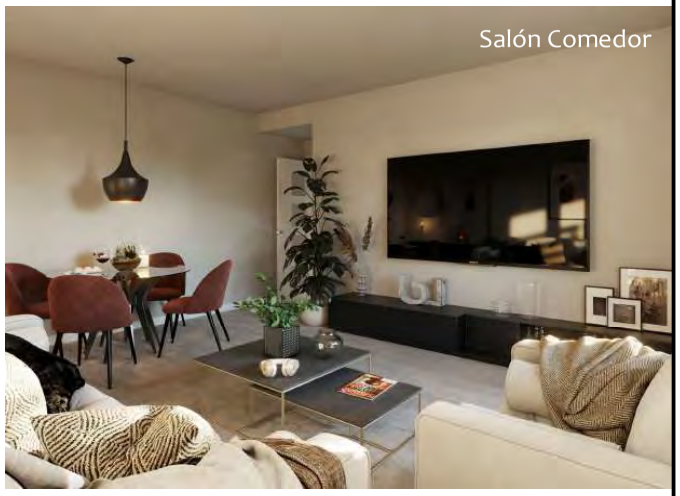
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 15 de 136

FIRMAS

Infografías Interiores







Mobiliario, electrodomésticos y decoración no están incluidos en el producto, salvo aquellos que estén expresamente indicados en la Memoria de Calidades.

Consultar variaciones en el equipamiento de las viviendas adaptadas, determinado por la normativa vigente.

Las imágenes no son vinculantes, muestran una composición orientativa de posibles resultados, materiales, acabados y pavimentos, en su caso.

Soto de Torrejón Residencial
S. Coop.

Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A2938F7F3B88E9A8F6782E237 1AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

Infografías Interiores

Cocina

Cocina

Soto de Torrejón Residencial S. Coop.

Mobiliario, electrodomésticos y decoración no están incluidos en el producto, salvo aquellos que estén expresamente indicados en la Memoria de Calidades.

Consultar variaciones en el equipamiento de las viviendas adaptadas, determinado por la normativa vigente.

Las imágenes no son vinculantes, muestran una composición orientativa de posibles resultados, materiales, acabados y pavimentos, en su caso.

Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

Infografías Interiores

Mobiliario, electrodomésticos y decoración no están incluidos en el producto, salvo aquellos que estén expresamente indicados en la Memoria de Calidades. Consultar variaciones en el equipamiento de las viviendas adaptadas, determinado por la normativa vigente. Las imágenes no son vinculantes, muestran una composición orientativa de posibles resultados, materiales, acabados y pavimentos, en su caso.

Soto de Torrejón Residencial
S. Donaji

Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

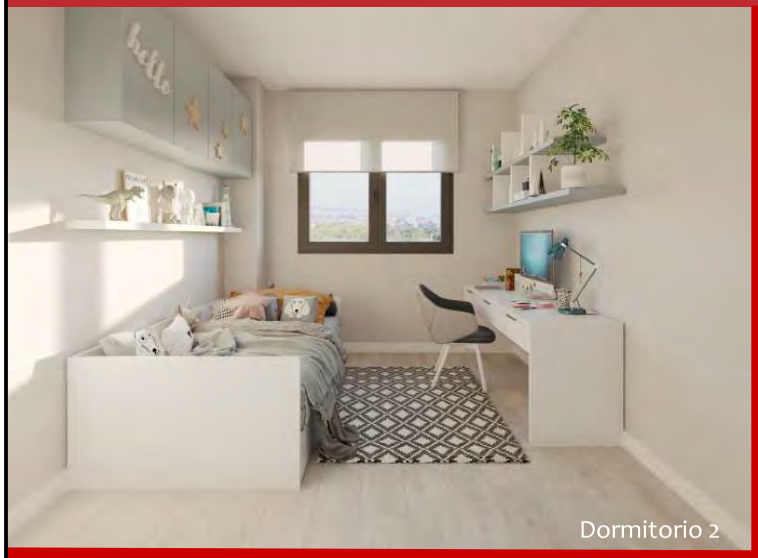
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52321, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:11
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: 80GH0-1JDJ1-ZP3BB
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:29
Página 18 de 136

Infografías Interiores





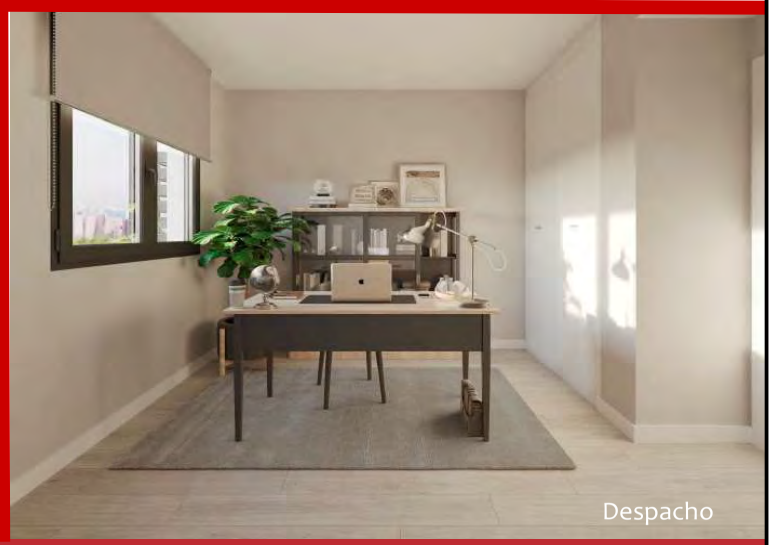
Soto de Torrejón Residencial
S. Coop.



Mobiliario, electrodomésticos y decoración no están incluidos en el producto, salvo aquellos que estén expresamente indicados en la Memoria de Calidades.

Consultar variaciones en el equipamiento de las viviendas adaptadas, determinado por la normativa vigente.

Las imágenes no son vinculantes, muestran una composición orientativa de posibles resultados, materiales, acabados y pavimentos, en su caso.



Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

467097980CHO-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A2938F7F3B88E9A8F6782E237AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52321, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:11
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: 80GH0-1JDJ1-ZP3BB
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:29
Página 19 de 136

Requisitos de Acceso
Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)

Conforme al vigente Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por el Decreto 74/2009, de 30 de Julio, **el interesado en adquirir vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) deberá cumplir con los siguientes requisitos:**

1. **Ser español, o extranjero residente en España, mayor de edad, o menor emancipado legalmente** y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo a lo establecido en el Código Civil.
2. **Que ni el interesado ni ningún miembro de la unidad familiar sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional**. A estos efectos no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando:

   a) El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50% y se haya adquirido la misma por título de herencia.

   a) En los casos de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le hay adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

3. **Que los ingresos del interesado o los de la unidad familiar en su conjunto no excedan de 7.5 veces el IPREM o Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples** (IPREM anual en 2022: 8.106,28 euros), según se detalla en la siguiente tabla:

***¿Cómo calcular la Renta Máxima?**: la Renta Máxima es la cantidad resultante de sumar las cantidades reflejadas en las casillas de la "Base Imponible General" y la "Base Imponible del Ahorro" de la Declaración de la Renta del último ejercicio fiscal vencido del interesado o de la unidad familiar; o, en su caso, de la suma de las Declaraciones de la Renta individuales de las personas que forman parte de la unidad familiar o van a ser titulares de la vivienda.

Contratos Adjudicación del 01-jul-23 al 30-jun-24 (IRPF 2022)	
Titulares y/o Nº Miembros Unidad Familiar	Renta Máxima VPPL
1 ó 2	75.996,38 €
3	78.346,78 €
4	81.716,53 €
5	86.359,52 €
6 ó más miembros	86.853,00 €

A efectos de acceso a vivienda con protección pública, tendrá la consideración de unidad familiar:

- La integrada por los cónyuges no separados legalmente, hijos menores no emancipados e hijos mayores de edad incapacitados judicialmente.
- En los casos de separación legal o cuando no exista vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y los hijos menores no emancipados y los mayores de edad incapacitados judicialmente que convivan con uno u otro.

Las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las parejas de hecho reconocidas legalmente.

Estos requisitos deberán cumplirse y acreditarse documentalmente en el momento de la suscripción del Contrato de Adhesión a la Cooperativa y/o Contrato de Adjudicación de vivienda.

OTROS DATOS DE INTERÉS

Las Viviendas con Protección Pública habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales, sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o a cualquier otro uso. Los adquirentes de la vivienda deberán proceder a su ocupación en el plazo máximo de 1 año desde la entrega de la misma. Para realizar obras o reformas deberá obtenerse autorización de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

El régimen legal de las viviendas con Protección Pública acogidas al Plan de Vivienda Protegida 2009-2012 tendrá una duración de 15 años, a contar desde la obtención de la Calificación Definitiva y se extinguirá por el mero transcurso del tiempo. Durante este periodo de 15 años los propietarios podrán vender o alquilar la vivienda, aunque no a un precio o a una renta libre, sino a un precio máximo legal de venta o a una renta anual máxima, conforme a lo establecido en la normativa vigente.

LOS REQUISITOS Y CONDICIONES ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO PODRÁN VERSE ALTERADOS POR CUALQUIER MODIFICACIÓN POSTERIOR DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E237AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28055 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52321, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:11
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: 80GH0-1JDJ1-ZP3BB
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:29
Página 20 de 136

¡BIENVENIDO AL MUNDO DE LA COOPERATIVA!

Bajo el título de **"EN CABEZA PROPIA"**, **PRYGESA** lanza una serie de **PODCAST** en los que **aclara las dudas más habituales** que surgen alrededor de la adquisición de una vivienda **en régimen de cooperativa.**

La serie consta de **seis episodios** en los que, de manera monográfica y **con un tono didáctico y cercano**, se abordan cuestiones sobre costes, financiación, composición de la Cooperativa, socios, regulación, formas de pago, acabados, seguros, garantías, etc.

El objetivo de **PRYGESA** con esta serie de podcast es que los potenciales interesados tengan **toda la información necesaria para optar por una cooperativa.**

Todos los podcasts están disponibles en la página web de PRYGESA

www. prygesa.es

PODCAST

La manera más fácil, cómoda y divertida de informarte.



4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A2938F7F3B88E9A8F67B2E237AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52321, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:11
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: 80GH0-1JDJ1-ZP3BB
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:29
Página 21 de 136

Nota Informativa previa al ingreso en la Cooperativa

La presente nota informativa está dirigida a los interesados en la promoción **SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S. COOP. (Parcela RMP-5),** con el fin de que dispongan de los datos necesarios para que puedan valorar su ingreso en la Cooperativa, como socios promotores, con la máxima información.

Con la finalidad de que, como futuros socios de SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S.COOP. (Parcela RMP-5), puedan conocer el funcionamiento de una cooperativa de viviendas queremos informarles de los principales aspectos **relativos a las condiciones económicas de una promoción desarrollada en régimen de cooperativa.**

Por definición, **las cooperativas de viviendas son sociedades, sin ánimo de lucro, que autopromueven a precio de coste**. Los costes de la promoción son sufragados con las aportaciones (ingresos) de los socios a la misma y el préstamo promotor que la cooperativa obtenga (habitualmente de una entidad bancaria); préstamo en el que, posteriormente, se subrogarán los socios mediante un préstamo hipotecario individual. En consecuencia, la suma de los ingresos que obtenga la Cooperativa (mediante las aportaciones sociales de los socios y a través del préstamo promotor de la entidad bancaria), deberá ser la misma que los costes totales de la promoción.

Los costes totales de la promoción se distribuyen a cada una de las unidades que componen el Proyecto y cada socio, adjudicatario de cada uno de los inmuebles (vivienda y anejos: trastero y plaza/s de garaje), debe asumir estos costes mediante aportaciones antes de la entrega y escrituración de la vivienda (habitualmente, en torno al 20% del coste más el IVA total vigente) y, el resto (habitualmente el 80% del coste), a la escrituración y entrega de llaves de la vivienda, mediante financiación a través de la subrogación del préstamo hipotecario correspondiente.

Principales costes de la promoción:

- **Terreno**: Suele ser, junto con la construcción, la mayor partida de la promoción. Es el importe que se paga al propietario del suelo.
- **Construcción**: Es el importe destinado a abonar los gastos de construcción del edificio.
- **Licencias y Tasas:** ICIO (Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras), tasas, IBI… etc.
- **Gastos Técnicos**: Son los honorarios del equipo técnico contratado por la Cooperativa para la redacción del proyecto constructivo y para el control y seguimiento de la promoción; gastos tales como arquitecto, aparejador, ingeniería, estudio-informe geotécnico, estudio-informe topográfico… etc.
- **Formalización de Escrituras y Financiación del Proyecto.:** Gastos de formalización de la financiación y costes asociados a Notaría, Gestoría y Registro de la Propiedad.
- **Auditoría, Afianzamiento de Cantidades, Seguros:** Son los gastos correspondientes a auditoría externa, seguros de la promoción y afianzamiento de las cantidades entregadas a cuenta por los socios.
- **Comercialización:** Son aquellos que posibilitan el proceso de venta de la promoción y surgen como consecuencia de poner la promoción en el mercado para su venta.
- **Honorarios de Gestión.** Corresponde a los honorarios a percibir por la Sociedad Gestora que asesora al promotor (Sociedad Cooperativa) en la contratación de todos los agentes intervinientes en la promoción, así como llevanza de la Sociedad Cooperativa.
- **Gastos Financieros e Intereses de Préstamos.** Corresponde al importe a satisfacer por los intereses generados por el capital prestado para construir el proyecto inmobiliario (habitualmente, el capital prestado procede de una entidad financiera)

Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E237AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52321, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:11
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: 80GH0-1JDJ1-ZP3BB
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:29
Página 22 de 136

La VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA es aquella destinada a domicilio habitual y permanente y que, cumpliendo los requisitos de superficie útil máxima y precio máximo que se establecen normativamente reciba, además, la calificación como vivienda protegida por la Administración Pública competente.

Conforme a la normativa vigente de la Comunidad de Madrid, a las viviendas (y sus anejos: trastero y plaza/s de garaje) con protección pública y, por tanto, a la promoción SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S.COOP (Parcela RMP-5) le son aplicables unos Precios Máximos (Precio de Módulo) de Venta/Adjudicación, establecidos en una normativa aprobada en julio de 2009. A día de hoy, dichos precios están completamente desfasados con la realidad ya que no han sido actualizados hasta la fecha, obviando, por tanto, los importantísimos cambios experimentados en los últimos trece años tales como, por ejemplo, la aplicación del nuevo Código Técnico de la Edificación que exige, entre otras cuestiones, mayores medidas de eficiencia energética y aislamiento, lo que ha provocado un importante encarecimiento del precio de la construcción.

Tampoco esta normativa vigente ni, por tanto, dichos Precios Máximos (Precio de Módulo) de Venta/Adjudicación tienen en consideración la variación que ha experimentado el IPC durante los últimos trece años transcurridos desde la publicación de la norma, siendo el IPC acumulado desde julio de 2009 hasta julio de 2022 (según INE) del 28,10%.

Por otro lado, **acontecimientos recientes tan importantes como el Covid-19, el conflicto bélico en Ucrania y la situación geopolítica actual con la grave crisis energética derivada de todo ello y que ha supuesto una paralización industrial a nivel mundial,** están dando lugar a importantes incrementos en los precios de la energía en general (que están afectando directamente a la producción de materiales necesarios para la construcción, como el cemento y la cerámica) y en los precios, en particular del petróleo, aluminio, acero, madera, vidrio etc. (que están llegando a máximos históricos y están provocando una escasez preocupante en determinados componentes y materias primas).

Todo ello, además de la escasez de productos, está generando demora en las entregas y cuantiosas subidas en los precios y costes de todo orden, sin precedente, comprometiendo y exponiendo automáticamente y con inmediatez a todo el sector de la construcción, dibujando así un panorama complejo e incierto, en un futuro a corto y medio plazo, en lo que se refiere al precio de dichos materiales esenciales para la construcción.

Por estos motivos, a día de hoy, es una realidad que se ha producido un incremento de los costes/precios de la construcción, lo que implica, que probablemente, la Cooperativa tendrá que adaptar y regularizar los costes de las viviendas a los nuevos precios de construcción que sean aplicables en el momento de la contratación de la obra.

Por tanto, debe advertirse a los señores interesados que, **debido a los importantes aumentos de los precios referidos** anteriormente (tales como construcción, energía, incremento de IPC….), **es muy probable que la Cooperativa se vea en la necesidad de que los socios de la misma tengan que acordar, en su caso, sufragar el exceso de costes no cubierto con el Precio de Módulo** (Precio Máximo aplicable) **mediante aportaciones a Capital Social**; hecho que deberán, en su caso, acordar en Asamblea General en el momento de la Aprobación del Plan Financiero de la Promoción.

No obstante, y sin perjuicio del necesario acuerdo por parte de la Asamblea de la Cooperativa, entendiendo que los socios que se incorporen al referido proyecto inmobiliario pretenden disponer de su vivienda lo antes posible, **se ha establecido un procedimiento de acceso a la Cooperativa que requiere una aportación adicional al Capital Social que sufragará la diferencia entre el valor desfasado del Precio Máximo establecido por el módulo aplicable (conforme a la normativa vigente de la Comunidad de Madrid) y los costes totales reales (a precio de mercado) de la Promoción. Y todo ello sin perjuicio de las aportaciones que los socios deban realizar en concepto de aportación a cuenta del Precio Máximo aplicable (Precio de Módulo) de la vivienda y sus anejos.**

Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E237AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52321, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:11
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: 80GH0-1JDJ1-ZP3BB
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:29
Página 23 de 136

Procedimiento de Acceso

Los interesados en la Cooperativa SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S. COOP. (Parcela RMP-5) pueden informarse de sus características y condiciones en el **teléfono91.126.56.03,** a través del correo electrónico **comercial@prygesa.es**, mediante una reunión por videoconferencia o de manera presencial (en ambos casos CON CITA PREVIA) y en la página web **www.prygesa.es**

Los interesados en incorporarse como socios a esta Cooperativa podrán preseleccionar vivienda de forma presencial o telemática. La preselección de vivienda quedará formalizada con la firma del Documento de Preinscripción y se completará con el abono de SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (750,00.-€) mediante transferencia en la cuenta que tiene operativa la Cooperativa. El número de cuenta sólo será facilitado a los interesados que hayan preseleccionado vivienda. Esta cantidad se destinará, en su caso, a Capital Social de la Cooperativa y no será utilizada para realizar pago alguno hasta la aceptación, en su caso, del preinscrito como socio de la Cooperativa. Dicha aportación a Capital Social no forma parte del coste estimado de la Promoción.

El plazo máximo para realizar y justificar la aportación de SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (750,00.–€) para la preinscripción será de 24 horas a contar desde la preselección de vivienda. Transcurrido el plazo de 24 horas anteriormente indicado sin que se haya recibido el justificante de la transferencia, la preselección de la vivienda quedará sin efecto alguno pudiendo la vivienda ser comercializada nuevamente, sin que sea necesaria notificación alguna para ello y sin que quepa reclamación alguna por parte del preinscrito.

El preinscrito adquirirá la condición de socio de la Cooperativa mediante la suscripción del Contrato de Adhesión a la Cooperativa, siendo requisito necesario cumplir con:

- Ser aceptado como socio por el Consejo Rector de la Cooperativa.
- Aceptar/aprobar/ratificar los Estatutos Sociales, el Reglamento de Régimen Interno y los acuerdos adoptados por los órganos sociales.
- Aceptar/aprobar/ratificar el Plan de Actuación de la Promoción que corresponda.
- Aportar la documentación que requiera la Cooperativa cumpliendo los requisitos que procedan en caso de ser Vivienda Protegida.
- Aportar toda la documentación que le sea requerida a efectos de la legislación aplicable para la Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo.
- Superar el *scoring* o análisis de solvencia que, en su caso, determine la Entidad Financiera.
- Suscribir el Contrato de Adhesión a la Cooperativa e ingresar las cantidades correspondientes a las aportaciones obligatorias al Capital Social y demás obligaciones económicas que correspondan.

En cualquier caso, **si el preinscrito desease renunciar a la vivienda tras firmar el Documento de Preinscripción y antes de la firma del Contrato de Adhesión a la Cooperativa,** la devolución del importe de la Preinscripción se realizará por medio de transferencia a la cuenta indicada por el preinscrito en el documento de Preinscripción, una vez que haya sido autorizada y aprobada por el Consejo Rector de la Cooperativa, procediendo a comercializar nuevamente la vivienda que tuviera preseleccionada. La devolución del importe de la Preinscripción se realizará, íntegramente, en un plazo aproximado de hasta 2 meses.

Una vez suscrito el Contrato de Adhesión a la Cooperativa, la renuncia a la vivienda se tramitará como baja del socio en la Cooperativa debiendo realizarse por escrito dirigido al Consejo Rector de la misma. Tal solicitud se tramitará conforme a lo dispuesto en la Ley de Cooperativas y Estatutos Sociales de l Cooperativa. La devolución de las cantidades aportadas hasta la fecha deberá ser autorizada y aprobada por el Consejo Rector de la misma y se realizará una vez que la vivienda a la que se ha renunciado haya sido nuevamente comercializada y los interesados que se incorporen a la Cooperativa, para sustituir a los que solicitan la baja, se hayan puesto al día en todas las obligaciones administrativas y económicas necesarias para adquirir la condición de socios. En base a la calificación de la baja (como baja justificada o como baja no justificada) el Consejo Rector de la Cooperativa podría aplicar, en su caso, para baja calificada como no justificada, las deducciones establecidas a tal efecto en los Estatutos Sociales.

Una vez formalizado el Documento de Preinscripción no se admitirán cambios de vivienda.

NOTA INFORMATIVA: En relación al préstamo al Promotor que la Cooperativa gestione con la entidad bancaria que financie la ejecución de la obra, se podría solicitar afianzamiento personal a los socios para con la Cooperativa, limitado hasta la cuantía correspondiente al préstamo hipotecario de la vivienda elegida. Este afianzamiento, en su caso, no tendría ningún coste adicional para los socios, estaría vigente hasta la entrega de las viviendas y quedaría sin valor alguno a la firma de la Escritura Pública de Adjudicación de la vivienda y en su caso, subrogación en el préstamo hipotecario que corresponda a la vivienda.

Sin perjuicio de lo referido anteriormente, dependiendo de la entidad bancaria que financie la ejecución de la obra, podría ser preciso realizar a los preinscritos un *scoring* o estudio de solvencia no vinculante previo a su incorporación como socios a la Cooperativa. En este caso, la aprobación del *scoring* o estudio de solvencia de cada de uno de los preinscritos sería imprescindible para poder incorporarse como socio a la Cooperativa En caso de no superar dicho *scoring* de solvencia se podrán arbitrar otros procedimientos de acceso a la Cooperativa.

Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A2938E7F3B88E9A8F6782E237AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52321, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:11
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: 80GH0-1JDJ1-ZP3BB
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:29
Página 24 de 136

PLANIFICACIÓN RESIDENCIAL Y GESTIÓN, S.A.U. (PRYGESA), forma parte del Grupo PRYCONSA, uno de los grupos empresariales más consolidados y de mayor fortaleza en el mercado inmobiliario, que cuenta en su haber con el desarrollo y ejecución de decenas de miles de viviendas en sus 50 años de existencia.

Quiénes somos

Promociones En Curso en Madrid

- M31BCG JARDIN DE PELABRAVO, S. COOP.: 172 pisos VPPL en El Cañaveral (Madrid).
- M31D FUENTES DEL BOSQUE, S. COOP.: 72 pisos VPPL en El Cañaveral (Madrid).
- DEHESA DEL CAÑAVERAL PLAZA, S. COOP. MAD: 20 viviendas unifamiliares adosadas VPPL en El Cañaveral (Madrid)
- ALAMEDA DEL CAÑAVERAL PLAZA, S. COOP. MAD.: 40 viviendas unifamiliares adosadas VPPL en El Cañaveral (Madrid).
- VEREDA DEL CAÑAVERAL PLAZA, S. COOP. MAD.: 11 viviendas unifamiliares adosadas, vivienda libre, en El Cañaveral (Madrid).
- CASTILLA PLAZA 2018 S. COOP. 41A: 40 pisos, vivienda libre, en El Cantizal – Las Rozas (Madrid).
- CASTILLA PLAZA 2018, S. COOP. 38B: 41 pisos, vivienda libre, en El Cantizal – Las Rozas (Madrid).
- VALDEBEBAS URBAN, S. COOP.: 96 pisos, vivienda libre, en Valdebebas (Madrid).
- EL ROBLEDO PLAZA, S. COOP.: 73 pisos VPPL en Tres Cantos (Madrid).
- SUANZES PLAZA (PERALEDA URBAN, S.COOP. – Fase Rufino González): 24 pisos, vivienda libre, en el barrio de Simancas (Madrid).
- LAS TERRAZAS DE PARLA (ALAMEDA PLAZA, S. COOP.): 162 pisos VPPL en Parla Este (Madrid)

Próximos Lanzamientos en Madrid

- LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - Fase Villaescusa): 16 pisos, vivienda libre, en el barrio de Pueblo Nuevo (Madrid).
- BERROCALES URBAN (LAS MORERAS URBAN, S. COOP.): 30 pisos VPPL en Los Berrocales, Vicálvaro (Madrid)
- LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES, S. COOP. (Parcelas Vc-3 y VC-6): 132 pisos VPPB en Las Sedas – Alcalá de Henares (Madrid).
- LOS CEREZOS URBAN, S. COOP. (Parcela RMP-6): 24 pisos VPPL, en Torrejón de Ardoz (Madrid).

Otras Promociones En Curso en España

- QUATRE CARRERES URBAN: 116 pisos, con protección pública y libres, en Valencia.
- QUATRE CARRERES PLAZA, S. COOP.V.: 74 pisos con protección pública, en Valencia.
- PARQUE CENTRAL: 81 pisos, vivienda libre, en Valencia.
- DENIA BEACH RESORT: 99 pisos, vivienda libre, en Denia (Alicante)
- VILLANUEVA DE LA TORRE, S. COOP.: 154 pisos, vivienda libre, en Villanueva de la Torre (Guadalajara).
- BARAKALDO URBAN S. COOP.: 101 pisos, vivienda libre, en Barakaldo (Bilbao).
- RESIDENCIAL ZORROZAURRE, S. COOP.: 154 pisos, vivienda libre, en Zorrorraurre (Bilbao).
- LAS BRISAS DE TEATINOS: 80 Pisos, vivienda libre, en Málaga.

Desde su creación, PRYGESA ha apostado decididamente por el segmento de la gestión inmobiliaria de Promociones, tanto en venta como en alquiler, presentando una especial atención a la gestión de promociones para colectivos, lo que le ha llevado a convertirse en una de las más reconocidas y principales sociedades de este segmento.

Conforme a la filosofía de trabajo y búsqueda de la satisfacción de los socios de las Cooperativas que caracteriza al Grupo PRYCONSA, PRYGESA nace con la vocación de incorporar a la gestión de promociones para terceros el mayor nivel de profesionalidad. Con este objeto, PRYGESA dispone de un equipo profesional con una amplia y dilatada experiencia en el sector inmobiliario, siendo la especialización de su equipo la mejor garantía para los socios del éxito de sus cooperativas. La vocación de PRYGESA es prestar a los socios el mejor asesoramiento para que puedan acceder a la vivienda que desean en óptimas condiciones económicas, posibilitando su participación desde el principio en el desarrollo y génesis de su futuro hogar. Nuestra actividad abarca un amplio campo de especialidades inmobiliarias: gestión de cooperativas, gestión de suelos, gestión de promociones en régimen de alquiler, asesoramiento técnico, asesoramiento jurídico, comercialización, gestión de patrimonios y administración de los mismos.

La trayectoria del Grupo PRYCONSA se ha desarrollado en el conjunto del mercado nacional, adquiriendo especial relevancia en el mercado madrileño, en el que actualmente es el principal grupo inmobiliario. A la trayectoria del Grupo PRYCONSA, PRYGESA aporta una experiencia contrastada gestionando actualmente más de 2.000 viviendas en 5 provincias españolas: Madrid, Valencia, Alicante, Bilbao, Málaga y Guadalajara.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E237AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28055 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I
_MEMORIA_V7_PARTE3.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11**
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 25 de 136



prygesa

Sede Central en Madrid

Oficinas en Bilbao y Valencia



Información:

91 126 56 03

comercial@prygesa.es

prygesa.es

Soto de Torrejón Residencial S. Coop.

Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades

Este dossier es válido hasta 08 de julio de 2023.

La información relativa al RD 515/89 se encuentra en el domicilio social de la Cooperativa, en la Glorieta de Cuatro Caminos, nº 6 y 7 – 2ª Planta – 28020 Madrid

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E237AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN.SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

ANEXO 3

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 27 de 136

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

idealista

Ver teléfono Particular
Santiago O Teresa

Referencia del anuncio
101896340

Oficina en venta en calle Hilados, 9

Sureste, Torrejón de Ardoz

150.000 €

82 m² | 1.829 €/m²



1/9

♡ Guardar

Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Santiago O**

Características básicas

- 82 m² construidos, 80 m² útiles
- Distribución mamparas
- 2 baños fuera de la oficina
- Segunda mano/buen estado
- Construido en 1996

Edificio

- Planta 1ª exterior
- 1 ascensor
- Uso exclusivo de oficinas
- Adaptado a personas con movilidad reducida
- Sistema de seguridad
- Puerta de seguridad
- Extintores
- Detectores de incendios
- Luces de salida emergencia

Equipamiento

- Falso techo
- Almacén/archivo

Certificado energético

- Consumo: E
- Emisiones: G

Ver etiqueta de calificación energética

Comentario del anunciante

Local-Oficina de 82 m2 dividida en 3 estancias en estado estupendo. Posibilidad de alquilar preferentemente con muebles. Instalación Eléctrica con potencia para 15 KW. instalación de red Informática Ethernet con 9 puntos de conexión. Sistema de alarma instalada. 2 Aire Acondicionado con Split en las estancias. Extintores. mobiliario de oficina según fotos. Aseos comunitarios. Ascensor comunitario. Sistema Anti-incendios

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

comunitario. Cuarto de limpieza comunitario. Salida de emergencia del edificio. Pequeño trastero comunitario. Puerta acorazada.
Con todas las necesidades de una oficina.
Mejor ver!

Anuncio actualizado hace 3 días

Ubicación

Calle Hilados, 9
Distrito Sureste
Torrejón de Ardoz
Corredor del Henares, Madrid

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 29 de 136

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

idealista

Ver teléfono Particular
Barbara

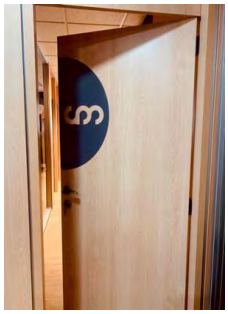
Referencia del anuncio
99920085

Oficina en venta en calle Hilados, 9 Hilados

Sureste, Torrejón de Ardoz

355.000 €

250 m² | 1.420 €/m²



1/39

♡ Guardar Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Barbara** por

Características básicas

- 250 m² construidos, 240 m² útiles
- Distribución mamparas
- Cocina/office
- 2 baños fuera de la oficina
- Segunda mano/buen estado

Edificio

- Planta 1ª exterior
- 1 ascensor
- Uso exclusivo de oficinas
- Adaptado a personas con movilidad reducida
- Sistema de seguridad
- Puerta de seguridad
- Extintores

Equipamiento

- Calefacción
- Agua caliente
- Aire acondicionado de frío/calor
- Falso techo
- Almacén/archivo

Certificado energético

- Inmueble exento

Anuncio actualizado hace 23 días

Ubicación

Calle Hilados, 9 Hilados
Distrito Sureste
Torrejón de Ardoz
Corredor del Henares, Madrid

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 30 de 136

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

idealista

SERVI-CASA | MACO HENARES
Torrejón De Ardoz

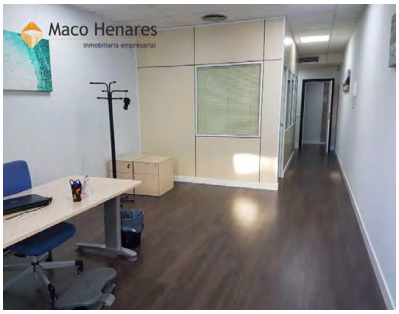
Oficina en venta en Noroeste

Torrejón de Ardoz

349.000 €

250 m² | 1.396 €/m²

♡ Guardar Desca



1/15

Características básicas

- 250 m² construidos
- Distribución mamparas
- 2 plazas de garaje incluidas en el precio
- Cocina/office
- 2 baños y aseos completos dentro de la oficina
- Segunda mano/buen estado

Edificio

- Planta 2ª exterior
- 2 ascensores
- Uso exclusivo de oficinas
- Adaptado a personas con movilidad reducida
- Sistema de seguridad
- Puerta de seguridad
- Extintores
- Luces de salida emergencia

Equipamiento

- Calefacción
- Agua caliente
- Aire acondicionado de frío/calor
- Falso techo

Certificado energético

- En trámite

Comentario del anunciante

Oficina exterior y muy luminosa de 250m2, recién reformada y a estrenar, situada en edificio exclusivo de oficinas, en el centro de Torrejón de Ardoz.
Incluye 2 plazas de garaje en el mismo edificio.
Está dividida en 6 estancias y existe la posibilidad de contar con mobiliario.
Dispone de 2 baños, aire acondicionado, grandes ventanales, suelo de

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

tarima, iluminación empotrada, falso techo, calefacción y conexión wifi. El edificio cuenta con conserje. Está muy bien comunicada por carretera mediante la A2 y transporte público con líneas de autobús urbanas e interurbanas en la puerta.

Anuncio actualizado hace más de 5 meses

Ubicación

Distrito Noroeste

Torrejón de Ardoz

Corredor del Henares, Madrid

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN.SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

idealista

Inmobiliaria Internacional CPM
Madrid

Oficina en venta en Noroeste

Torrejón de Ardoz

295.000 €

200 m² | 1.475 €/m²

Guardar Desca



1/20

Características básicas

- 200 m² construidos, 190 m² útiles
- Distribución tabicada
- 1 plaza de garaje incluida en el precio
- 2 baños dentro de la oficina
- Segunda mano/buen estado
- Orientación este
- Construido en 1991

Edificio

- Planta 2ª exterior
- Edificio de 3 plantas
- 2 ascensores
- Uso exclusivo de oficinas
- control de accesos
- Sistema de seguridad
- Puerta de seguridad
- Extintores
- Aspersores

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado de frío/calor
- Falso techo
- Almacén/archivo

Certificado energético

- Consumo: C
- Emisiones: C

Ver etiqueta de calificación energética

Comentario del anunciante

La Inmobiliaria Internacional CPM gestiona esta magnífica y luminosa oficina de 200 m2, próxima a la Estación de tren Torrejón de Ardoz, que

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

consta de los siguientes elementos:

Hall recibidor. Una gran y luminosa sala, con espacio para varios puestos de trabajo, 4 amplios despachos, con grandes ventanales. Zona de archivo o almacén. Dos aseos totalmente funcional.

La oficina dispone de suelo tarima, ventanas de aluminio, puerta de seguridad, extintores, luces de emergencia, calefacción y aire acondicionado por bomba de frío/calor

El representativo edificio de estilo clásico, para uso exclusivo de oficinas, cuenta con conserje y ascensores.

Sobre la ubicación de la oficina es inmejorable, ya que se encuentra próximo a la Estación de tren Torrejón de Ardoz. Paradas de taxis y diferentes líneas de autobús paran frente al inmueble. El Acceso a la M-12 y M-13 es muy rápido. Alrededor de la oficina, se encuentran varios centros comerciales, (Parque Comercial OnPlaza), (El Círculo Centro Comercial), teatros, colegios, (CEIP El Buen Gobernador), (Colegio San Juan Evangelista Torrejón) guarderías, parques (Parque Ardoz), farmacias, hospitales (Hospital Universitario de Torrejón) y variedad de restaurantes.

Anuncio actualizado hace 7 días

Ubicación

Distrito Noroeste
Torrejón de Ardoz
Corredor del Henares, Madrid

idealista

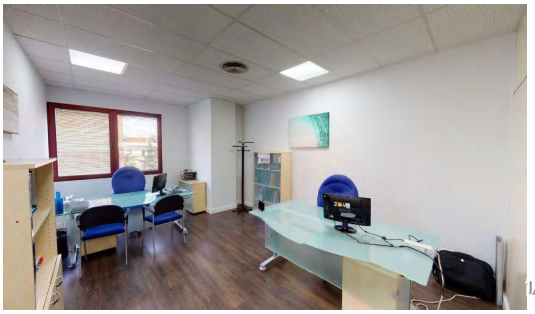
Inmobiliaria D. Maqueda
Madrid

Oficina en venta en ronda del Poniente

Noroeste, Torrejón de Ardoz

299.000 €

212 m² | 1.410 €/m²



Guardar Desca

Características básicas

- 212 m² construidos, 194 m² útiles
- 1 plaza de garaje incluida en el precio
- 2 baños o aseos completos
- Segunda mano/buen estado
- Orientación oeste
- Construido en 1991

Edificio

- Planta 2ª exterior
- 1 ascensor
- Uso mixto oficina
- Puerta de seguridad

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado de frío/calor
- Ventanas con doble acristalamiento
- Falso techo
- Almacén/archivo

Certificado energético

- En trámite

Comentario del anunciante

Magnifica oficina en venta de 212m2, ubicada en la segunda planta exterior de un edificio representativo de oficina, con sus zonas comunes en marmol y provisto de ascensor y plaza doble de aparcamiento en la planta menos 1 del misno edificio. Entre las principales caracteristicas de esta excelente oficina, destacamos su magnifica luz natural, gracias a su orientacion y amplios ventanales exteriores, lo que proporciona agradables espacios de trabajo. Tambien queremos resaltar su reciente rehabilitacion con materiales de primerisimas calidades entre los que se encuentran, sus modernos alicatados en sus aseos, sus suelos de tarima flotante con calidad ac5 de alta resistencia, su carpinteria exterior en aluminio lacado con rotura de puente termico y cristales aislantes climalit

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 35 de 136

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

lo que proporciona una mayor eficiencia energetica, su sistema de climatizacion por conductos para aire frio y caliente, su red interna de datos para numerosos puestos de trabajo y espacio especifico para servidor interno, asi como sus amplias zonas comunes con espacios representativos y acceso directo a traves de sus ascensores desde las propias oficinas y la zona de garaje, para hacer mucho mas facil y accesible la carga y descarga de material de trabajo. Como elemento anejo a la oficina, dispone de una amplia palza de garaje doble con capacidad para dos vehiculos convencionales o una amplia furgoneta. En cuanto a su ubicacion, esta situada en el centro de la ciudad, muy proxima a uno de los accesos directos desde la nacional ii. Aproveche esta oportunidad y adquiera esta excelente oficina con plaza de garaje doble incluida por el precio de 299.000€. Ref. - dm749-ax3

empresa familiar con la experiencia de 3 generaciones gestionando patrimonio
nuestra garantía, el tiempo. Desde 1957 creando hogares.
Encuentra más en.

Anuncio actualizado hace más de un mes

Ubicación

Ronda del Poniente
Distrito Noroeste
Torrejón de Ardoz
Corredor del Henares, Madrid

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 36 de 136

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

idealista

DASER INMOBILIARIA
Alcalá De Henares

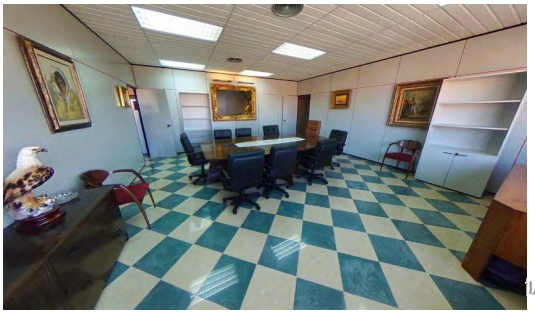
360

Oficina en venta en Noroeste

Torrejón de Ardoz

390.000 €

335 m² | 1.164 €/m²



♡ Guardar

Desca

Características básicas

- 335 m² construidos, 334 m² útiles
- Segunda mano/buen estado

Edificio

- Planta 3ª exterior
- Edificio de 3 plantas
- 1 ascensor
- Uso mixto oficina

Equipamiento

- Calefacción

Certificado energético

- No indicado

Comentario del anunciante

Se vende amplia oficina en Torrejón de Ardòz Excelente estado de conservación. Cuenta con una ubicación ideal en el corredor del Henares, frente a los juzgados y junto a la Guardia Civil. De fácil y rápido acceso al aeropuerto, IFEMA, N-II, M-40 y M-50. Ubicada en una tercera planta, dispone de 337 m2, estructura prácticamente diáfana, sin ninguna columna, con mamparas y tabiques móviles. Cuenta con aire acondicionado (conductos cubiertos por falso techo). Dos diferentes puertas de ingreso a la oficina. Ideal para cualquier tipo de negocio. Posibilidad de segregar el espacio en dos fincas.
El edificio es completamente empresarial y ocupado, cuenta con portero físico, hall con paredes de mármol y 2 ascensores. Posibilidad de parking en el mismo edificio.

Anuncio actualizado hace más de 6 meses

Ubicación

Distrito Noroeste
Torrejón de Ardoz
Corredor del Henares, Madrid

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN.SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 37 de 136

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ANEXO Nº3. Hojas y Planos originales y modificadas del Plan General. Norma SUP R-5 y Plano de Calificación del suelo.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN.SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091, SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

Art. 35. NORMA URBANÍSTICA SUP-R5

35.1. Definición

Regula el desarrollo del Sector 5 (Conexión de Alcalá) del Segundo Cuatrienio.

35.2. Determinaciones de Aprovechamiento

35.2.1. Altura máxima.- La altura máxima será 7 plantas (22,50 m.) al Sur de la Avda. de la Constitución y 5 plantas al Norte.

35.2.2. Aprovechamiento.-

Aprovechamiento tipo.- 0,440 m2/m2 de uso Residencial Multifamiliar Libre al ámbito total incluidos Sistemas Generales.

35.2.3. Condiciones de Ordenación y diseño.- Se adjunta esquema de ordenación con los condicionantes de estructura que el modelo territorial de la ciudad impone al Plan Parcial y que se concretan en los siguientes:

1. Integración con la trama urbana del acceso desde la N-II.

2. Recuperación del borde de ciudad en la conexión con Alcalá.

3. Coordinación con las conexiones viarias previstas en Soto Espinillo.

4. Localización preferente de la actividad comercial y de oficinas en el entorno de la nueva estación.

5. Mantenimiento de la zona arbolada existente.

6. Compatibilización con el borde de "La Zarzuela" localizando viviendas multifamiliares con bajos comerciales, en un eje predominantemente peatonal.

35.2.4. Densidad.- La densidad máxima será de 65 vivs. reales/Ha.sobre el ámbito del Sector excluidos Sistemas Generales.

Para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispueto en el Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del Plan General sin que, en ningún caso, puedan superarse las 75 vivs. reales/Ha.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

De acuerdo con la legislación vigente el 50% de las viviendas tendrán algún régimen de protección en aplicación del artículo 110 de la LMPSU de la Comunidad de Madrid.

35.2.5. Tipología de la edificación.- Bloques conformando calles y con espacios abiertos interiores.

35.3. Determinaciones de Gestión

35.3.1. Sistema de Actuación.- Compensación.

35.3.2. Cesiones.- Las previstas en el Reglamento de Planeamiento que tendrá carácter de gratuitas excepto la Comercial.

Sistemas Generales.- 80.392 m2.

35.4. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso Predominante.- Residencial Multifamiliar.

Usos Permitidos.-

Dotacional, excepto Cementerio
Deportivo D.2-1, D.2-2 y D.2-3
Sanitario S.1 y S.2
Servicios Administrativos A.2, A.3, A.4 y A.5
Almacenes A.2-1
Industrial I.1, I.2
Terciario Industrial
Aparcamiento, excepto AP-3 y AP-4
Estaciones de Servicio
Residencial Condominios
Comercial, excepto C.4 y C.6
Espectáculos, excepto E.2, E.3 y E.4
Hotelero
Hostelero
Oficinas
Zonas Verdes

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

Proporción de usos principales.

Residencial Multifamiliar	-	mínimo: 65%
Terciario, Comercial, Oficinas	-	máximo: 35% mínimo: 10%.

35.5. Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el convenio con el Canal de Isabel II.

Deberá contribuir a la urbanización de Sistemas Generales en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento, que según cálculos del Estudio Económico-Financiero, asciende al 19,68%.

Esta contribución podrá realizarse en dinero o en obras de urbanización priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales interiores que no formen parte de un eje que deba ser ejecutado unitariamente.

35.6. Condiciones

Deberá instalar pantallas acústicas adecuadas,en función de los tipos de ruido y altura y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión de ruido que garanticen la protección de las afecciones derivadas tanto de la CN-II como del ferrocarril.

El Plan Parcial deberá incluir un estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, se incorporan las medidas especiales de corrección acústica que sean precisas.

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

Deberá respetarse la línea de edificación conforme a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 41 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

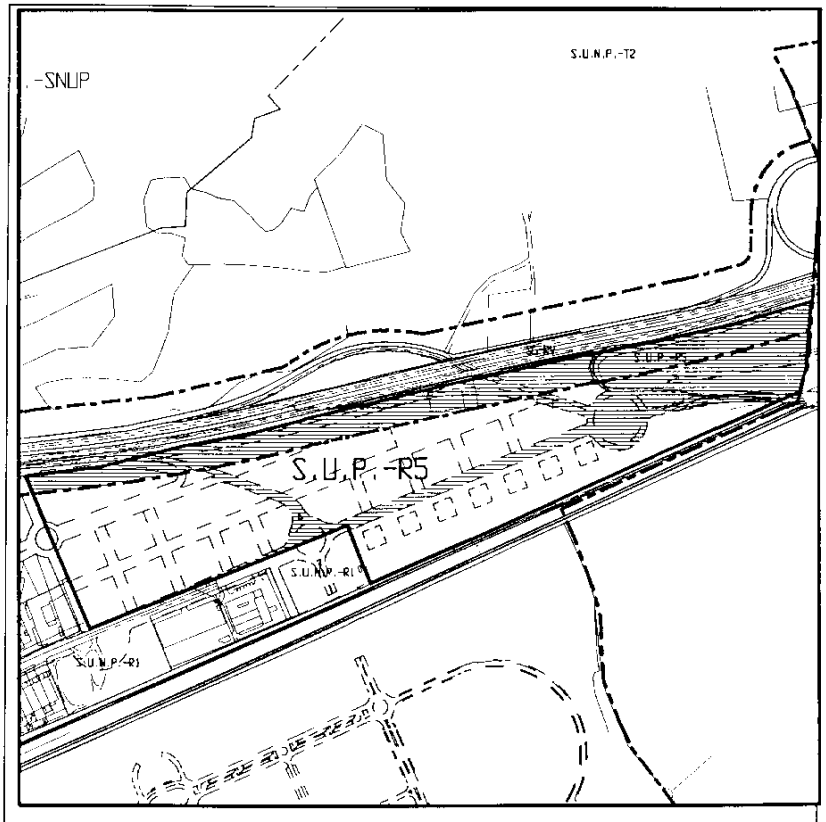
CONEXIÓN ALCALÁ — S.U.P-R5

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SUP-R5. PLAN PARCIAL.

NOMBRE: CONEXIÓN ALCALÁ.

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 170.900 m2.
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 80.392 m2.
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: - -
SUPERFICIE DEL SECTOR: 251.292 m2.

LOCALIZACIÓN: AL ESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL, JUNTO AL BARRIO DE LA ZARZUELA.



PLANO DE SITUACIÓN

SISTEMA GENERAL VIARIO

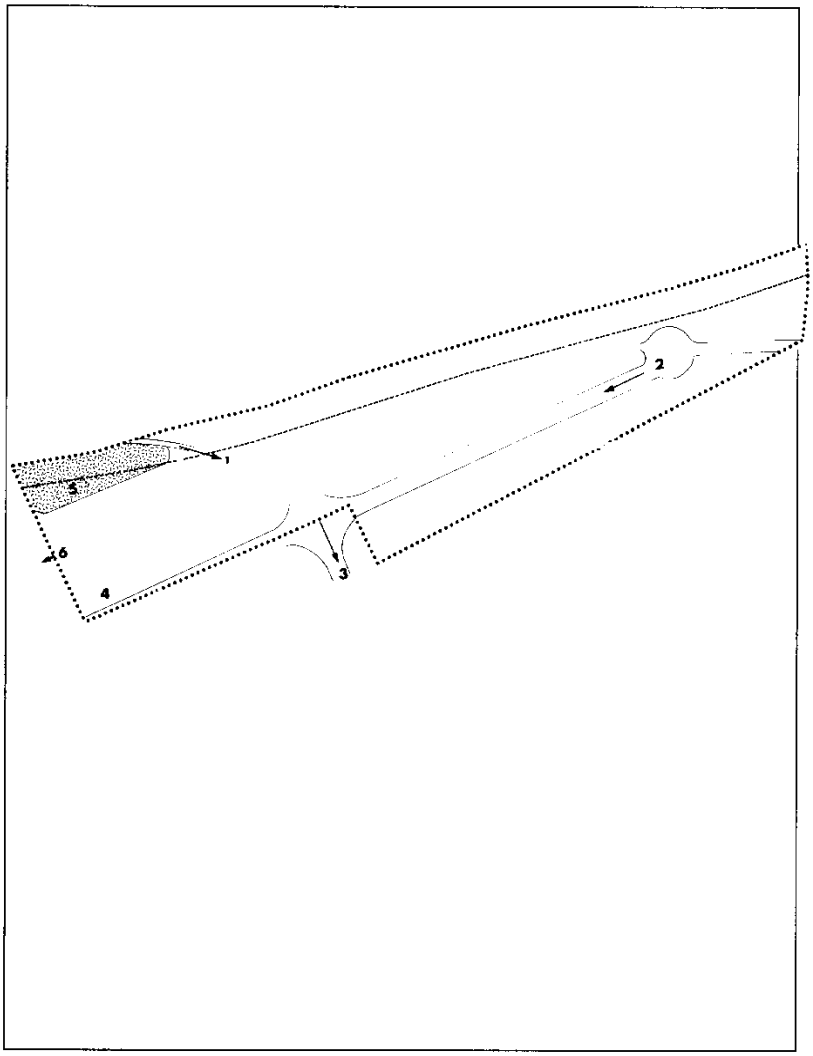
SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA A MODIFICAR

TRAZADO ACTUAL VÍA PECUARIA MODIFICADO

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 42 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

CONEXIÓN ALCALÁ | **S.U.P-R5**



CONDICIONES DE DISEÑO

178

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(NORMA MODIFICADA)

Art. 35. NORMA URBANÍSTICA SUP-R5

35.1. Definición

Regula el desarrollo del Sector 5 (Conexión de Alcalá) del Segundo Cuatrienio.

35.2. Determinaciones de Aprovechamiento

35.2.1. Altura máxima.- La altura máxima será de 15 plantas (50,00 m.) en los edificios (torres) que constituyan la puerta de la Ciudad desde Alcalá de Henares y de 7 plantas (22,50 m.) al Sur de la Avda. de la Constitución y 5 plantas al Norte.

35.2.2. Aprovechamiento.- Aprovechamiento tipo. 0,440 m2/m2 de uso Residencial Multifamiliar Libre al ámbito total incluidos Sistemas Generales.

35.2.3. Condiciones de Ordenación y diseño.- Se adjunta esquema de ordenación con los condicionantes de estructura que el modelo territorial de la ciudad impone al Plan Parcial y que se concretan en los siguientes:

1. Integración con la trama urbana del acceso desde la N-II.
2. Recuperación del borde de ciudad en la conexión con Alcalá.
3. Coordinación con las conexiones viarias previstas en Soto Espinillo.
4. Localización preferente de la actividad comercial y de oficinas en el entorno de la nueva estación.
5. Mantenimiento de la zona arbolada existente.
6. Compatibilización con el borde de "La Zarzuela" localizando viviendas multifamiliares con bajos comerciales, en un eje predominantemente peatonal.

35.2.4. Densidad.. La densidad neta máxima será de 65 viv.tipo/ha. sobre el ámbito del Sector excluidos los Sistemas Generales establecidos en el art. 35.3.2 de esta ordenanza equivalente a una densidad bruta de 44,21 v.tipo/ha y 51 v.reales/ha

Para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispuesto en el Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del Plan General sin que, en ningún caso, puedan superarse las 75 vivs. reales/Ha.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 44 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

De acuerdo con la legislación vigente el 50% de las viviendas tendrán algún régimen de protección en aplicación del artículo 110 de la LMPSU de la Comunidad de Madrid.

35.2.5. Tipología de la edificación.- Bloques conformando calles y con espacios abiertos interiores.

35.3. Determinaciones de Gestión

35.3.1. Sistema de Actuación -. Compensación.

35.3.2. Cesiones.- Las previstas en el Reglamento de Planeamiento que tendrá carácter de gratuitas excepto la Comercial.

Sistemas Generales Interiores 176.015,03 m^2 (a efectos de densidad y nº de viviendas cuando se utilice como referencia la superficie neta del sector 72.324,61 m^2).

35.4. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso Predominante. Residencial Multifamiliar.

Usos Permitidos.

Dotacional, excepto Cementerio
Deportivo D.2-1, D.2-2 y D.2-3
Sanitario S.1 y S.2
Servicios Administrativos A.2, A.3, A.4 y A.5
Almacenes A.2-1
Industrial I.1, I.2
Terciario Industrial
Aparcamiento, excepto AP-3 y AP-4
Estaciones de Servicio
Residencial Condominios
Comercial, excepto C.4 y C.6
Espectáculos, excepto E.2, E.3 y E.4
Hotelero
Hostelero
Oficinas
Zonas Verdes

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

Proporción de usos principales.

Residencial Multifamiliar	-	mínimo: 65%
Terciario, Comercial, Oficinas	-	máximo: 35% mínimo: 3,5%.

35.5. Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el convenio con el Canal de Isabel II.

Deberá contribuir a la urbanización de Sistemas Generales en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento, que según cálculos del Estudio Económico-Financiero, asciende al 19,68%.

Esta contribución podrá realizarse en dinero o en obras de urbanización priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales interiores que no formen parte de un eje que deba ser ejecutado unitariamente.

35.6. Condiciones

Deberá instalar pantallas acústicas adecuadas, en función de los tipos de ruido y altura y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión de ruido que garanticen la protección de las afecciones derivadas tanto de la CN-II como del ferrocarril.

El Plan Parcial deberá incluir un estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, se incorporan las medidas especiales de corrección acústica que sean precisas.

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

Deberá respetarse la línea de edificación conforme a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

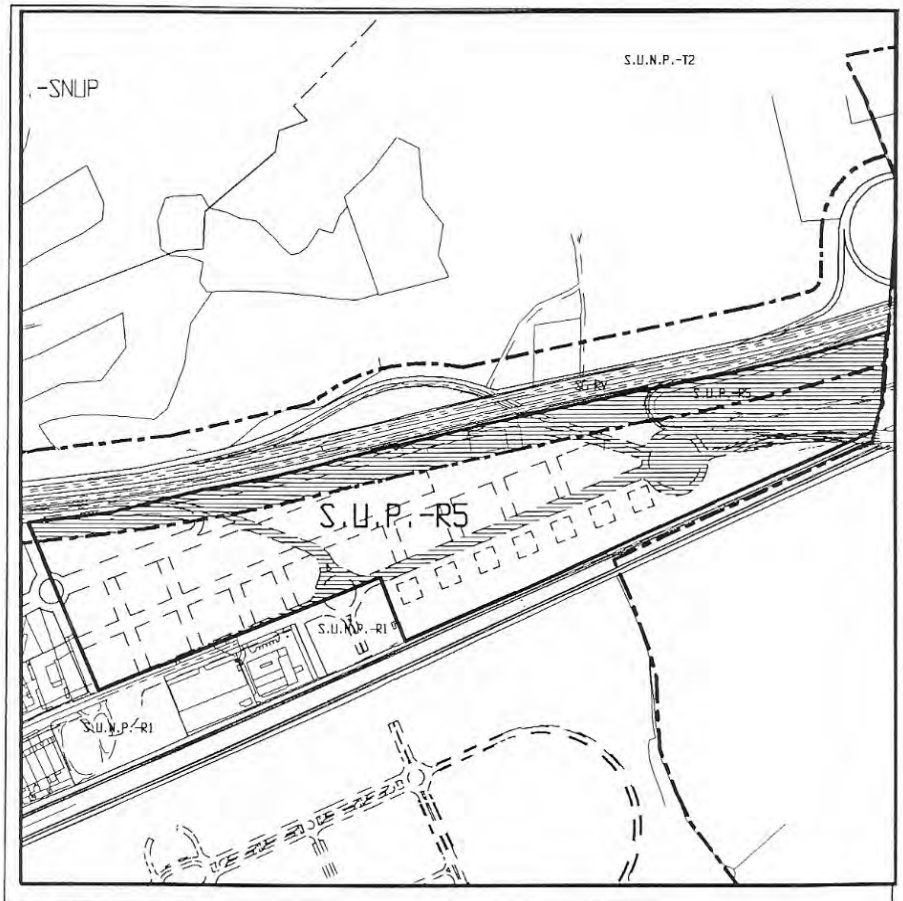
CONEXIÓN ALCALÁ — S.U.P-R5

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SUP-R5. PLAN PARCIAL.

NOMBRE: CONEXIÓN ALCALÁ.

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 72.324,61 m^2s
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 176.015,03 m^2s
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: - -
SUPERFICIE DEL SECTOR: 248.339,65 m2

LOCALIZACIÓN: AL ESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL, JUNTO AL BARRIO DE LA ZARZUELA.



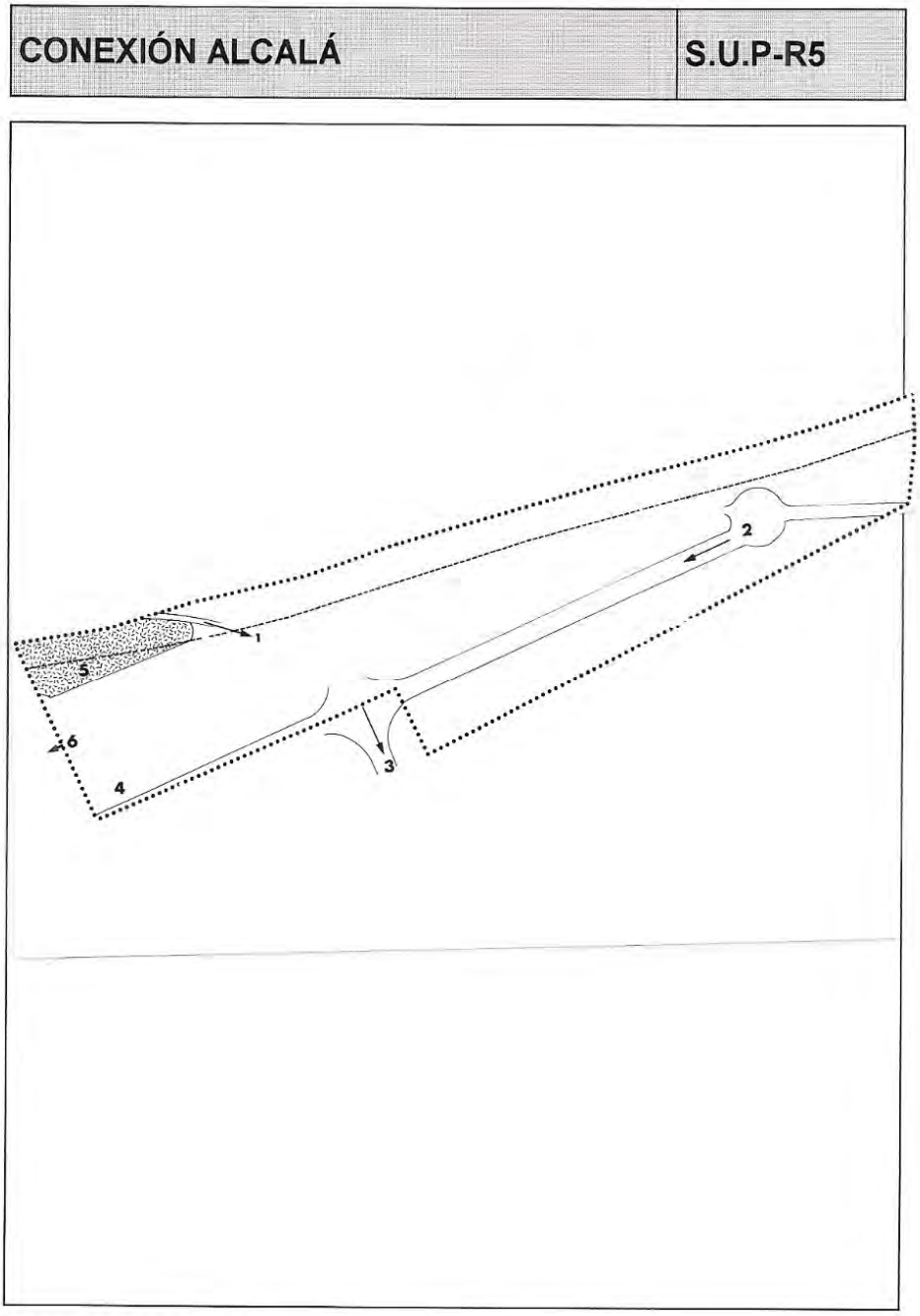
PLANO DE SITUACIÓN

SISTEMA GENERAL VIARIO

SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA A MODIFICAR

TRAZADO ACTUAL VÍA PECUARIA MODIFICADO

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.



CONDICIONES DE DISEÑO

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

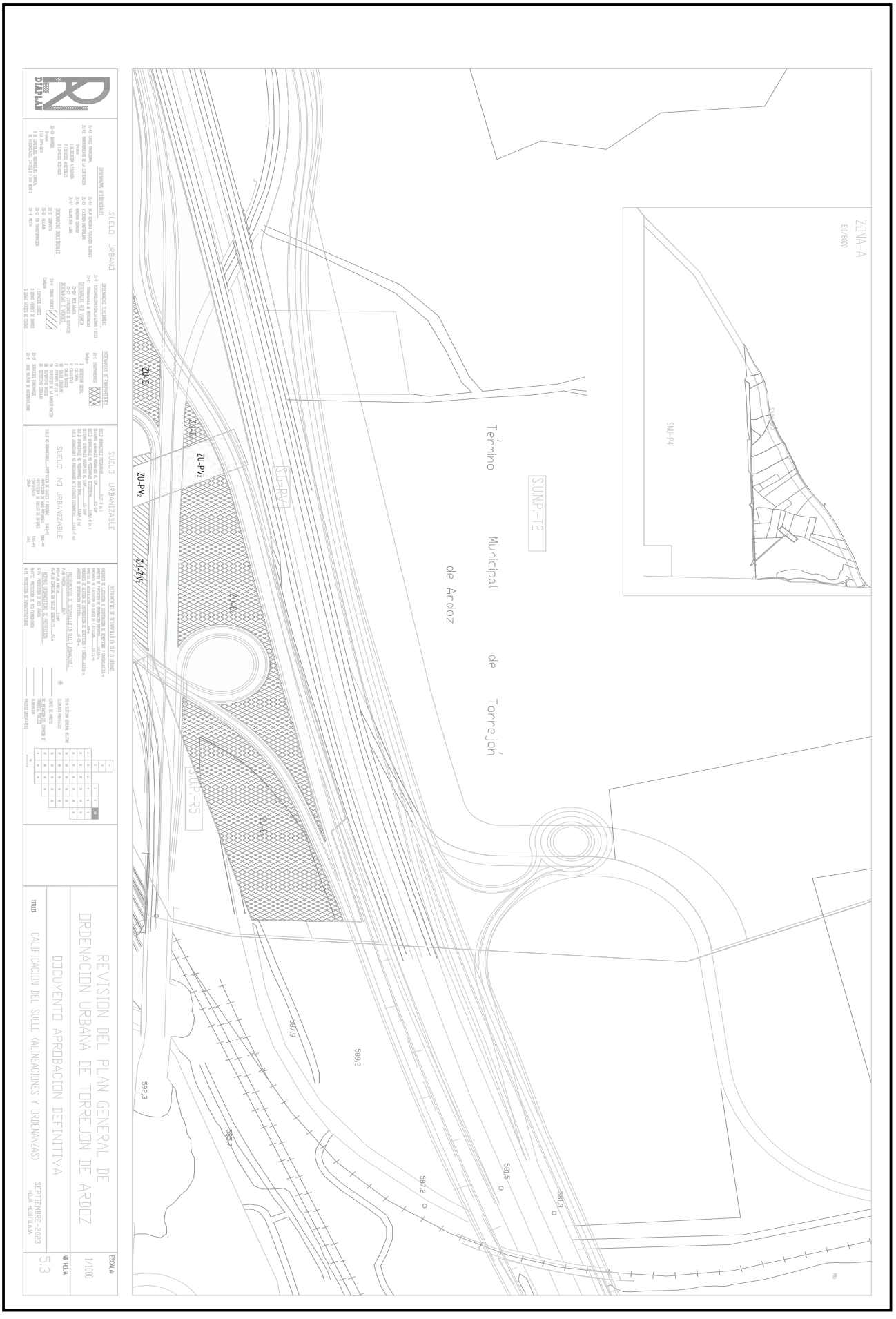
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 49 de 136

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

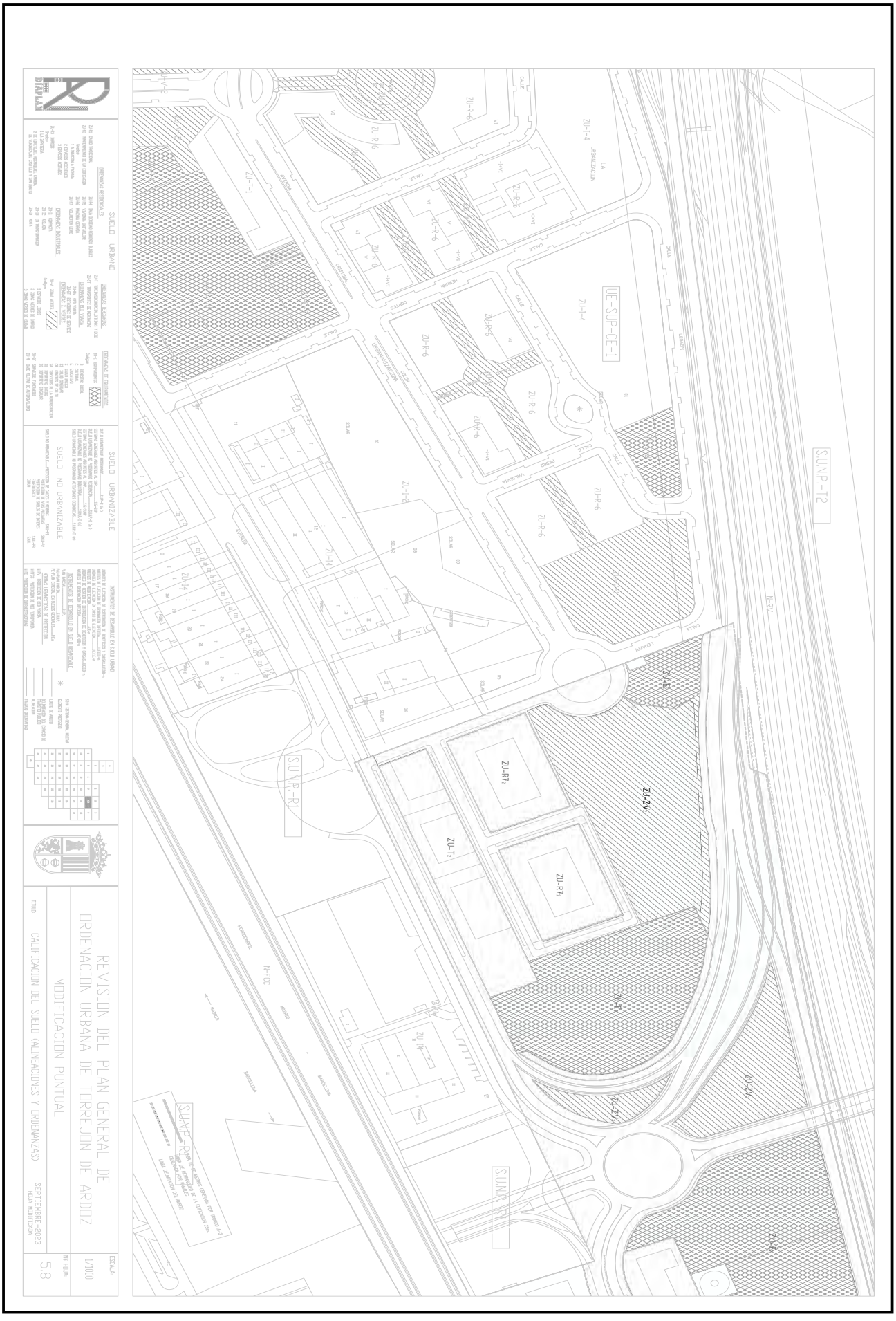
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 51 de 136

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 54 de 136

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ANEXO Nº4. Hojas originales y modificadas del Plan Parcial (texto Refundido 3)

Se adjuntan, seguidas una de la otra, las hojas originales y modificadas del Plan Parcial, tanto de la Memoria como de las Normas Urbanísticas. La sustitución de las hojas originales por las modificadas permite confeccionar el texto refundido 3 (Plan Parcial modificado en este expediente)

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 55 de 136

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

De la Memoria:

- Pág. 12
- Pág. 71
- Pág. 72
- Pág. 98
- Pág. 100
- Pág. 101
- Pág. 102
- Pág. 103
- Pág. 105
- Pág. 107
- Pág. 108
- Pág. 109
- Pág. 110
- Pág. 111
- Pág. 112
- Pág. 113
- Pág. 115
- Pág. 116
- Pág. 117
- Pág. 124

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 56 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

0.1 MODIFICACIONES QUE AFECTAN AL APROVECHAMIENTO.

0.1.1 DELIMITACION DEL AMBITO

Con fecha de 28 de mayo de 2007 la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz para su adaptación al expediente de delimitación de la línea de deslinde entre los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares (Ac. 52/07) según la Orden 1203/2007.

La diferencia entre las determinaciones urbanísticas del P.G.O.U.T.A. antes y después de la mencionada Corrección de dicho Planeamiento General se expresa en el cuadro siguiente.

	P.G.O.U.	MODIFICACIÓN	DIFERENCIA	%
I SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (m²s)	170.900,00	157.887,00	-13.013,00	-7,61
II SUPERFICIE SS.GG. INTERIORES	80.392,00	90.453,00	10.061,00	12,51
III SUPERFICIE DEL SECTOR (I+II) m²s	251.292,00	248.339,64	-2.952,36	-1,17
IV APROVECHAMIENTO TIPO (m²tuRML/m²s)	0,44	0,44	0,00	
V APROVECHAMIENTO TOTAL (IIIxIV)	110.568,00	109.270,00	-1.298,00	-1,17
VI NUMERO DE VIVIENDA (I/1000) X 655/ha)	1.111,00	1.026,00	-85,00	-7,65
VII CONTRIBUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO A LA EJECUCIÓN DE SS.GG.	10.258.586,06	10.258.586,06	0,00	
VIII APROVECHAMEINTO TOTAL DEL AREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE	555.723,00	554.425,00	-1.298,00	-0,23
IX CONTRIBUCIÓN DEL SECTOR SUP-R5 EJECUCIÓN SS.GG. (%) (V/VIII) x 100	19,90	19,70	-0,20	-1,00
X CONTIBUCIÓN DEL SECTOR SUP R-5 A EJECUCIÓN SS.GG. (€) (IX/100)	2.041.458,00	2.020.941,00	-20.517,00	-1,00
XI CONTRIBUCIÓN SECTOR SUP R-5 A INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO (E)	483.084,00	446.124,00	-36.960,00	
SUPERFICIE AREA DE REPARTO	1.184.732,00	1.181.780,00	-2.952,00	0,25
APROVECHAMIENTO TOTAL	521.314,00	520.015,00	-1.299,00	0,25
APROVECHAMIENTO UNITARIO	0,44	0,44	0,00	

BD

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 57 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja corregida)

0.1 MODIFICACIONES QUE AFECTAN AL APROVECHAMIENTO.

0.1.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

Con fecha de 28 de mayo de 2007 la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz para su adaptación al expediente de delimitación de la línea de deslinde entre los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares (Ac. 52/07) según la Orden 120312007.

La diferencia entre las determinaciones urbanísticas del P.G.O.U.T.A. antes y después de la mencionada Corrección de dicho Planeamiento General se expresa en el cuadro siguiente.

	P.G.O.U.	MODIFICACIÓN	DIFERENCIA	%
I. SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (m2s)	170.900,00	72.324,91	-98.575,09	-57,68%
II SEUPERFICIE SS.GG. INTERIORES	80.392,00	90.453,00	10.061,00	12,51%
III SUPERFICIE DEL SECTOR (I+II) m2s	251.292,00	248.339,64	-2.952,36	-1,17%
IV APROVECHAMIENTO TIPO (m2tuRML/m2s)	0,44	0,44	0,00	0,00%
V APROVECHAMIENTO TOTAL (IIIxIV)	110.588,00	109.270,00	-1.318,00	-1,19%
VI NÚMERO DE VIVIENDAS (III/10.000)x44,21 V/ha)	1.111	1.000	-111	-9,99%
VII CONTRIBUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO A LA EJECUCIÓN DE SS.GG.	10.258.586,06	10.258.586,00	-0,06	0,00%
VIII APROVECHAMIENTO TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE	555.723,00	554.425,00	-1.298,00	-0,23%
IX CONTIBUCIÓN DEL SECTOR SUP-R5 EJECUCIÓN SS.GG. (%)(V/VIII)x100	19,90	19,70	-0,20	-1,01%
X CONTRIBUCIÓN DEL SECTOR SUP-R5 A EJECUCIÓN SS.GG. (€) (IX/100)	2.041.458,00	2.020.941,00	-20.517,00	-1,01%
XI CONTRIBUCIÓN DEL SECTOR SUP-R5 A INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO (€)	483.084,00	446.124,00	-36.960,00	-7,65%
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO	1.184.732,00	1.181.780,00	-2.952,00	-0,25%
APROVECHAMIENTO TOTAL	521.314,00	520.015,00	-1.299,00	0,00
APROVECHAMIENTO UNITARIO	0,44	0,44	0,00	0,00

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 58 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

0.1 MODIFICACIONES QUE AFECTAN AL APROVECHAMIENTO.

0.1.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

Con fecha de 28 de mayo de 2007 la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz para su adaptación al expediente de delimitación de la línea de deslinde entre los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares (Ac. 52/07) según la Orden 120312007.

La diferencia entre las determinaciones urbanísticas del P.G.O.U.T.A. antes y después de la mencionada Corrección de dicho Planeamiento General se expresa en el cuadro siguiente.

	P.G.O.U.	MODIFICACIÓN	DIFERENCIA	%
I. SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (m2s)	170.900,00	72.324,91	-98.575,09	-57,68%
II SEUPERFICIE SS.GG. INTERIORES	80.392,00	90.453,00	10.061,00	12,51%
III SUPERFICIE DEL SECTOR (I+II) m2s	251.292,00	248.339,64	-2.952,36	-1,17%
IV APROVECHAMIENTO TIPO (m2tuRML/m2s)	0,44	0,44	0,00	0,00%
V APROVECHAMIENTO TOTAL (IIIxIV)	110.588,00	109.270,00	-1.318,00	-1,19%
VI NÚMERO DE VIVIENDAS (III/10.000)x44,21 V/ha)	1.111	1.091	-20	-1,80%
VII CONTRIBUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO A LA EJECUCIÓN DE SS.GG.	10.258.586,06	10.258.586,00	-0,06	0,00%
VIII APROVECHAMIENTO TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE	555.723,00	554.425,00	-1.298,00	-0,23%
IX CONTIBUCIÓN DEL SECTOR SUP-R5 EJECUCIÓN SS.GG. (%)(V/VIII)x100	19,90	19,70	-0,20	-1,01%
X CONTRIBUCIÓN DEL SECTOR SUP-R5 A EJECUCIÓN SS.GG. (€) (IX/100)	2.041.458,00	2.020.941,00	-20.517,00	-1,01%
XI CONTRIBUCIÓN DEL SECTOR SUP-R5 A INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO (€)	483.084,00	446.124,00	-36.960,00	-7,65%
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO	1.184.732,00	1.181.780,00	-2.952,00	-0,25%
APROVECHAMIENTO TOTAL	521.314,00	520.015,00	-1.299,00	0,00
APROVECHAMIENTO UNITARIO	0,44	0,44	0,00	0,00

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 59 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Determinación de uso.

Condiciones urbanísticas de borde.

Sistema de actuación.

Se contemplan cinco Sectores, el SUP-R1 a desarrollar en el primer cuatrienio y los SUP-R2, SUP-R3, SUP-R4 y SUP-R5 para su desarrollo en el segundo cuatrienio, siendo éste último el objeto de este Plan Parcial.

El P.G.O.U.T.A. incluye los mencionados Sectores del Segundo Cuatrienio en único Área de Reparto nº 30, y los sistemas generales adscritos que constituyen una bolsa de suelo sin asignación pormenorizada a cada uno de los Sectores; una vez concretada la asignación, mediante el reparto proporcional en cuantías concretas entre los sectores, cada uno de estos –de hecho- forma un Área de Reparto puesto que todos tienen una aprovechamiento unitario bruto de 0,44 m² de techo de uso Residencial Multifamiliar Libre (en adelante m²tuRML) por m² de suelo (m²s). El Aprovechamiento unitario neto varía en función de los SS.GG. a cargo del Sector que se distribuyen sobre la base al resultado tipológico que se deriva de la lógica del modelo territorial adoptado.

El Art. 35 NOMAS URBANÍSTICAS SUP-R5, regula el desarrollo del Sector SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALA" del Segundo Cuatrienio con las siguientes determinaciones:

Aprovechamiento tipo: 0,440m²tuRML/m²s al ámbito total incluidos los SS.GG.

Densidad: La máxima será de 65 viviendas por hectárea sobre el ámbito del Sector excluidos los Sistemas Generales. Para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispuesto en el artículo 30 de estas Ordenanzas sin que se sobrepasen las 75 viviendas por hectárea.

En cuanto al número de viviendas con algún tipo de protección el P.G.O.U.T.A. se remite al artículo 110 de la LMSPU/95 de la Comunidad de Madrid, derogada por la L.S.C.M.la cual en su artículo 38, número 2 determina que en el 10% de la superficie del Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado será destinado a la tipología de viviendas que libremente determine el Ayuntamiento. En el 90% restante de dicho Área de Reparto debería destinarse, como mínimo, el 50 por ciento de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de estas podrán destinarse como máximo, un 25% de Viviendas de Precio Tasado.

1.3.2 Determinaciones de gestión.

Sistema de Actuación por compensación.

Cesiones

Las previstas en la L.S.C.M. que tendrían carácter de gratuitas excepto el Comercial.

Sistemas Generales 80.392 m² según P.G.O.U.T.A.

1.3.3 Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo.

Uso predominante. Residencial Multifamiliar (R.M.) Bloque Abierto.

Usos permitidos.

Dotacional excepto: cementerio, deportivo (D.2-1, D.2-2 y D.2-3), Sanitario (S.1 y S.2) servicios Administrativos (A.2, A.3, A.4 y A.5).

Almacenes (A.2-1).

Industrial I.1, I.2.

Aparcamiento, excepto AP-3 y AP-4.

Estaciones de Servicio (ES).

Residencial Condominios.

Comercial, excepto hipermercados (C.4), Centro Comerciales (C.6).

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 60 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091, SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

Determinación de uso.

Condiciones urbanísticas de borde.

Sistema de actuación.

Se contemplan cinco Sectores, el SUP-R1 a desarrollar en el primer cuatrienio y los SUP-R2, SUP-R3, SUP-R4 y SUP-R5 para su desarrollo en el segundo cuatrienio, siendo este último el objeto de este Plan Parcial.

El P.G.O.UTA. incluye los mencionados Sectores del Segundo Cuatrienio en único Área de Reparto nº 30, y los sistemas generales adscritos que constituyen una bolsa de suelo sin asignación pormenorizada a cada uno de los Sectores; una vez concretada la asignación , mediante el reparto proporcional en cuantías concretas entre los sectores, cada uno de estos -de hecho- forma un Área de Reparto puesto que todos tienen una aprovechamiento unitario bruto de 0,44 m2 de techo de uso Residencial Multifamiliar Ubre (en adelante m^2tuRML) por m' de suelo (m^2s). El Aprovechamiento unitario neto varía en función de los SS.GG. a cargo del Sector que se distribuyen sobre la base al resultado tipológico que se deriva de la lógica del modelo territorial adoptado.

El Art. 35 NOMAS URBANÍSTICAS SUP-R5, regula el desarrollo del Sector SUP-R5 'CONEXIÓN ALCALAD del Segundo Cuatrienio con las siguientes determinaciones:

Aprovechamiento tipo: 0,440m'tuRMLlm's al ámbito total incluidos los SS.GG.

Densidad: La máxima será de 44,21 viviendas por hectárea sobre el ámbito del Sector incluidos los Sistemas Generales. Para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispuesto en el artículo 30 de estas Ordenanzas sin que se sobrepasen las 75 viviendas por hectárea.

En cuanto al número de viviendas con algún tipo de protección el P.G.O.U.T.A. se remite al artículo 110 de la LMSPU/95 de la Comunidad de Madrid, derogada por la L.S.C.M. la cual en su artículo 38, número 2 determina que en el 10% de la superficie del Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado será destinado a la tipología de viviendas que libremente determine el Ayuntamiento. En el 90% restante de dicho Área de Reparto debería destinarse, como mínimo, el 50 por ciento de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de estas podrán destinarse como máximo, un 25% de Viviendas de Precio Tasado.

1.3.2 Determinaciones de gestión.

Sistema de Actuación por compensación.

Cesiones

Las previstas en la L.S.C.M. que tendrían carácter de gratuitas excepto el Comercial.

Sistemas Generales 176.015,03 m^2

1.3.3 Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo.

Uso predominante. Residencial Multifamiliar (R.M.) Bloque Abierto.

Usos permitidos.

Dotacional excepto: cementerio, deportivo (0.2-1. 0 .2-2 Y 0.2-3), Sanitario (S.1 y S.2) servicios Administrativos (A.2, A.3, AA Y A.5).

Almacenes (A.2-1).

Industrial 1.1, 1.2.

Aparcamiento, excepto AP-3 y AP4.

Estaciones de Servicio (ES).

Residencial Condominios.

Comercial. excepto hipermercados *(CA),* Centro Comerciales (C.6).

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 61 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

Espectáculos, excepto E.2, E.3 y E.4.

Hotelero.

Oficinas.

Zonas Verdes.

Proporción de usos principales. Residencial Multifamiliar, mínimo 65%. Terciario, Comercial, Oficinas, menor del 35% y mayor del 10%.

1.3.4 Contribución a la urbanización de Sistemas Generales.

Instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el Convenio con el Canal de Isabel II (CYII) y Adenda.

A la urbanización de SS.GG., en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento que según cálculos del Estudio Económico-Financiero del Programa de Actuación del P.G.O.U.T.A. asciende al 19,68%. Dicha contribución podrá hacerse en dinero o en obras de urbanización, priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales Interiores que no formen parte de un eje que debe ser ejecutado unitariamente.

1.3.5 Condiciones.

Instalaciones de pantallas acústicas adecuadas, en función de los tipos de ruidos, altura y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión de ruido que garanticen la protección de las afectaciones derivadas tanto de la Carretera N-II como del ferrocarril.

El Plan Parcial deberá incluir estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, se incorporen las medidas especiales de corrección que sean precisas.

Asegurar la conexión con el sistema integral de saneamiento y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los afluentes que genere.

Respecto a las líneas de edificación conforme a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos.

1.4 REGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN

1.4.1 Contenido documental y tramitación

El Plan Parcial desarrolla el Plan General para establecer la ordenación pormenorizada, de la totalidad del Sector SUP R-5 "CONEXIÓN ALCALÁ", respetando las determinaciones estructurantes de aquel, y pudiendo modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General, siempre que ello se justifique convenientemente y a lo establecido en la L.S.C.M.

1.4.2 En relación a las determinaciones estructurantes y pormenorizadas.

Según lo establecido por el Artículo 48 de la L.S.C.M., el Plan Parcial debe contener todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II (Determinaciones de la ordenación urbanística), del Título II (Planeamiento urbanístico) de la misma.

En este sentido, se entiende por determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Tienen este carácter las siguientes (Art. 35.4 L.S.C.M.):

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 62 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

Espectáculos, excepto E.2, E.3 Y EA.

Hotelero.

Oficinas.

Zonas Verdes.

Proporción de usos principales. Residencial Multifamiliar, mínimo 65%. Terciario, Comercial,

Oficinas, menor del 35% y mayor del 10%. Terciario menor del 35% y mayor del 3,5%

1.3.4 Contribución a la urbanización de Sistemas Generales.

Instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el Convenio con el Canal de Isabel II (CYII) y Adenda,

A la urbanización de SS.GG., en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento que según cálculos del Estudio Económico-Financiero del Programa de Actuación del P.G.O.U.T.A asciende al 19,68%. Dicha contribución podrá hacerse en dinero o en obras de urbanización, priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales Interiores que no formen parte de un eje que debe ser ejecutado unitariamente.

1.3.5 Condiciones.

Instalaciones de pantallas acústicas adecuadas, en función de los tipos de ruidos, altura y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión de ruido que garanticen la protección de las afectaciones derivadas tanto de la Carretera N-II como del ferrocarril.

El proyecto de edificación deberá incluir estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, se incorporen las medidas que figuran en la normativa urbanística de la "Modificación Puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del Sector SUP R-5" en su Capítulo 1 del Bloque III.

Asegurar la conexión con el sistema integral de saneamiento y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los afluentes que genere.

Respecto a las líneas de edificación conforme a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos,

1.4 *REGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN*

1.4.1 Contenido documental y tramitación

El Plan Parcial desarrolla el Plan General para establecer la ordenación pormenorizada, de la totalidad del Sector SUP R-5 "CONEXIÓN ALCALÁ', respetando las determinaciones estructurantes de aquel y pudiendo modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General, siempre que ello se justifique convenientemente y a lo establecido en la L.S.C.M.

1.4.2 En relación a las determinaciones estructurantes y pormenorizadas.

Según lo establecido por el Artículo 48 de la L.S.C.M. el Plan Parcial debe contener todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo 11 (Determinaciones de la ordenación urbanística), del Título 11 (Planeamiento urbanístico) de la misma.

En este sentido, se entiende por determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Tienen este carácter las siguientes (Art, 35.4 L.S.C.M.):

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 63 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

5 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

5.1 INTRODUCCIÓN

La propuesta de Plan Parcial del Sector SUP-R5 se refiere a un ámbito que está perfectamente delimitado en el apartado 3.1.1 DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE y en el plano I-2 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO, cuya superficie es de 248.339,64 m²

En la documentación gráfica que se acompaña, queda suficientemente especificada en la Delimitación del Sector SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALÁ" del P.G.O.U.T.A., objeto de este Plan Parcial.

Conforme aparece en los planos del Plan Parcial, la propuesta presentada presenta un trazado con las siguientes características:

La Composición parte de un potente eje que define la Avda. de la Constitución.

El trazado viario interior define las manzanas edificatorias a ambos lados de este eje, y ubicadas en dos zonas perfectamente diferenciadas una al este y otra al oeste del eje perpendicular a la Avda. de la Constitución y que sirve de enlace con el sector de Soto del Henares.

La ubicación de los espacios libres ajardinados y arbolados, es para la protección de las viviendas, frente a la N.II, y al ferrocarril.

El Plan Parcial, se articula en base a las cinco tipologías edificatorias principales:

Tipología Residencial Multifamiliar de Viviendas Colectivas en bloque abierto de siete alturas, en parcelas ajustadas al viario.

Tipología Residencial Multifamiliar de Viviendas Colectivas en torre, al este del sector.

Tipología de uso Terciario, alineados al eje de la Avda. de la Constitución, en el frente de la nueva estación.

Tipología de uso Terciario, al este del sector en disposición de torre.

Tipología de Estación de Servicio.

Se organiza interrelacionando los distintos ámbitos.

Las dotaciones se agrupan en dos zonas, una primera con la agrupación de los usos docentes, guarderías, deportivo y social (que agrupados tienen mayor entidad que aislados) y una segunda zona para el equipamiento singular de aparcamiento vinculado a la futura estación de metro.

El sistema de espacios libres se plantea en distintas zonas, una con la creación de un gran parque de esparcimiento, separado de toda edificación, otra como protección de arbolado frente a la N.II, y el ferrocarril, y otra como áreas de juego junto a las viviendas.

La localización de la parcela de Estación de Servicio, se determina considerando el fácil acceso rodado, en conexión con la zona residencial, pero suficientemente separada de las viviendas.

5.2 ESTUCTURA VIARIA

5.2.1 Estructura viaria.

Los elementos vinculantes señalados en la Ficha del P.G.O.U.T.A., formalizan el trazado ya descrito.

El viario proyectado está claramente diferenciado en dos clases diferentes:

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 64 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

5.1 INTRODUCCIÓN

La propuesta de Plan Parcial del Sector SUP-R5 se refiere a un ámbito que está perfectamente delimitado en el apartado 3.1.1 **DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE** y en el plano 1-2 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO. cuya superficie es de 248.339.64 m^2

En la documentación gráfica que se acompaña, queda suficientemente especificada en la Delimitación del Sector SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALÁ" del P.G.O.U.T.A. objeto de este Plan Parcial.

Conforme aparece en los planos del Plan Parcial. la propuesta presentada presenta un trazado con las siguientes características:

La Composición parte de un potente eje que define la Al/da. de la Constitución.

El trazado viario interior define las manzanas edificatorias a ambos lados de este eje, y ubicadas en dos zonas perfectamente diferenciadas una al este y otra al oeste del eje perpendicular a la Avda. de la Constitución y que sirve de enlace con el sector de Soto del Henares.

La ubicación de los espacios libres ajardinados y arbolados, es para la protección de las viviendas, frente a la N.II. y al ferrocarril.

El Plan Parcial se articula en base a las cuatro tipologías edificatorias principales:

Tipología Residencial Multifamiliar de Viviendas Colectivas en bloque abierto de siete alturas, en parcelas ajustadas al viario.

Tipología Residencial Multifamiliar de Viviendas Colectivas en torres, al este del sector.

Tipología de uso Terciario, alineados al eje de la Avda. de la Constitución, en el frente de la nueva estación.

Tipología de Estación de Servicio.

Se organiza interrelacionando los distintos ámbitos.

Las dotaciones se agrupan en dos zonas, una primera con la agrupación de los usos docentes, guarderías. deportivo y social (que agrupados tienen mayor entidad que aislados) y una segunda zona para el equipamiento singular de aparcamiento vinculado a la futura estación de metro.

El sistema de espacios libres se plantea en distintas zonas, una con la creación de un gran parque de esparcimiento, separado de toda edificación, otra como protección de arbolado frente a la N.II, y el ferrocarril, y otra como áreas de juego junto a las viviendas.

La localización de la parcela de Estación de Servicio, se determina considerando el fácil acceso rodado, en conexión con la zona residencial, pero suficientemente separada de las viviendas.

5.2 ESTUCTURA VIARIA

5.2.1 Estructura viaria.

Los elementos vinculantes señalados en la Ficha del P.G.O.U.T.A., formalizan el trazado ya descrito.

El viario proyectado está claramente diferenciado en dos clases diferentes:

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 65 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

5.3 ZONIFICACIÓN

PRELIMINARES.

El Plan Parcial propone una estructura de zonificación muy ajustada a las tipologías edificatorias.

Según sea su titularidad final, una vez desarrollado y gestionado el Plan Parcial, los terrenos delimitados serán privados o públicos (es decir, pertenecientes a la Administración en sus tres niveles: municipal, autonómico o estatal). Entre los que denominamos privados incluimos, asimismo, aquellos suelos receptores del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (10% AT), así como entre los públicos quedan incluidos aquellos que, en la actualidad, ya pertenecen a la Administración (y que no generan aprovechamiento): vía pecuaria, suelos ya adquiridos por expropiación y pago consumado para la construcción de las Conexiones exteriores de Torrejón de Ardoz con la A-2 y M-300, tramos de la M-300 ya existentes, Avda. de la Constitución (dominio público).

El Plan Parcial establece la distinción entre los primeros –que conforme a la L.S.C.M. denominaremos Redes Públicas, y los restantes, entre los que se incluyen aquellas urbanizados aptos para materializar el 10% del aprovechamiento urbanístico total del Sector para cesión al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en concepto de recuperación por el Sector Público de las plusvalías generadas por el planeamiento.

Se delimitan las zonas de ordenación pormenorizada siguientes:

5.3.1 Residencial.

Residencial Multifamiliar.

Conforme se determina en el artículo 35. NORMA URBANISTICA SUP-R5, apartado 4. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y del suelo, de las Ordenanzas Particulares del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz, el uso predominante es el Residencial Multifamiliar que se resume en varias tipologías de vivienda colectiva dependiendo de clasificación denominadas grado 1 y grado 2.

Para las manzanas de grado 1 las viviendas colectivas, ya sean libres o protegidas, se ubican en parcelas o manzanas medianamente grandes, desde 2.443 m² hasta 4.706 m² de superficie, que permiten una disposición en viviendas, en grupos desde 62 hasta 200 viviendas.

Para las manzanas de grado 2 se ubican en parcela de 2.079 m², que permite la disposición de 80 viviendas protegidas VPPB.

La edificabilidad asignada a cada parcela o manzana se adjudica de forma absoluta, que queda definido en los planos y cuadros de aprovechamiento.

Las alturas permitidas serán de un máximo de 7 plantas con 22,50 m. de altura de cornisa en las manzanas de grado 1 y de 15 plantas con 50,00 m en el grado 2, sin rebasar la cota topográfica de 825 respecto del nivel del mar.

Las parcelas o manzanas definidas en este Plan Parcial, con uso Residencial Multifamiliar Libre son los números RML-1 a RML-3, con uso Residencial Multifamiliar Protegida (VPPL) RMP-5 y RMP-6, con uso Residencial Multifamiliar Protegida (VPPB) RMP-7, RMP-8A, RMP-8B y RMP-9; total 9 parcelas o manzanas, estando destinada a vivienda pública o de integración social la RMP-VIS-4 dentro de la Red Supramunicipal. Siendo las cuantías de superficie edificada y número de viviendas las que se describen con detalle en el CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABLES, APROVECHAMIENTO Y VIVIENDAS DE LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA del Apartado 5.12 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-R5.

Se fijan una serie de alineaciones de fachadas obligatorias para conseguir unas alineaciones de las edificaciones que definan las calles urbanas.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 66 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

5.3 ZONIFICACIÓN

PRELIMINARES.

El Plan Parcial propone una estructura de zonificación muy ajustada a las tipologías edificatorias.

Según sea su titularidad final, una vez desarrollado y gestionado el Plan Parcial, los terrenos delimitados serán privados o públicos (es decir, pertenecientes a la Administración en sus tres niveles: municipal, autonómico o estatal). Entre los que denominamos privados incluimos, asimismo, aquellos suelos receptores del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (10% AT), así como entre los públicos quedan incluidos aquellos que, en la actualidad, ya pertenecen a la Administración (y que no generan aprovechamiento): vía pecuaria. suelos ya adquiridos por expropiación y pago consumado para la construcción de las Conexiones exteriores de Torrejón de Ardoz con la A-2 y M-300, tramos de la M-300 ya existentes, Avda. de la Constitución (dominio público).

El Plan Parcial establece la distinción entre los primeros -que conforme a la L.S.C.M. denominaremos Redes Públicas, y los restantes, entre los que se incluyen aquellas urbanizados aptos para materializar el 10% del aprovechamiento urbanístico total del Sector para cesión al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en concepto de recuperación por el Sector Público de las plusvalías generadas por el planeamiento.

Se delimitan las zonas de ordenación pormenorizada siguientes:

5.3.1 Residencial.

Residencial Multifamiliar.

Conforme se determina en el artículo 35. NORMA URBANISTICA SUP-R5, apartado 4. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y del suelo, de las Ordenanzas Particulares del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz, el uso predominante es el Residencial Multifamiliar que se resume en varias tipologías de vivienda colectiva dependiendo de clasificación denominadas grado 1 y grado 2.

Para las manzanas de grado 1 las viviendas colectivas, ya sean libres o protegidas, se ubican en parcelas o manzanas medianamente grandes, desde 2.443 m2 hasta 4.706 m2 de superficie, que permiten una disposición en viviendas, en grupos desde 62 hasta 200 viviendas.

Para las manzanas de grado 2, se ubican en las parcelas de 2.079,63 m² y 2.501,01 m², que permiten la disposición de 171 viviendas protegidas de VPPB.

La edificabilidad asignada a cada parcela o manzana se adjudica de forma absoluta, que queda definida en los planos y cuadros de aprovechamiento.

Las alturas permitidas serán de un máximo de 7 plantas con 22,50 m. de altura de comisa en las manzanas de grado 1 y de 15 plantas con 50,00 m en el grado 2, sin rebasar la cota topográfica de 825 respecto del nivel del mar.

Las parcelas a manzanas definidas en este Plan Pardal, con uso Residencial Multifamiliar Libre son los números RML-1 a RML-3, con uso Residencial Multifamiliar Protegida (VPPL) RMP-5 y RMP-6, con uso Residencial Multifamiliar Protegida (VPPB) RMP-7, RMP-8A, RMP-8B, RMP-9 y RMP-10; total 10 parcelas o manzanas, estando destinada a vivienda pública o de integración social la RMP-VIS-4 dentro de la Red Supramunicipal. Siendo las cuantías de superficie edificada y número de viviendas las que se describen con detalle en el CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABLES, APROVECHAMIENTO Y VIVIENDAS DE LAS ZONAS URBANISTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA del Apartado 5.12 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-R5.

Se fijan una serie de alineaciones de fachadas obligatorias para conseguir unas alineaciones de las edificaciones que definan las calles urbanas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 67 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

5.3.2 Terciario.

Terciario Comercial; Oficinas; Hotelero

Otro uso que se define en este Plan Parcial para el aprovechamiento lucrativo es el de Terciario.

El uso Terciario exclusivo, se divide en dos grados, grado 1 está agrupado en las tres parcelas o manzanas (números T-11; T-12 y, T-13, estando estas ubicadas frente a la nueva estación y sobre el futuro aparcamiento subterráneo de MINTRA); y el grado 2 parcela numero T-10 ubicada al este del sector en configuración de torre.

Se fija por composición de estos edificios comerciales o terciarios, que las alineaciones de la edificación se definen y sean vinculantes.

Se proyectarán con un máximo de 3 plantas, con 12 m. de altura de cornisa el terciario de grado 1, y con un máximo de 15 plantas 50,00 m de altura sin rebasar la cota topográfica de 825 respecto del nivel del mar el grado 2. Con la posibilidad de crear conjuntos comerciales con calles peatonales interiores, con cubiertas translúcidas que no contabilizarán en la edificabilidad.

Las características y determinaciones de este uso están definidas en las Normas y Ordenanzas de este Plan Parcial.

La edificabilidad está fijada con valores absolutos a cada una de las parcelas o manzanas, y el resto de condicionantes están perfectamente definidos en las Normas y Ordenanzas de este Plan Parcial.

5.3.3 Dotaciones y Servicios.

El conjunto de dotaciones para equipamientos y/o servicios, está dimensionado para dar cumplimiento a lo exigido por el Reglamento de Planeamiento. Las previsiones de estas dotaciones son las siguientes:

Docente (EGB, Preescolar y Guardería)	15.000,45 m²
Deportivo (De uso compartido con el Docente)	8.939,03 m²
Socio Cultural	4.405,55 m²
Todos ellos integrados en la Red General.	**28.345,03 m²**
Deportivo ligado a la zona verde..	2.484,69 m²
Reserva de Equipamientos y servicios.	16.962,28 m²
Estos últimos integrados en la red local.	**19.446,97 m²**

La edificabilidad prevista para estos equipamientos es de 2,00 m²/m² en Docente, Preescolar y Socio-Cultural con una altura máxima de tres plantas y 12 metros de altura de cornisa.

El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas.

Se hace constar que el equipamiento escolar y de guardería, se proyecta ubicado junto con parque deportivo, para potenciar en un conjunto la importancia del mismo, y facilitar la posible utilización de todas estas instalaciones en conjunto.

Servicios administrativos:	13.506,95 m²

El equipamiento para albergar servicios administrativos estará vinculado a la futura estación de metro y al aparcamiento subterráneo con tres sótanos bajo rasante que se proyectará, formando parte de la red supramunicipal.

La edificabilidad prevista para estos equipamientos es de 1 m²/m² con una altura máxima de tres plantas y 12 metros de altura de cornisa.

El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 68 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

5.3.2 Terciario.

Terciario Comercial; Oficinas: Hotelero

Otro uso que se define en este Plan Parcial para el aprovechamiento lucrativo es el de Terciario.

El uso Terciario exclusivo está agrupado en las tres parcelas o manzanas (números T-11; T-12 y, T-13, estando estas ubicadas frente a la nueva estación y sobre el futuro aparcamiento subterráneo de MINTRA);

Se fija por composición de estos edificios comerciales o terciarios, que las alineaciones de la edificación se definen y sean vinculantes.

Se proyectarán con un máximo de 3 plantas, con 12 m. de altura de cornisa. Con la posibilidad de crear conjuntos comerciales con calles peatonales interiores, con cubiertas translúcidas Que no contabilizarán en la edificabilidad.

Las características y determinaciones de este uso están definidas en las Normas y Ordenanzas de este Plan Parcial.

La edificabilidad está fijada con valores absolutos a cada una de las parcelas o manzanas, y el resto de condicionantes están perfectamente definidos en las Normas y Ordenanzas de este Plan Parcial.

5.3.3 Dotaciones V Servicios.

El conjunto de dotaciones para equipamientos y/o servicios, está dimensionado para dar cumplimiento a lo exigido por el Reglamento de Planeamiento. Las previsiones de estas dotaciones son las siguientes:

Docente (EGB, Preescolar y Guardería)	15.000,45 m^2
Deportivo (De uso compartido con el Docente)	8.939,03 m^2
Socio Cultural	4.405,65 m^2
Todos ellos integrados en la Red General.	**28.345,03 m^2**
Deportivo ligado a la zona verde.	2.484,69 m^2
Reserva de Equipamientos y servicios.	16.962,28 m^2
Estos últimos integrados en la red local.	**19.446,97 m^2**

La edificabilidad prevista para estos equipamientos es de 2,00 m.2/m.2 en Docente, Preescolar y Socio-Cultural con una altura máxima de tres plantas y 12 metros de altura de cornisa.

El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas.

Las redes de cesión por aumento de densidad que suponen 1.209,39 m^2 son zonas verdes y 1.769,95 m^2 equipamientos. Se sustituyen por su equivalente en metálico, que, materializado junto con la cesión de zonas verdes suponen 603.73 m^2c de uso equipamientos en la parcela T10 del antiguo SUP-R5, redenominada RMP-10

Se hace constar que el equipamiento escolar y de guardería, se proyecta ubicado junto con parque deportivo, para potenciar en un conjunto la importancia del mismo, y facilitar la posible utilización de todas estas instalaciones en conjunto.

Servicios administrativos:	13.506,95 m^2

El equipamiento para albergar servicios administrativos estará vinculado a la futura estación de metro y al aparcamiento subterráneo con tres sótanos bajo rasante que se proyectará, formando parte de la red supramunicipal.

La edificabilidad prevista para estos equipamientos es de 1 m^2/m^2 con una altura máxima de tres plantas y 12 metros de altura de cornisa.

El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 69 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Infraestructuras:

Se especifica en el Plan Parcial la reserva para las parcelas en donde se ubicaran los Centros de Reparto necesarios para el correcto desarrollo del ámbito, según las especificaciones de la compañía distribuidora. Se incluyen en este uso, además los centros de transformación etc.

La superficie de espacios de reserva para los CR que se contabilizan en las dotaciones es de 182,00 m², en cualquier caso las superficies son orientativas, debiendo cumplir con las prescripciones al respecto de la legislación sectorial.

La ubicación exacta de los CT no se fija en este documento, no obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen el correspondiente proyecto de urbanización, preferentemente subterráneos.

5.3.4 Zonas Verdes y Espacios Libres.

Espacios Libres.

El sistema de espacios libres, establece una continuación de los conjuntos residenciales, con áreas de esparcimiento, juegos, estancia y parques ajardinados.

BD

Además de todos los espacios libres que contabilizan en las dotaciones previstas, hay grandes espacios ajardinados que forman parte del viario.

La superficie de espacios libres (Zonas Verdes y Áreas de Juegos) que contabilizan en las dotaciones es de 13.291,66 m² en redes locales y de 17.301,97 m² en la red general, contando la totalidad del ámbito con otros 11.464,07 m² de espacios libres de transición que no computan a efectos de dotaciones mínimas, y forman parte de la red general o sistema general.

La edificabilidad admitida para estos espacios libres se rige por el P.G.O.U.T.A.

El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas

5.3.5 Red viaria:

Red viaria; vehículos, peatonal.

Se establecen dos tipos de red viaria pertenecientes a los SS.GG.

Los Sistemas Generales de Viario Interior, parte de ellos han sido objeto de expropiación, participando el Sector en su urbanización en la forma que luego se dirá, y que se refleja en el Plan Especial de Infraestructuras para la ordenación de accesos a la A-2, a su paso por el Término Municipal de Torrejón de Ardoz, aprobado el 28 de noviembre de 2008, con un total de 108.317,48 m² (formados por el viario que figura en el proyecto de conexiones más el viario interior y los espacios libres de transición definidos anteriormente).

El viario de segundo orden, lo forman las calles de nueva creación que dan servicio a las distintas unidades parcelarias, con un total de 17.604,78 m², sumados, ya, a los SSGG.

El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas

Estación de Servicio.

El último uso lucrativo que se define en este Plan Parcial para el aprovechamiento lucrativo es el de Estación de Servicio, con una superficie de 2.297,31 m².

Este uso de Estación de Servicio exclusivo, está agrupado en una única parcela o manzanas (la número ES-22), suficientemente separada de la zona de viviendas.

Se proyectará con un máximo de una planta, con 6 m. de altura de cornisa y con unas características y determinaciones de este uso, que están definidos en las Normas y Ordenanzas de este Plan Parcial.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 70 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

Infraestructuras:

Se especifica en el Plan Parcial la reserva para las parcelas en donde se ubicarán los Centros de Reparto necesarios para el correcto desarrollo del ámbito, según las especificaciones de la compañía distribuidora. Se incluyen en este uso, además los centros de transformación etc.

La superficie de espacios de reserva para los CR que se contabilizan en las dotaciones es de 182,00 m^2, en cualquier caso, las superficies son orientativas, debiendo cumplir con las prescripciones al respecto de la legislación sectorial.

La ubicación exacta de los CT no se fija en este documento, no obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen el correspondiente proyecto de urbanización, preferentemente subterráneos.

5.3.4 Zonas Verdes y Espacios Libres.

Espacios Libres:

El sistema de espacios libres, establece una continuación de los conjuntos residenciales, con áreas de esparcimiento, juegos, estancia y parques ajardinados.

Además de todos los espacios libres que contabilizan en las dotaciones previstas, hay grandes espacios ajardinados que forman parte del viario.

La superficie de espacios libres (Zonas Verdes y Áreas de Juegos) que contabilizan en las dotaciones es de 13.291,66 m2 en redes locales y de 17.301,97 m2 en la red general, contando la totalidad del ámbito con otros 11.464,07 m2 de espacios libres de transición que no computan a efectos de dotaciones mínimas, y forman parte de la red general o sistema general.

La cesión de zonas verdes derivada del aumento de densidad se sustituye por su equivalente en metálico materializado en superficie construida de 603,73 situados en la planta baja de la parcela RMP-10 (parcela T-10 del antiguo SUP-R5.

La edificabilidad admitida para estos espacios libres se rige por el P.G.O.U.T.A.

El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas

5.3.5 Red viaria:

Red viaria; vehículos, peatonal.

Se establecen dos tipos de red viaria pertenecientes a los SS.GG.

Los Sistemas Generales de Viario Interior, parte de ellos han sido objeto de expropiación, participando el Sector en su urbanización en la forma que luego se dirá, y que se refleja en el Plan Especial de Infraestructuras para la ordenación de accesos a la A-2, a su paso por el Término Municipal de Torrejón de Ardoz, aprobado el 28 de noviembre de 2008, con un total de 108.317,48 m2 (formados por el viario que figura en el proyecto de conexiones más el viario interior y los espacios libres de transición definidos anteriormente).

El viario de segundo orden, lo forman las calles de nueva creación que dan servicio a las distintas unidades parcelarias, con un total de 17.604,78 m', sumados, ya, a los SSGG.

El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas

Estación de Servicio.

El último uso lucrativo que se define en este Plan Parcial para el aprovechamiento lucrativo es el de Estación de Servicio, con una superficie de 2.297,31 m2

Este uso de Estación de Servicio exclusivo, está agrupado en una única parcela o manzanas (la número ES-22), suficientemente separada de la zona de viviendas.

Se proyectará con un máximo de una planta, con 6 m. de altura de cornisa y con unas características y determinaciones de este uso, que están definidos en las Normas y Ordenanzas de este Plan Parcial.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 71 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

5.4 USOS DEL SUELO LUCRATIVOS

Incluyen cuatro categorías o calificaciones, caracterizados básicamente en función del uso a que se destinan y a la tipología edificatoria:

5.4.1 Uso Residencial Multifamiliar Libre, (Clave RML).

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Libres en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m², con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura.

5.4.2 Uso Predominante Residencial Multifamiliar Protegida, (Clave RMP).

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Protegidas en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m², con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura, para el grado 1 y de 15 alturas para el grado 2.

En este uso cabe distinguir el tipo de protección en cuanto a la vivienda, siendo VPPL en las manzanas RMP-5 y RMP-6, VPPB en las manzanas RMP-7, RMP-8a, RMP-8b y RMP-9.

5.4.3 Uso Terciario, (Clave T).

Con uso de locales comerciales, y de oficinas u otros usos en plantas altas, o de centro comercial único, en unas parcelas o manzanas indivisibles, con desarrollo en proyecto unitario (edificio singular), y un máximo de tres plantas de altura para el grado 1 y de 15 plantas para el grado 2.

5.4.4 Uso de Estación De Servicio (Clave ES).

Con uso de Estación de servicio del Automóvil, con uso principal de gasolinera, y otros complementarios, en una única parcela, y una sola altura de edificación.

5.5 USOS DEL SUELO NO LUCRATIVOS.

La definición se hace en estricto paralelismo con las categorías utilizadas a efectos de reservas y cesiones por el Reglamento de Planeamiento, y son los Dotacionales divididos en:

5.5.1 Uso Predominante Residencial Multifamiliar Protegida, (Clave RMP-VIS).

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Protegidas o Vivienda de Integración en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m², con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura. En la parcela RMP-4. Dicha parcela forma parte de las cesiones Supramunicipales.

5.5.2 Dotacional Docente (Clave DO).

Junto con Guardería o Preescolar. Con destino preferente a un Centro de E.G.B., Preescolar y Guardería infantil, con una edificabilidad de 2,00 m²/m² sobre parcela neta, con tres plantas de altura máxima.

5.5.3 Dotacional Socio-Cultural (Clave S).

Para albergar preferentemente los servicios y prestaciones de índole socio-cultural o asistencial, con una edificabilidad de 2,00 m²/m² sobre parcela neta, con una superficie mínima de parcela de 500 m² y una altura máxima de tres plantas.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 72 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

5.4 USOS DEL SUELO LUCRATIVOS

Incluyen cuatro categorías o calificaciones, caracterizados básicamente en función del uso a que se destinan y a la tipología edificatoria:

5.4.1 Uso Residencial Multifamiliar Libre. (Clave RML).

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Libres en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m2 con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura.

5.4.2 Uso Predominante Residencial Multifamiliar Protegida. (Clave RMP).

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Protegidas en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m2 con un trente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura para el grado 1 y de 15 alturas para el grado 2.

En este uso cabe distinguir el tipo de protección en cuanto a la vivienda, siendo VPPL en las manzanas RMP-5 y RMP-6, VPPB en las manzanas RMP-7, RMP-8a, RMP-8b, RMP·9 y RPM-10.

5.4.3 Uso Terciario, (Clave T).

Con uso de locales comerciales, y de oficinas u otros usos en plantas altas, o de centro comercial único, en unas parcelas o manzanas indivisibles, con desarrollo en edificios de un máximo de tres plantas de altura.

5.4.4 Uso de Estación De Servicio (Clave ES).

Con uso de Estación de servicio del Automóvil, con uso principal de gasolinera, y otros complementarios, en una única parcela, y una sola altura de edificación.

5.5 USOS DEL SUELO NO LUCRATIVOS.

La definición se hace en estricto paralelismo con las categorías utilizadas a efectos de reservas y cesiones por el Reglamento de Planeamiento, y son los Dotacionales divididos en:

5.5.1 Uso Predominante Residencial Multifamiliar Protegida. (Clave RMP-VIS).

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Protegidas o Vivienda de Integración en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m^2, con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura. En la parcela RMP-4. Dicha parcela forma parte de las cesiones Supramunicipales.

5.5.2 Dotacional Docente (Clave DO).

Junto con Guardería o Preescolar. Con destino preferente a un Centro de E.G.B., Preescolar y Guardería infantil, con una edificabilidad de 2,00 m^2/m^2 sobre parcela neta, con tres plantas de altura máxima.

5.5.3 Dotacional Socio-Cultural (Clave S).

Para albergar preferentemente los servicios y prestaciones de índole socio-cultural o asistencial, con una edificabilidad de 2,00 m2/m2 sobre parcela neta, con una superficie mínima de parcela de 500 m^2 y una altura máxima de tres plantas.

Se reservan 576,98 m^2c en plantas baja y primera de la RMP-10 como uso compatible en la clave RMP.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 73 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

5.7 DESGLOSE DEL SECTOR POR USOS

En el siguiente cuadro se muestra el desglose de la superficie total del sector, conforme a las distintas zonas o usos pormenorizados enumerados anteriormente, con los porcentajes de cada uno de ellos, sobre la superficie total de la actuación con y sin sistema general incluido.

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m²s)	% CON S.G.
SUELOS CON USO LUCRATIVO			
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE(RML)		13.038,95	5,25%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		4.699,50	1,892%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		9.961,21	4,011%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**27.699,66**	**11,154%**
TERCIARIO (T)		9.589,01	3,861%
RED VIARIA	Estación de Servicio (ES)	2.297,31	0,925%
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		**39.585,98**	**15,940%**
SUELOS DE CESION			
REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)			
	ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13.291,66	5,352%
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2.484,69	1,001%
	RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)	16.962,28	6,830%
TOTAL RED LOCAL		**32.738,63**	**13,183%**
REDES PÚBLICAS GENERALES. RG			
ESPACIOS VERDES (RG-ZV)		17.301,97	6,967%
EQUIPAMIENTOS			
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (D)	8.939,03	3,600%
	EQUIPAMIENTO DOCENTE (DO)	15.000,45	6,040%
	EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)	4.405,55	1,774%
INFRAESTRUCTURA (RV-SG)			
	RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96.851,41	39,000%
TOTAL RED GENERAL		**142.498,41**	**57,380%**
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. (RSM)			
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS (SA)	13.506,95	5,439%
	VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)	5.823,34	2,345%
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL		**19.330,29**	**7,784%**
TOTAL SUELOS DE CESION (COMPUTABLES)		**194.567,33**	**78,347%**
OTROS SUELOS DE CESION (RG-ELT)		**11.661,63**	**4,696%**
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION		**206.228,96**	**83,043%**
OTROS SUELOS			
CORDEL DE LA LEGUA "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido ". Pecuaria		**2.720,27**	**1,095%**
SUMA TOTAL SECTOR SUP-R5		**248.339,64**	**100,000%**

BD

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 74 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

5.7 DESGLOSE DEL SECTOR POR USOS

En el siguiente cuadro se muestra el desglose de la superficie total del sector, conforme a las distintas zonas o usos pormenorizados enumerados anteriormente, con los porcentajes de cada uno de ellos, sobre la superficie total de la actuación con y sin sistema general incluido.

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m²s)	% CON S.G
SUELOS CON USO LUCRATIVO			
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		13.038,95	5,25%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		4.699,50	1,89%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		12.462,22	5,02%
	SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL	**30.200,67**	**12,16%**
TERCIARIO (T)		**7.088,00**	**2,85%**
RED VIARIA	Estación de Servicio (ES)	**2.297,31**	**0,93%**
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		**39.585,98**	**15,94%**
SUELOS DE CESIÓN			
REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)			
	ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13.291,66	5,352%
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2.484,69	1,001%
	RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)	16.962,28	6,830%
RESERVA EQUIPAMIENTO CONSTRUIDO 603,73 m2c en 640 m2 de suelo		Se sitúan en la planta baja de la parcela residencial	
TOTAL RED LOCAL		**32.738,63**	**13,183%**
REDES PÚBLICAS GENERALES. RG			
ESPACIOS VERDES (RG-ZV)		17.301,97	6,967%
EQUIPAMIENTOS			
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO/DOCENTE (EG)	13.456,95	5,419%
	EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)	4.405,55	1,774%
INFRAESTRUCTURA (RV-SG)			
	RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96.851,41	39,000%
TOTAL RED GENERAL		**132.015,88**	**53,159%**
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. (RSM)			
	SERVICIOS ADMINISTRATIVAS (SA)	23.839,48	9,6%
	VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)	5.823,34	2,3%
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL		**29.662,82**	**11,9%**
TOTAL SUELOS DE CESIÓN (COMPUTABLES)		**194.417,33**	**78,29%**
OTROS SUELOS DE CESIÓN (RG-ELT)		**11.616,07**	**4,68%**
TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN		**206.033,40**	**82,96%**
OTROS SUELOS			
CORDEL DE LA LEGUA "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido". Pecuaria		**2.720,27**	**1,10%**
SUMA TOTAL SECTOR SUP-R5		**248.339,65**	**100,0%**

Las redes correspondientes al aumento de densidad que suponen 1.209,39 m2 de zonas verdes y 1.769,95 m2 equipamientos. Se sustituyen por 603,73 m2 construidos de uso de equipamientos (planta baja zócalo de la RMP-10) en una superficie de suelo de 640 m2 que se superpone sobre la parcela RM-10

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 75 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m²s)	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²)
SUELOS CON USO LUCRATIVO				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	200	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	200	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	100	8.000,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE(RML)		**13.038,95**	**500,00**	**40.600,00**
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.255,96	62	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.443,54	63	5.133,18
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		**4.699,50**	**125,00**	**10.233,18**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	3.761,10	145	9.444,44
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	2.079,63	80	5.000,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	1.453,73	60	4.000,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	2.666,75	90	6.000,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		**9.961, 21**	**375,00**	**24.444,44**
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**27.699,66**	**1.000,00**	**75.672,06**
T-10	Terciario	2.501,01		6.000,00
T-11	Terciario	3.608,97		1.000,00
T-12	Terciario	1.924,85		1.000,00
T-13	Terciario	1.554,18		1.000,00
SUMA TERCIARIO (T)		**9.589,01**	**0,00**	**9.000,00**
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	0	250,00
SUMA ESTACION SERVICIO (ES)		**2.297,31**		**250,00**
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		**39.585,98**	**1.000,00**	**84.527,62**

Se homogeneizará cada superficie edificable mediante el coeficiente de ponderación de cada uso pormenorizado (especifico) con relación al uso característico del Sector.

Los coeficientes que determina el P.G.O.U.T.A. son los siguientes:

Uso Residencial Multifamiliar:	
Vivienda Libre	1,00
Vivienda Protección Pública Precio Limitado	1,00
Vivienda con Protección Pública Básica	0,90
Uso Terciario	1,20
Uso Estación de Servicio	2,00

BD

La superficie edificable homogeneizada para cada uso pormenorizada, para cada zona urbanística y del sector se expresan en el cuadro siguiente; en este sentido y con carácter previo, se debe aclarar que según los datos del Plan Parcial las unidades de aprovechamiento del Sector son:

248.339,64 – 56.231,42[1] = 192.108,22 x 0,44 = 84.527,62 m2.

en consecuencia, se cumple con la condición establecida por el artículo 39 de la L.S.C.M..

[1] Incluye los sistemas generales actuales y pendiente de la delimitación del Cordel de la Legua

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 76 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja corregida)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m^2s)	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m^2)
SUELOS **CON USO LUCRATIVO**				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	200	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	200	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	100	8.000,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		**13.038,95**	**500**	**40.600,00**
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.255,96	62	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.443,54	63	5.133,18
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		**4.699,50**	**125**	**10.233,18**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	3.761,10	145	9.444,44
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.079,63	80	5.000,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	1.453,73	60	4.000,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.666,75	90	6.000,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		**9.961,21**	**375**	**24.444,44**
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**27.699,66**	**1.000**	**75.277,62**
T-10	Terciario	2.501,01	-	6.000,00
T-11	Terciario	3.608,97	-	1.000,00
T-12	Terciario	1.924,85	-	1.000,00
T-13	Terclaño	1.554,18	-	1.000,00
SUMA TERCIARIO (T)		**9.589,01**	**0**	**9.000,00**
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	-	250,00
SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)		**2.297,31**	**0**	**250,00**
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		**39.585,98**	**1.000**	**84.527,62**

Se homogeneizará cada superficie edificable mediante el coeficiente de ponderación de cada uso pormenorizado (especifico) con relación al uso característico del Sector.

Los coeficientes que determina el P.G.O.U.T.A. son los siguientes:

Uso Residencial Multifamiliar:

Vivienda libre	1,00
Vivienda Protección Pública Precio Limitado	1,00
Vivienda con Protección Pública Básica	0,90
Uso Terciario	1,20
Uso Estación de Servicio	2,00

La superficie edificable homogeneizada para cada uso pormenorizada, para cada zona urbanística y del sector se expresan en el cuadro siguiente; en este sentido y con carácter previo, se debe aclarar que según los datos del Plan Parcial las unidades de aprovechamiento del Sector son:

248.339,64 - 56.231 ,42[1] = 192.108,22 x 0,44 = 84.527,62 m2.

en consecuencia, se cumple con la condición establecida por el artículo 39 de la L.S.C.M.

---

1. Incluye los sistemas generales actuales y pendiente de la delimitación del Cordel de la Legua

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 77 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m²s)	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²)
SUELOS **CON USO LUCRATIVO**				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	200	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	200	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	100	8.000,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		13.038,95	500	**40.600,00**
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.255,96	62	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.443,54	63	5.133,18
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		4.699,50	**125**	**10.233,18**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	3.761,10	145	9.444,44
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.079,63	80	5.000,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	1.453,73	60	4.000,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.666,75	90	6.000,00
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.501,01	91	6.000,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		12.462,22	466	30.444,44
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**30.200,67**	**1.091**	**81.277,62**
T-11	Terciario	3.608,97	-	1.000,00
T-12	Terciario	1.924,85	-	1.000,00
T-13	Terclario	1.554,18	-	1.000,00
SUMA TERCIARIO (T)		7.088,00	**0**	**3.000,00**
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	-	250,00
SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)		2.297,31	0	**250,00**
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		39.585,98	1.091	84.527,62

Las redes correspondientes al aumento de densidad que suponen 1.209,39 m2 son zonas verdes y 1.769,95 m2 equipamientos. Se sustituyen por 603,73 m2 construidos de uso de equipamientos (planta baja de la RMP-10)

Se homogeneizará cada superficie edificable mediante el coeficiente de ponderación de cada uso pormenorizado (especifico) con relación al uso característico del Sector.

Los coeficientes que determina el P.G.O.U.T.A. son los siguientes:

Uso Residencial Multifamiliar:

- Vivienda libre 1,00
- Vivienda Protección Pública Precio Limitado 1,00
- Vivienda con Protección Pública Básica 0,90

Uso Terciario 1,20

Uso Estación de Servicio 2,00

La superficie edificable homogeneizada para cada uso pormenorizada, para cada zona urbanística y del sector se expresan en el cuadro siguiente; en este sentido y con carácter previo, se debe aclarar que según los datos del Plan Parcial las unidades de aprovechamiento del Sector son:

248.339,64 - 56.231 ,42[1] = 192.108,22 x 0,44 = 84.527,62 m2.

en consecuencia, se cumple con la condición establecida por el artículo 39 de la L.S.C.M.

---

1. Incluye los sistemas generales actuales y pendiente de la delimitación del Cordel de la Legua

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 78 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²)	COEF. HOMO.	U.A.S.
SUELOS CON USO LUCRATIVO				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	8.000,00	1,00	8.000,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE(RML)		**40.600,00**		**40.600,00**
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.100,00	1,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.133,18	1,00	5.133,18
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		**10.233,18**		**10.233,18**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	9.444,44	0,90	8.500,00
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	5.000,00	0,90	4.500,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	4.000,00	0,90	3.600,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	6.000,00	0,90	5.400,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		**24.444,44**		**22.000,00**
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**75.672,06**		**73.227,62**
T-10	Terciario	6.000,00	1,20	7.200,00
T-11	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-13	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
SUMA TERCIARIO (T)		**9.000,00**		**10.800,00**
ES-22	Estación de Servicio	250,00	2,00	500,00
SUMA ESTACION SERVICIO (ES)		**250,00**		**500,00**
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		**84.527,62**	-	**84.133,18**

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 79 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

(Hoja corregida)

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²)	COEF. HOMO.	U.A.S
SUELOS **CON USO LUCRATIVO**				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	8.000,00	1,00	8.000,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		**40.600,00**		**40.600,00**
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110	5.100,00	1,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110	5.133,18	1,00	5.133,18
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		**10.233,18**		**10.233,18**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110	9.444,44	0,90	8.500,00
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110	5.000,00	0,90	4.500,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110	4.000,00	0,90	3.600,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110	6.000,00	0,90	5.400,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		**24.444,44**		**22.000,00**
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**75.277,62**		**72.833,18**
T-10	Terciario	6.000,00	1,20	7.200,00
T-11	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-13	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
SUMA TERCIARIO (T)		**9.000,00**		**10.800,00**
ES-22	Estación de Servicio	250,00	2,00	500,00
SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)		**250,00**		**500,00**
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		**84.527,62**	-	**84.133,18**

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 80 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m^2)	COEF. HOMO.	U.A.S
SUELOS **CON USO LUCRATIVO**				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	8.000,00	1,00	8.000,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		**40.600,00**		**40.600,00**
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.100,00	1,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.133,18	1,00	5.133,18
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		**10.233,18**		**10.233,18**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	9.444,44	0,90	8.500,00
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	5.000,00	0,90	4.500,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	4.000,00	0,90	3.600,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	6.000,00	0,90	5.400,00
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	6.000,00	0,90	5.400,00
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		**30.444,44**		**27.400,00**
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**81.277,62**		**78.233,18**
T-11	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-13	Terclaño	1.000,00	1,20	1.200,00
SUMA TERCIARIO (T)		**3.000,00**		**3.600,00**
ES-22	Estación de Servicio	250,00	2,00	500,00
SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)		**250,00**		**500,00**
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		**84.527,62**	-	**82.333,18**

Las redes correspondientes al aumento de densidad que suponen 1.209,39 m2 son zonas verdes y 1.769,95 m2 equipamientos. Se sustituyen por 603,73 m2 construidos de uso de equipamientos (planta baja de la RMP-10)

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 81 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

5.9 NÚMERO DE VIVIENDAS

El art. 35 NORMA URBANÍSTICA SUP-R5 determina, en su apartado 35.2.4 Densidad, que la densidad máxima que determina el P.G.O.U.T.A. es de 65 viviendas por hectárea aplicada sobre la superficie del ámbito del Sector excluidos los Sistemas Generales Interiores, que para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispuesto en el Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del P.G.O.U.T.A. sin que, en ningún caso, puedan superarse las 75 viviendas por hectárea, si bien para este Plan Parcial se fija el **número máximo de viviendas en 1.000.**

En cuanto al número de viviendas con algún tipo de protección, el P.G.O.U.T.A. determina que "de acuerdo con la legislación vigente el 50% de las viviendas tendrán algún régimen de protección".

JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS EN EL SECTOR SUP R-5 "CONEXIÓN NORTE" TORREJÓN DE ARDOZ.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General (Norma SUP-R5) la densidad máxima es de 65 viviendas reales por Ha. Excluido SSGG, con un tope máximo de 75 viviendas tipo por Ha.

Superficie total del ámbito	24,83 Ha
Superficie de SSGG	5,62 Ha
Total superficie	19,21 Ha

El Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del Plan General señala el procedimiento para el cálculo del número de viviendas reales, que se transcribe a continuación:

Siendo la vivienda tipo y la vivienda multifamiliar con superficie útil comprendida entre 60 y 120 m2, la equivalencia en viviendas tipo del resto de usos residenciales es la siguiente:

Vivienda unifamiliar	1,50
Vivienda multifamiliar con sup. Útil mayor o igual a 120 m2	1,25
Vivienda multifamiliar con sup. Útil igual o menor de 60 m2	0,75
Resto de vivienda multifamiliares	1,00

El número total de viviendas tipo en base a las viviendas reales será:

Nº Viviendas tipo = (1) x 1,50 + (2) x 1,25 + (3) x 0,75 + (4) x 1,00.

En ningún caso el número de viviendas tipo puede ser mayor de 1.440,75 viviendas.

En ningún caso (1) + (2) + (3) + (4) puede ser mayor de 1.248,65

El Plan Parcial lleva a cabo una subdivisión en manzanas con asignación de aprovechamiento, número máximo de viviendas tipo y número máximo de viviendas reales.

Las manzanas consideradas son las siguientes y se grafían en el plano correspondiente.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 82 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

5.9 NÚMERO DE VIVIENDAS

El art. 35 NORMA URBANÍSTICA SUP-R5 determina, en su apartado 35.2.4 Densidad, que la densidad máxima que determina el P.G,O.U.T.A. es de 65 viviendas por hectárea aplicada sobre la superficie del ámbito del Sector excluidos los Sistemas Generales Interiores, que para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispuesto en el Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del P.G.O.U.T.A. sin que, en ningún caso, puedan superarse las 75 viviendas por hectárea, si bien para este Plan Parcial se fija el número máximo de viviendas en 1091.

En cuanto al número de viviendas con algún tipo de protección, el P.G.O.U.T.A. determina que "de acuerdo con la legislación vigente el 50% de las viviendas tendrán algún régimen de protección".

JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS EN EL SECTOR SUP R-5 "CONEXIÓN NORTE" TORREJÓN DE ARDOZ.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General (Norma SUP-R5) la densidad máxima es de 65 viviendas reales por Ha. Excluido SSGG, con un tope máximo de 75 viviendas tipo por Ha.

Superficie total del ámbito	24,83 Ha
Superficie de SSGG	5,62 Ha
Total superficie	19,21 Ha

El Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del Plan General señala el procedimiento para el cálculo del número de viviendas reales, que se transcribe a continuación:

Siendo la vivienda tipo y la vivienda multifamiliar con superficie útil comprendida entre 60 y 120 m^2, la equivalencia en viviendas tipo del resto de usos residenciales es la siguiente:

Vivienda unifamiliar	1,50
Vivienda multifamiliar con supo Útil mayor o igual a 120 m2	1,25
Vivienda multifamiliar con supo Útil igualo menor de 60 m2	0,75
Resto de vivienda multifamiliares	1,00

El número total de viviendas tipo en base a las viviendas reales será:

N° Viviendas tipo = (1) x 1,50 + (2) x 1,25 + (3) x 0,75 + (4) x 1,00.

En ningún caso el número de viviendas tipo puede ser mayor de 975 viviendas.

En ningún caso (1) + (2) + (3) + (4) puede ser mayor de 1.091

El Plan Parcial lleva a cabo una subdivisión en manzanas con asignación de aprovechamiento, número máximo de viviendas tipo y número máximo de viviendas reales.

Las manzanas consideradas son las siguientes y se grafían en el plano correspondiente.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 83 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	VIVIENDAS	%VIVIENDAS	%VIVIENDAS CON PROTECCION
SUELOS CON USO LUCRATIVO				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	200		
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	200		
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	100		
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE(RML)		**500,00**	**50,00%**	
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	62		
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	63		
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		**125,00**	**12,50%**	**25,00%**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	145		
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	80		
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	60		
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	90		
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		**375,00**	**37,50%**	**75,00%**
TOTAL VIVIENDAS CON PROTECCION		**500,00**	**50,00%**	
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**1.000,00**		

Por otro lado el nuevo DECRETO 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, determina como Concepto de Vivienda con Protección Pública:

Es aquella que, de conformidad con lo establecido en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería competente en materia de vivienda, por cumplir los siguientes requisitos de superficie, destino y precio máximo:

a) Superficie. Tendrá una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, con la única excepción de la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes, que tendrá una superficie construida máxima de 70 metros cuadrados.

b) Destino. Podrá estar destinada a la venta o uso propio, al arrendamiento o al arrendamiento con opción de compra.

c) Precio máximo. Estará sujeta a un precio máximo de venta o adjudicación que podrá ser un precio básico o limitado. La Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes estará sujeta en cualquier caso al precio básico.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 84 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	VIVIENDAS	% VIVIENDAS	%VIVIENDAS CON PROTECCIÓN
SUELOS **CON USO LUCRATIVO**				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	200		
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	200		
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	100		
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		**500**	**45,83%**	
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	62		
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	63		
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		**125**	**11,46%**	**21,15%**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	145		
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	80		
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	60		
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	90		
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	91		
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		**466**	**42,71%**	**78,85%**
TOTAL VIVIENDAS CON PROTECCIÓN		**591**	**54,17%**	
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**1.091**	**100,00%**	

Por otro lado, el nuevo DECRETO *7412009,* de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, determina como Concepto de Vivienda con Protección Pública:

Es aquella que, de conformidad con lo establecido en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería competente en materia de vivienda, por cumplir los siguientes requisitos de superficie, destino *y* precio máximo:

a) Superficie. Tendrá una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, con la única excepción de la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes. que tendrá una superficie construida máxima de 70 metros cuadrados.

b) Destino, Podrá estar destinada a la venta o uso propio, al arrendamiento o al arrendamiento con opción de compra.

e) Precio máximo. Estará sujeta a un precio máximo de venta o adjudicación que podrá ser un precio básico o limitado. La Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes estará sujeta en cualquier caso al precio básico.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 85 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

5.10 REDES PÚBLICAS

El Art. 35 NORMAS URBANISTICAS SUP-R5 de las ORDENANZAS PARTICULARES del P.G.O.U.T.A. en el apartado 35.3.2. Cesiones, determina que dichas Cesiones serán las previstas en el cuadro anejo al Anexo del Reglamento del Planeamiento. Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales.

Según este artículo y para un número de viviendas de 1.000, conjunto hasta 1.000 viviendas, los Módulos mínimos de reserva para dotaciones en metros cuadrados de suelo por vivienda serán los siguientes:

Sistemas de espacios libres de dominio y uso público ..... **21.000,00 m²** [1]
- Jardines (15 m²/viv. x 1.000 viviendas) 15.000 m²s
- Aéreas de Juego y recreo de niños (6 m²/viv x 1000 viv.) 6.000 m²s

Centros docentes ..... **12.000,00 m²**
- Preescolar, guardería (2 m²/viv. x 1000 viviendas) 2.000 m²s
- E.G.B. (10 m²/viv. x 1000 viviendas) 10.000 m²s

Servicio de interés público y social ..... **12.000,00 m²**
- Parque deportivo (6 m²/viv. x 1000 viviendas) 6.000 m²s
- Equipamiento Comercial (2 m²/viv. x 1000 viviendas) 2.000 m²s
- Equipamiento Social (4 m²/viv. x 1000 viviendas) 4.000 m²s

Plazas Aparcamiento (1 plaza por cada 100 m² edificación) 110 plazas

Resumiendo las cesiones según R.P.V. sería de ..... **48.883,39 m²**

Por otro lado el artículo 36 de la L.S.C.M., cuyas determinaciones se detallaron en el apartado 1.6 RÉGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN de esta MEMORIA, los suelos destinados a Redes Públicas que debe cumplimentar el Sector SUP-R5, dedicados de los índices correspondientes, aplicados a un módulo M equivalente a cada 100 m² construibles (reales) de cualquier uso lucrativo, son los siguientes:

M = 84.527,62 m²tue/100 m²c = 845,27

A CEDER A		COMUNIDAD DE MADRID	AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	
RED PÚBLICA		SUPRAMUNICIPALES R.PB.SPM. (m²s)	GENERAL R.PB.G. (m²s)	LOCAL R.PB.L (m²s)
INFRAESTRUCTURA (A)	Comunicación (A1)	11.207,35 (13,33 x M)	16.905,52 (20 x M)	-
	Sociales (A2)			
	Energéticas (A3)			
EQUIPAMIENTO (B)	Zonas Verdes y espacios libres (B1)		16.905,52	12.679,14 (15 x M)
	Sociales (B2)			
SERVICIOS (C)	Urbanos (C1)		25.358,29	12.679,14 (15 x M)
	Vivienda Pública (C2)	5.635,17 (6,67 x M)		
SUMA POR REDES PÚBLICAS		16.905,52 (20 x M)	59.196,33 (70 x M)	25.358,29 (30 x M)
TOTAL REDES PÚBLICAS		101.433,14 (120 x M)		

[1] La superficie del sistema de espacios libres de uso público no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada (248.339,64 m²s) es decir, 24.883,39 m²

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 86 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

5.10 REDES PÚBLICAS

El Art. 35 NORMAS URBANISTICAS SUP-R5 de las ORDENANZAS PARTICULAR del P.G.O.U.T.A. en el apartado 35.3.2. Cesiones, determina que dichas Cesiones serán las previstas en el cuadro anejo al Anexo del Reglamento del Planeamiento. Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales.

Según este articulo y para un número de viviendas de 1.091, conjunto entre 1.000 y 2.000 viviendas, los Módulos mínimos de reserva para dotaciones en metros cuadrados de suelo por vivienda serán los siguientes:

Sistemas de espacios libres de dominio y uso público ..... **21.000,00 m²**

Jardines (15 m²/viv. x 1.000 viviendas) 15.000 m²s

Áreas de Juego y recreo de niños (6 m²/viv x 1091 viv 6.546 m²s

Centros docentes ... .**13.092,00 m'**

Preescolar, guardería (2 m2/viv. x 1091 viviendas) 2.184 m2 s

E.G.B. (10 m²/viv. x 1091 viviendas) 10.910 m²s

Servicio de interés público y social .....**18.547,00 m²**

Parque deportivo (8 m²/viv. x 1091 viviendas) 8.728 m²s

Equipamiento Comercial (3 m²/viv x 1091 viviendas) 3.273 m²s

Equipamiento Social (6 m²/viv. x 1091 viviendas) 6.546 m² s

Plazas Aparcamiento (1 plaza por cada 100 m² edificación) 845 plazas

Resumiendo, las cesiones según R.P.V. serían de **52.639,00 m2**

Por otro lado el artículo 36 de la L.S.C.M. cuyas determinaciones se detallaron en el apartado 1.6 RÉGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN de esta MEMORIA. los suelos destinados a Redes Públicas que debe cumplimentar el Sector SUP-R5, deducidos de los índices correspondientes, aplicados a un módulo M equivalente a cada 100 m2 construibles (reales) de cualquier uso lucrativo, son los siguientes:

M = 84.527,62 m' tuel100 m²c = 845,27

<table>
<tr><td colspan="2">A CEDER A</td><td>COMUNIDAD DE MADRID</td><td colspan="2">AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ</td></tr>
<tr><td colspan="2">RED PÚBLICA</td><td>SUPRAMUNICIPALES R.PB.SPM. (m²s)</td><td>GENERAL R.PB.G. (m²s)</td><td>LOCAL R.PB.L (m²s)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">INFRAESTRUCTURA (A)</td><td>Comunicación (A1)</td><td rowspan="5">11.207,35
(13,33 x M)</td><td rowspan="3">16.905,52
(20 x M)</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>Sociales (A2)</td></tr>
<tr><td>Energéticas (A3)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">EQUIPAMIENTO (B)</td><td>Zonas Verdes y espacios libres (B1)</td><td>16.905,52</td><td>12.679,14
(15 x M)</td></tr>
<tr><td>Sociales (B2)</td><td rowspan="2">25.358,29</td><td rowspan="2">12.679,14
(15 x M)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">SERVICIOS (C)</td><td>Urbanos (C1)</td></tr>
<tr><td>Vivienda Pública (C2)</td><td>5.635,17
(6,67 x M)</td></tr>
<tr><td colspan="2">SUMA POR REDES PÚBLICAS</td><td>16.905,52
(20 x M)</td><td>59.196,33
(70 x M)</td><td>25.358,29
(30 x M)</td></tr>
<tr><td colspan="2">TOTAL REDES PÚBLICAS</td><td colspan="3">101.433,14 (120 x M)</td></tr>
</table>

---

[1] La superficie del sistema de espacios libres de uso público no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada (248.339,64 m²s) es decir, 24.883,39 m²

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 87 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

El total de suelos de cesión propuesto por el Plan Parcial es de 207.059,79 m2 que representa el demandado por la L.S.C.M. multiplicado por 2,413 (244,96 m² / 100 m² construidos). Su desglose desde un punto de vista funcional, según distingue el Artículo 36/2 de la L.S.C.M., es el siguiente:

SUELOS DE CESION	plan parcial		ley 9/2001	
REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)	suelo	s/M	suelo	s/M
ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13.291,66	15,72	12.679,14	15,00
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2.484,69			
RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)	16.962,28			
SUMA RED EQUIPAMIENTOS	19.446,97	23,01	12.679,14	15,00
TOTAL RED LOCAL	**32.738,63**	**38,73**	**25.358,29**	**30,00**
REDES PÚBLICAS GENERALES. (RG)				
ESPACIOS VERDES (RG-ZV)	17.301,97	20,47	16.905,52	20,00
EQUIPAMIENTOS				
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (D)	8.939,03			
EQUIPAMIENTO DOCENTE (DO)	15.000,45			
EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)	4.405,55			
SUMA RED EQUIPAMIENTOS	28.345,03	33,53	25.358,29	30,00
INFRAESTRUCTURA (RV-SG)				
RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96.851,41	114,58	16.905,52	20,00
TOTAL RED GENERAL	**142.498,41**	**168,58**	**59.169,34**	**70,00**
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. (RSM)				
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS (SA)	13.506,95	15,98	11.270,35	13,33
VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)	5.823,34	6,89	5.635,17	6,67
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL	**19.330,29**	**22,87**	**16.905,52**	**20,00**
TOTAL SUELOS DE CESION (COMPUTABLES)	**194.567,33**	**230,18**	**101.433,15**	**120,00**

OTROS SUELOS DE CESION (RG-ELT)	11.661,63	13,8	

TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION	**206.228,96**	**243,98**	**101.433,15**	**120,00**

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 88 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

(Hoja corregida)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

El total de suelos de cesión propuesto por el Plan Parcial es de 206.033,40 m2 que representa el demandado por la LS.C.M. multiplicado por 2,031 (243,75 m' /100 m' construidos). Su desglose desde un punto de vista funcional, según distingue el Articulo 36/2 de la L.S.C.M. es el siguiente:

SUELOS DE CESIÓN	Plan Parcial		Ley 9/2001	
REDES PÚBLICAS LOCALES (RL)	suelo	s/M	suelo s/M	s/M
RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)				
RED DE ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13.291,66	15,72	12.679,14	15,00
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2.484,69	2,94		
OTROS EQUIPAMIENTO (RL-R)	16.962,28	20,07		
SUMA RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	19.446,97	23,01	12.679,14	15,00
TOTAL RED LOCAL	**32.738,63**	**38,73**	**25.358,29**	**30,00**
REDES PÚBLICAS GENERALES (RG)				
RED DE ESPACIOS VERDES (RG-ZV)	17.301,97	20,47	16.905,53	20,00
RED DE EQUIPAMIENTOS				
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (EG)	13.456,95	15,92		
SUMA EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL (S)	4.405,55	5,21		
SUMA RED DE EQUIPAMIENTOS	17.862,50	21,13	25.358,29	30,00
RED DE INFRAESTRUCTURAS				
SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96.851,41	114,58	16.905,52	20,00
TOTAL RED GENERAL	**132.015,88**	**156,18**	**59.169,34**	**70,00**
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (RSM)				
RED DE SERVICIOS (DOCENTES)	23.839,48	28,20	11.270,35	13,33
SUMA VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VS)	5.823,34	6,89	5.635,17	6,67
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL	**29.662,82**	**35,09**	**16.905,52**	**20,00**
OTROS SUELOS DE CESIÓN	**11.616,07**	**13,74**		
TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	**206.033,40**	**243,75**	**101.433,15**	**120,00**

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 89 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

(Hoja modificada)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

El total de suelos de cesión propuesto por el Plan Parcial es de 206.033,40 m2 que representa el demandado por la LS.C.M. multiplicado por 2,031 (243,75 m' /100 m' construidos). Su desglose desde un punto de vista funcional, según distingue el Articulo 36/2 de la L.S.C.M. es el siguiente:

SUELOS DE CESIÓN	Plan Parcial		Ley 9/2001	
REDES PÚBLICAS LOCALES (RL)	suelo	s/M	suelo s/M	s/M
RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)				
RED DE ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13.291,66	15,72	12.679,14	15,00
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2.484,69	2,94		
OTROS EQUIPAMIENTO (RL-R)	16.962,28	20,07		
SUMA RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	19.446,97	23,01	12.679,14	15,00
TOTAL RED LOCAL	**32.738,63**	**38,73**	**25.358,29**	**30,00**
REDES PÚBLICAS GENERALES (RG)				
RED DE ESPACIOS VERDES (RG-ZV)	17.301,97	20,47	16.905,53	20,00
RED DE EQUIPAMIENTOS				
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (EG)	13.456,95	15,92		
SUMA EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL (S)	4.405,55	5,21		
SUMA RED DE EQUIPAMIENTOS	17.862,50	21,13	25.358,29	30,00
RED DE INFRAESTRUCTURAS				
SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96.851,41	114,58	16.905,52	20,00
TOTAL RED GENERAL	**132.015,88**	**156,18**	**59.169,34**	**70,00**
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (RSM)				
RED DE SERVICIOS (DOCENTES)	23.839,48	28,20	11.270,35	13,33
SUMA VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VS)	5.823,34	6,89	5.635,17	6,67
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL	**29.662,82**	**35,09**	**16.905,52**	**20,00**
OTROS SUELOS DE CESIÓN	**11.616,07**	**13,74**		
TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	**206.033,40**	**243,75**	**101.433,15**	**120,00**

Las redes correspondientes al aumento de densidad que suponen 1.209,39 m2 son zonas verdes y 1.769,95 m2 equipamientos. Se sustituyen por 603,73 m2 construidos de uso de equipamientos (planta baja de la RMP-10)

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 90 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Por otra parte y respecto a los niveles jerárquicos de las Redes Públicas indicados en el Art. 36/1 de la L.S.C.M.: supramunicipales, generales y locales, el propio Artículo avanza el nivel de la Administración al que debe ser efectuada la cesión de la red correspondiente. Los suelos que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid (letra a) del nº 1 del Art. 36), habrán de ser cedidos a estos niveles superiores al municipal, mientras que las Redes Generales y Locales, al estar al servicio de los residentes en el municipio, habrán de ser cedidos al Ayuntamiento.

No obstante determina el P.G.O.U.T.A. de que las cesiones del suelo serán las previstas en el R.P.U., al tener que cumplir el Plan Parcial al determinación en cuanto a cesiones las que determina la L.S.C.M. y ser estas de mayor cuantía que las que se expresan en el mencionado R.P.U., por tanto se consideran las cesiones de suelo para Redes Públicas que determina dicha L.S.C.M. en el Plan Parcial del Sector SUP-R5, las cuales se comparan con las cesiones que han resultado de la Zonificación, y que se expresan en el cuadro siguiente:

SUELOS DE CESIÓN	SUPRAMUNICIPALES	GENERALES	LOCALES
Ley 9/2001 del Suelo Comunidad de Madrid	16.905,52	59.169,33	25.358,29
Plan Parcial de SUP-R5	19.330,29	88.987,26 *	32.738,63
DIFERENCIA	+ 2.424,77	+ 29.817,92	+ 7.380,34

* excluidos los 53.511,15 m2 ya existentes

BD

Resumiendo que las superficies de suelo para Redes Públicas del Plan Parcial del Sector SUP-R5 superan a las determinadas en los artículos 39 y 91 de la L.S.C.M. en las siguientes cantidades:

Redes Supramunicipales	+ 2.424,77 m²s
Redes Generales	+ 29.817,92 m²s
Redes Locales	+ 7.380,34 m²s

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 91 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja corregida)

Por otra parte, y respecto a los niveles jerárquicos de las Redes Públicas indicados en Art. 36/1 de la L.S.C.M. supramunicipales, generales y locales, el propio Artículo avanza el nivel de la Administración al que debe ser efectuada la cesión de la red correspondiente. Los suelos que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid (letra a) del nº1 del Art. 36), habrán de ser cedidos a estos niveles superiores al municipal, mientras que las Redes Generales y Locales, al estar al servicio de los residentes en el municipio, habrán de ser cedidos al Ayuntamiento.

No obstante, determina el P.G.O.U.T.A. de que las cesiones del suelo serán las previstas en el R.P.U. al tener que cumplir el Plan Parcial al detenninaci6n en cuanto a cesiones las que determina la L.S.C.M. y ser estas de mayor cuantía que las que se expresan en el mencionado R.P.U. por tanto se consideran las cesiones de suelo para Redes Públicas que determina dicha L.S.C.M. en el Plan Parcial del Sector SUP-R5, las cuales se comparan con las cesiones que han resultado de la Zonificación, y que se expresan en el cuadro siguiente:

SUELOS DE CESION	SUPRAMUNICIPALES	GENERALES	LOCALES
Ley 9/2001 delSuelo Comunidad de Madrid	16.905,52	59.169,33	25.358,29
Plan Parcial SUP-R5	29.662,82	78.504,73 *	32.738,63
DIFERENCIA	12.757,30	19.335,40	7.380,34
* excluidos los 53.511,15 m2 ya existentes			

Resumiendo, que las superficies de suelo para Redes Públicas del Plan Parcial del Sector SUP-R5 superan a las determinadas en los artículos 39 y 91 de la L.S.C.M. en las siguientes cantidades:

Redes Supramunicipales	+ 12.757,30 m^2
Redes Generales	+ 19.335,40 m^2
Redes Locales	+ 7. 380,34 m^2

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 92 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

Por otra parte, y respecto a los niveles jerárquicos de las Redes Públicas indicados en Art. 36/1 de la L.S.C.M. supramunicipales, generales y locales, el propio Artículo avanza el nivel de la Administración al que debe ser efectuada la cesión de la red correspondiente. Los suelos que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid (letra a) del nº1 del Art. 36), habrán de ser cedidos a estos niveles superiores al municipal, mientras que las Redes Generales y Locales. Al estar al servicio de los residentes en el municipio, habrán de ser cedidos al Ayuntamiento.

No obstante, determina el P.G.O.U.T.A. de que las cesiones del suelo serán las previstas en el R.P.U. al tener que cumplir el Plan Parcial al detenninaci6n en cuanto a cesiones las que determina la L.S.C.M. y ser estas de mayor cuantía que las que se expresan en el mencionado R.P.U. por tanto se consideran las cesiones de suelo para Redes Públicas que determina dicha L.S.C.M. en el Plan Parcial del Sector SUP-R5, las cuales se comparan con las cesiones que han resultado de la Zonificación, y que se expresan en el cuadro siguiente:

SUELOS DE CESION	SUPRAMUNICIPALES	GENERALES	LOCALES
Ley 9/2001 delSuelo Comunidad de Madrid	16.905,52	59.169,33	25.358,29
Plan Parcial SUP-R5	29.662,82	78.504,73 *	32.738,63
DIFERENCIA	12.757,30	19.335,40	7.380,34
* excluidos los 53.511,15 m2 ya existentes			

Resumiendo, que las superficies de suelo para Redes Públicas del Plan Parcial del Sector SUP-R5 superan a las determinadas en los artículos 39 y 91 de la L.S.C.M. en las siguientes cantidades:

Redes Supramunicipales	+ 12.757,30 m^2
Redes Generales	+ 19.335,40 m^2
Redes Locales	+ 7. 380,34 m^2

Las redes correspondientes al aumento de densidad que suponen 1.209,39 m2 de zonas verdes y 1.769,95 m2 de equipamientos se sustituyen por 603,73 m2 construidos de uso de equipamientos (planta baja de la RMP-10) que no se han reflejado en el cuadro porque se superponen sobre la parcela lucrativa.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 93 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

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

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m²s)	% CON S/T	VIVIENDAS	ALTURAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²c)	U.A.S.	%
SUELOS CON USO LUCRATIVO								
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	1,895%	200	7	16.300,00	16.300,00	19,374%
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	1,868%	200	7	16.300,00	16.300,00	19,374%
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	1,487%	100	7	8.000,00	8.000,00	9,509%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE(RML)		**13.038,95**	**5,25%**	**500,00**		**41.600,00**	**40.600,00**	**48,257%**
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPP>110)	2.255,96	0,908%	62	7	5.100,00	5.100,00	6,062%
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPP>110)	2.443,54	0,984%	63	7	5.133,18	5.133,18	6,101%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		**4.699,50**	**1,892%**	**125,00**		**10.233,18**	**10.233,18**	**12,163%**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPP <110)	3.761,10	1,514%	145	7	9.444,44	8.500,00	10,103%
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPP <110)	2.079,63	0,837%	80	7	5.000,00	4.500,00	5,349%
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPP <110)	1.453,73	0,585%	60	7	4.000,00	3.600,00	4,279%
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPP <110)	2.666,75	1,074%	90	15	6.000,00	5.400,00	6,418%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		**9.961,21**	**4,011%**	**375,00**		**24.444,44**	**22.000,00**	**26,149%**
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**27.699,66**	**11,154%**	**1.000,00**		**75.672,06**	**73.227,62**	**86,569%**
T-10	Terciario	2.501,01	1,007%		15	6.000,00	7.200,00	8,558%
T-11	Terciario	3.608,97	1,453%		3	1.000,00	1.200,00	1,426%
T-12	Terciario	1.924,85	0,775%		3	1.000,00	1.200,00	1,426%
T-13	Terciario	1.554,18	0,626%		3	1.000,00	1.200,00	1,426%
	SUMA TERCIARIO (T)	**9.589,01**	**3,861%**			**9.000,00**	**10.800,00**	**12,837%**
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	0,925%			250,00	500,00	0,594%
	SUMA ESTACION SERVICIO (ES)	**2.297,31**	**0,925%**			**250,00**	**500,00**	**0,594%**
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		**39.585,98**	**15,940%**	**1.000,00**	-	**84.527,62**	**84.133,18**	**100,000%**

SUELOS DE CESION		
REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)		suelo
RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)		
L-14		13.291,66
	RED ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13.291,66
RED EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS		
D-27		2.484,69
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2.484,69
R-20		7.493,70
R-21		9.468,58
	SUMA RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)	16.962,28
	SUMA RED EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	19.446,97
TOTAL RED LOCAL		**32.738,63**
REDES PÚBLICAS GENERALES. RG		
RED ESPACIOS VERDES (RG-ZV)		
L-17		1.678,60
L-18		14.109,99
L-19		1.513,38
	SUMA ESPACIOS VERDES (RG-ZV)	17.301,97
RED EQUIPAMIENTOS		
D-25		8.939,03
	SUMA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (D)	8.939,03
DO-24		15.000,45
	SUMA EQUIPAMIENTO DOCENTE (DO)	15.000,45
S-23		4.405,55
	SUMA EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)	4.405,55
	SUMA RED EQUIPAMIENTOS	28.345,03
RED INFRAESTRUCTURA (RV-SG)		
RV		
	SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96.851,41
TOTAL RED GENERAL		**142.498,41**
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. RSM		
RED DE SERVICIOS (ADMINISTRATIVO)		
SA-26		13.506,95
	SUMA SERVICIOS (SA)	13.506,95
RED DE VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)		
RMP-VIS-4		5.823,34
	SUMA VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)	5.823,34
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL		**19.330,29**
TOTAL SUELOS DE CESION		194.567,33

BD

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 94 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

(Hoja corregida)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

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

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m^2s)	% CON S.G	VIVIENDAS	ALTURAS	EDIFICABILIDAD	U.A.S	%
SUELOS **CON USO LUCRATIVO**								
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	1,895%	200	7	16.300,00	16.300,00	19,374%
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	1,868%	200	7	16.300,00	16.300,00	19,374%
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	1,487%	100	7	8.000,00	8.000,00	9,509%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		13.038,95	5,250%	**500**		**40.600,00**	**40.600,00**	**48,257%**
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.255,96	0,908%	62	7	5.100,00	5.100,00	6,062%
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.443,54	0,984%	63	7	5.133,18	5.133,18	6,101%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RML>110)		4.699,50	1,892%	**125**		**10.233,18**	**10.233,18**	**12,163%**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	3.761,10	1,514%	145	7	9.444,44	8.500,00	10,103%
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.079,63	0,837%	80	7	5.000,00	4.500,00	5,349%
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	1.453,73	0,585%	60	7	4.000,00	3.600,00	4,279%
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.666,75	1,074%	90	15	6.000,00	5.400,00	6,418%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		9.961,21	4,011%	**375**		**24.444,44**	**22.000,00**	**26,149%**
	SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL	**27.699,66**	11,154%	**1.000**		**75.277,62**	**72.833,18**	**86,569%**
T-10	Terciario	2.501,01	1,007%		15	6.000,00	7.200,00	8,558%
T-11	Terciario	3.608,97	1,453%		3	1.000,00	1.200,00	1,426%
T-12	Terciario	1.924,85	0,775%		3	1.000,00	1.200,00	1,426%
T-13	Terclaño	1.554,18	0,626%		3	1.000,00	1.200,00	1,426%
	SUMA RESIDENCIAL TERCIARIO (T)	9.589,01	3,861%			**9.000,00**	**10.800,00**	**12,837%**
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	0,925%			250,00	500,00	0,594%
	SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)	2.297,31	0,925%			**250,00**	**500,00**	**0,594%**
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		39.585,98	15,940%	**1.000**		**84.527,62**	**84.133,18**	**100,000%**

SUELOS DE CESIÓN	SUELO (m2)	
REDES PÚBLICAS LOCALES (RL)		
RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)	RED	PARCELA
L-14		13.291,66
RED DE ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13.291,66	
RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS		
D-27		2.484,69
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2.484,69	
OTROS EQUIPAMIENTOS		
R-20		7.493,70
R-21		9.468,58
SUMA OTROS EQUIPAMIENTO (RL-R)	16.962,28	
SUMA RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	19.446,97	
TOTAL RED LOCAL	32.738,63	
REDES PÚBLICAS GENERALES		
RED DE ESPACIOS VERDES (RG-ZV)		
L-17		1.678,60
L-18		14.109,99
L-19		1.513,38
SUMA ZONAS VERDES (RG-2V)	17.301,97	
RED DE EQUIPAMIENTOS		
EG-24		13.456,95
SUMA EQUIPAMIENTO DOCENTE/DEPORTIVO (EG)	13.456,95	
S-23		4.405,55
SUMA EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL (S)	4.405,55	
SUMA RED DE EQUIPAMIENTOS	17.862,50	
RED DE INFRAESTRUCTURAS		
RED VIARIA (RV)		96.851,41
SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96.851,41	
TOTAL RED GENERAL	132.015,88	
TOTAL REDES GENERALES Y LOCALES	164.754,51	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES RSM		
RED DE SERVICIOS (DOCENTES)		
SDO-26		23.839,48
SUMA SERVICIOS (SD0)	23.839,48	
RED DE VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)		
RMP/VIS-4		5.823,34
SUMA VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VS)	5.823,34	
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL	29.662,82	
TOTAL SUELOS DE CESIÓN DE REDES LOCALES GENERQALES Y SUPRAMUNICIPALES	194.417,33	

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 95 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

(Hoja modificada)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

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

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m²s)	% CON S.G	VIVIENDAS	ALTURAS	EDIFICABILIDAD	U.A.S	%
SUELOS **CON USO LUCRATIVO**								
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	1,895%	200	7	16.300,00	16.300,00	19,798%
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	1,868%	200	7	16.300,00	16.300,00	19,798%
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	1,487%	100	7	8.000,00	8.000,00	9,717%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		13.038,95	5,250%	**500**		**40.600,00**	**40.600,00**	**49,312%**
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.255,96	0,908%	62	7	5.100,00	5.100,00	6,194%
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.443,54	0,984%	63	7	5.133,18	5.133,18	6,235%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RML>110)		4.699,50	1,892%	**125**		**10.233,18**	**10.233,18**	**12,429%**
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	3.761,10	1,514%	145	7	9.444,44	8.500,00	10,324%
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.079,63	0,837%	80	7	5.000,00	4.500,00	5,466%
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	1.453,73	0,585%	60	7	4.000,00	3.600,00	4,372%
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.666,75	1,074%	90	15	6.000,00	5.400,00	6,559%
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.501,01	1,007%	91	15	6.000,00	5.400,00	6,559%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		12.462,22	5,018%	**466**		**30.444,44**	**27.400,00**	**33,279%**
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		**30.200,67**	12,161%	**1.091**		**81.277,62**	**78.233,18**	**95,020%**
T-11	Terciario	3.608,97	1,453%		3	1.000,00	1.200,00	1,457%
T-12	Terciario	1.924,85	0,775%		3	1.000,00	1.200,00	1,457%
T-13	Terclaño	1.554,18	0,626%		3	1.000,00	1.200,00	1,457%
SUMA TERCIARIO (T)		7.088,00	2,854%			**3.000,00**	**3.600,00**	**4,372%**
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	0,925%			250,00	500,00	0,607%
SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)		2.297,31	0,925%			**250,00**	**500,00**	**0,607%**
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		39.585,98	15,940%	**1.091**		**84.527,62**	**82.333,18**	**100,00%**

Dentro de la parcela RMP-10 ser prevé la reserva de un local comercial de 273 mc

SUELOS DE CESIÓN	SUELO (m2)	
REDES PÚBLICAS LOCALES (RL)		
RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)	RED	PARCELA
L-14		13.291,66
RED DE ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13.291,66	
RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS		
D-27		2.484,69
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2.484,69	
OTROS EQUIPAMIENTOS		
R-20		7.493,70
R-21		9.468,58
RC (RESERVA DE 603,73 M2C EN PLANTA BAJA SITUADA EN 640 M2 S DE LA PARCELA RMP-	*	*
SUMA OTROS EQUIPAMIENTO (RL-R)	16.962,28	
SUMA RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	19.446,97	
TOTAL RED LOCAL	32.738,63	
REDES PÚBLICAS GENERALES		
RED DE ESPACIOS VERDES (RG-ZV)		
L-17		1.678,60
L-18		14.109,99
L-19		1.513,38
SUMA ZONAS VERDES (RG-2V)	17.301,97	
RED DE EQUIPAMIENTOS		
EG-24		13.456,95
SUMA EQUIPAMIENTO DOCENTE/DEPORTIVO (EG)	13.456,95	
S-23		4.405,55
SUMA EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL (S)	4.405,55	
SUMA RED DE EQUIPAMIENTOS	17.862,50	
RED DE INFRAESTRUCTURAS		
RED VIARIA (RV)		96.851,41
SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96.851,41	
TOTAL RED GENERAL	132.015,88	
TOTAL REDES GENERALES Y LOCALES	164.754,51	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES RSM		
RED DE SERVICIOS (DOCENTES)		
SDO-26		23.839,48
SUMA SERVICIOS (SD0)	23.839,48	
RED DE VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)		
RMP/VIS-4		5.823,34
SUMA VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VS)	5.823,34	
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL	29.662,82	
TOTAL SUELOS DE CESIÓN DE REDES LOCALES GENERQALES Y SUPRAMUNICIPALES	194.417,33	

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 96 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

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

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 97 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja corregida)

OTROS SUELOS DE CESIÓN		
RED ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)		
L-14		1.724,85
L-15		5.388,71
L-16		1.410,25
L-19		2.942,26
SUMA ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)	11.466,07	
C.T. (CENTROS DE TRANSFORMACIÓN)		
CT-4		50,00
CT-5		50,00
CT-6		50,00
TOTAL CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	150,00	
TOTAL OTROS SUELOS DE CESIÓN	11.616,07	
TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	206.033,40	
OTOS SUELOS		
CORDEL DE LA LEGUA		2.720,27
Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido de Vía Pecuaria	2.720,27	
SUMA TOTAL SECTOR SUP-R-5	248.339,65	

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 98 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

OTROS SUELOS DE CESIÓN		
RED ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)		
L-14		**1.724,85**
L-15		**5.388,71**
L-16		**1.410,25**
L-19		**2.942,26**
SUMA ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)	**11.466,07**	
C.T. (CENTROS DE TRANSFORMACIÓN)		
CT-4		**50,00**
CT-5		**50,00**
CT-6		**50,00**
TOTAL CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	**150,00**	
TOTAL OTROS SUELOS DE CESIÓN	**11.616,07**	
TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	**206033,4 (*)**	
OTOS SUELOS		
CORDEL DE LA LEGUA		**2.720,27**
Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido de Vía Pecuaria	**2.720,27**	
SUMA TOTAL SECTOR SUP-R-5	**248.339,65**	

Las redes correspondientes al aumento de densidad que suponen 1.209,39 m2 de zonas verdes y 1.769,95 m2 de equipamientos, se sustituyen por 603,73 m2 construidos de uso de equipamientos (planta baja de la RMP-10) con una superficie de suelo de 640 m2 que se superpone con la superficie de la parcela lucraiva RMP10.

(*) No se computa en la suma total la superficie construida ni la ocupación de equipamientos porque se superpone con la parcela residencial

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 99 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

6 GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

El artículo 48 de la L.S.C.M. determina, en su número 2, que el Plan Parcial en suelo urbanizable deberá presentar, para su aprobación inicial y posterior tramitación, los compromisos y garantía técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los aspectos siguientes.

En la letra a) del número 2 del mencionado artículo 48, determina que uno de los aspectos a tener en consideración como mínimo, es el de la integración de la población futura en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con la infraestructura y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transporte públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.

6.1 INTEGRACIÓN DE LA POBLACIÓN FUTURA EN LAS REDES DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

El **número de viviendas** a emplazar en el Sector SUP-R5 es de **1.000 viviendas**.

De la información de la Memoria del P.G.O.U.T.A. en el apartado 5.4 CONCRECCIÓN DEL MODELO PROPUESTO EN LOS DIFERENTES SISTEMAS URBANOS se deduce:

La composición familiar por vivienda es de 3 habitantes por viviendas.

La población de derecho prevista sería de 158.538 habitantes lo que supondría una aumento, respecto a la existentes en el año 2002, 105.538 habitantes, de un 50,22% en aproximadamente 7 años, lo que supondría un aumento del 7,17% anual, la variación de población de 1996 a 2002, es decir de 6 años ha sido de 17.314 habitantes, es decir un 19,62 % los que ha representado un 3,27 %.

Las viviendas existentes en el momento de la aprobación del P.G.O.U.T.A., es decir en el año 2001, es de aproximadamente de 33.685 viviendas, y las previstas ejecutar por dicho P.G.O.U.T.A. es de 16.157 viviendas, por tanto las 1.026 viviendas a realizar en el SUP-R5 supone una 6,35% del número de viviendas prevista en el P.G.O.U.T.A.

Las características socio-económicas de la población que se aloja en las viviendas del Sector responderá, presumiblemente a parecido perfil que la que se ha asentado, en los últimos años en Torrejón de Ardoz, integrado por familiar de nivel medio con puestos de trabajo mayoritariamente en Madrid -Capital- y entorno de la Comunidad de Madrid, trabajando habitualmente ambos cónyuges.

El Sector UZ-4 colinda por el Sur con la Urbanización del Soto de Henares y al Oeste con la Urbanización de la Zarzuela, ámbitos ya consolidados, por lo que los equipamientos existentes, en el entorno de las zonas B y D más los que se creen en virtud de las obligaciones asumidas por las Administraciones Públicas en el desarrollo del P.G.O.U.T.A. y del desarrollo del Plan Parcial, garantizan la integración de la futura población en las redes locales-culturales, docentes, etc...

Por otra parte la interrelación de la futura población con su entorno quedará potenciada con la integración con la trama urbana del acceso desde Torrejón de Ardoz a la autovía A-2 y a Alcalá de Henares y viceversa, a través de la antigua carretera N-II por EL XIABRE –hoy carretera M-300-, con la ejecución de la Avda. de la Constitución y Glorietas correspondientes y sus conexiones viarias con las Urbanizaciones de la Zarzuela y Soto de Henares, además de la creación de futura estación de ferrocarril.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 100 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

6. GARANTIAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

El artículo 48 de la L.S.C.M. determina, en su número 2, que el Plan Parcial en suelo urbanizable deberá presentar, para su aprobación inicial y posterior tramitación, los compromisos y garantía técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los aspectos siguientes.

En la letra a) del número 2 del mencionado artículo 48, determina que uno de los aspectos a tener en consideración como mínimo, es el de la integración de la población futura en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con la infraestructura y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transporte públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.

6.1 *INTEGRACIÓN DE LA POBLACIÓN FUTURA EN LAS REDES DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS*

El número de viviendas a emplazar en el Sector SUP-R5 es de 1.091 viviendas.

De la información de la Memoria del P.G.O.U.T.A en el apartado 5,4 CONCRECCIÓN DEL MODELO PROPUESTO EN LOS DIFERENTES SISTEMAS URBANOS se deduce:

La composición familiar por vivienda es de 3 habitantes por viviendas.

La población de derecho prevista seria de 158.538 habitantes lo que supondría un aumento, respecto a la existentes en el año 2002, 105.538 habitantes, de un 50,22% en aproximadamente 7 años, lo que supondría un aumento del 7,17% anual, la variación de población de 1996 a 2002, es decir de 6 años ha sido de 17.314 habitantes, es decir un 19,62 % lo que ha representado un 3,27 %.

Las viviendas existentes en el momento de la aprobación del P.G.O.U.T.A., es decir en el año 2001, es de aproximadamente de 33.685 viviendas, y las previstas ejecutar por dicho P.G.O.U.T.A es de 16.157 viviendas, por tanto, las 1.091 viviendas a realizar en el SUP-R5 supone una 6,75% del número de viviendas prevista en el P.G.O.U.T.A.

Las características socioeconómicas de la población que se aloja en las viviendas del Sector responderá, presumiblemente a parecido perfil que la que se ha asentado, en los últimos años en Torrejón de Ardoz, integrado por familiar de nivel medio con puestos de trabajo mayoritariamente en Madrid -Capital- y entorno de la Comunidad de Madrid, trabajando habitualmente ambos cónyuges.

El Sector UZ-4 colinda por el Sur con la Urbanización del Soto de Henares y al Oeste con la Urbanización de la Zarzuela, ámbitos ya consolidados, por lo que los equipamientos existentes, en el entorno de las zonas B y O más los que se creen en virtud de las obligaciones asumidas por las Administraciones Públicas en el desarrollo del P.G.O.U.T.A y del desarrollo del Plan Parcial, garantizan la integración de la futura población en las redes locales-culturales, docentes, etc …

Por otra parte, la interrelación de la futura población con su entamo quedará potenciada con la integración con la trama urbana del acceso desde Torrejón de Ardoz a la autovía A,2 y a Alcalá de Henares y viceversa, a través de la antigua carretera N-U por EL XIABRE -hoy carretera M-300-, con la ejecución de la Avda. de la Constitución y Glorietas correspondientes y sus conexiones viarias con las Urbanizaciones de la Zarzuela y Soto de Henares, además de la creación de futura estación de ferrocarril.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 101 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.

La edificación de los solares según las condiciones del planeamiento urbanístico.

La implantación en cada solar o edifico de los usos permitidos o previstos en el planeamiento urbanístico.

La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo, atendiendo al régimen jurídico urbanístico de cada clase de suelos, en su caso, a lo que disponga el P.O.U. a través de actuaciones aisladas o integradas.

Artículo 78. Ordenación pormenorizada.

El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado y el ámbito territorial, requerirá que se haya aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta L.S.C.M. para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo que se trate.

Los Planes de Ordenación, al establecer la ordenación pormenorizada, fijaron plazos mínimos y máximos para:

La ejecución en los sectores que prevean y, en su caso en las diferentes UU.EE. en que estos se dividan o puedan resultar divididas al definir la modalidad de gestión.

La edificación de los solares y la rehabilitación y conservación de la edificación existente.

Artículo 79. Definición de la modalidad urbanística.

Previamente al inicio de la actividad de ejecución, deberá definirse la modalidad de gestión urbanística, o el preciso conjunto de procedimiento a través de las cuales ha de llevarse a cabo la transformación del suelo.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo, por regla general, a través de actuaciones integradas. La definición de la modalidad de gestión consistirá en la delimitación de la U.E. y la fijación del sistema de ejecución. (Según capítulo IV de este título. Gestión mediante UU.EE)

Las NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SECTORIZADO) del P.G.O.U.T.A., determinan:

Artículo 35. NN.UU. SUP-R5

35.1 Definición. Regula el desarrollo del Sector 5 (CONEXIÓN ALCALÁ) del Segundo Cuatrienio.

35.3 Determinaciones de gestión.

35.3.1. Sistema de Actuación. Compensación.

35.3.2. Cesiones. Las previstas en el Reglamento del Planeamiento que tendrá carácter de gratuitas excepto el Comercial.

Sistema Generales = 80.392 m²

Según la Disposición Transitoria Cuarta de la L.S.C.M. "Las disposiciones de la presente Ley sobre las cesiones a efectuar, en caso de suelo urbanizable programado serán exigibles las cesiones previstas en esta L.S.C.M. ya que en el momento de su entrada en vigor no se había aprobado inicialmente y sometido a información pública el Plan Parcial, en cuyo caso el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija esta L.S.C.M., cuales quiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar este.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 102 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.

La edificación de los solares según las condiciones del planeamiento urbanístico.

La implantación en cada solar o edifico de los usos permitidos o previstos en el planeamiento urbanístico.

La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo, atendiendo al régimen jurídico urbanístico
de cada ciase de suelos, en su caso, a lo que disponga el P.O.U. a través de actuaciones aisladas o integradas.

Artículo 78. Ordenación pormenorizada.

El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado y el ámbito territorial, requerirá que se haya aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta L.S.C.M. para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo que se trate.

Los Planes de Ordenación, al establecer la ordenación pormenorizada, fijaron plazos mínimos *y* máximos para:

La ejecución en los sedares que prevean *y,* en su caso en las diferentes UU.EE. en que estos se dividan o puedan resultar divididas al definir la modalidad de gestión.

La edificación de los solares y la rehabilitación y conservación de la edificación existente.

Artículo 79. Definición de la modalidad urbanística.

Previamente al inicio de la actividad de ejecución, deberá definirse la modalidad de gestión urbanística, o el preciso conjunto de procedimiento a través de las cuales ha de llevarse a cabo la transformación del suelo.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo, por regla general, a través de actuaciones integradas.

La definición de la modalidad de gestión consistiré en la delimitación de la U.E. y la fijación del sistema
de ejecución. (Según capítulo IV de este título. Gestión mediante UU.EE).

Las NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SECTORIZADO) del P.G.O.U.T.A, determinan:

Artículo 35. NN.UU. SUP-R5

35.1 Definición. Regula el desarrollo del Sector 5 (CONEXIÓN ALCALÁ) del Segundo Cuatrienio.

35.3 Determinaciones de gestión.

35.3.1. Sistema de Actuación. Compensación.

35.3.2. Cesiones. Las previstas en el Reglamento del Planeamiento que tendrá carácter de gratuitas excepto el Comercial.

Sistema Generales = 72.324,61m^2

Según la Disposición Transitoria Cuarta de la L.S.C.M. "Las disposiciones de la presente Ley sobre las cesiones a efectuar, en caso de suelo urbanizable programado serán exigibles las cesiones previstas en esta L.S.C.M. ya que en el momento de su entrada en vigor no se había aprobado inicialmente y sometido a información pública el Plan Parcial, en cuyo caso el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija esta L.S.C.M., cuales quiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar este.

De las Normas Urbanísticas:

- Pág 145
- Pág 146
- Pág 147
- Pág 148
- Pág 151
- Pág 152
- Pág 153
- Pág 154
- Pág 155

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN.SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091.CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091).SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 104 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Artículo 4.3. Usos Pormenorizados

El Plan Parcial según se expone en el plano correspondiente de calificación del suelo, contempla las siguientes zonas con las superficies que se indican a continuación:

Uso residencial multifamiliar libre

Suelo	13.038,95 m^2sr
Aprovechamiento real	40.600,00 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	40.600,00 m^2ch
Nº de viviendas reales	500
Nº de viviendas tipo	500

Uso residencial multifamiliar VPPL

Suelo	4.699,50 m^2sc
Aprovechamiento real	10.133,18 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	10.133,18 m^2ch
Nº de viviendas reales	125
Nº de viviendas tipo	125

Uso residencial multifamiliar VPPB

Suelo	9.961,21 m^2sc
Aprovechamiento real	24.444,44 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	22.000,00 m^2ch
Nº de viviendas reales	375
Nº de viviendas tipo	375

Uso residencial multifamiliar VPP/VIS

Suelo	5.823,34 m^2sc
Aprovechamiento:	el necesario para su función
Nº de viviendas:	el necesario para su función

Uso terciario oficinas y comercial

Suelo	8.562,61 m^2sr
Aprovechamiento real	9.000,00 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	10.800,00 m^2ch

Uso Estación de servicio

Suelo	2.297,31 m^2sr
Aprovechamiento real	250,00 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	500,00 m^2ch

Uso dotacional , equipamientos y servicios

Grado 1º.- En edificación abierta:

Suelo 58.814,26 m^2s

Aprovechamiento: 2 m^2/ m^2 para redes generales y 1 m^2/ m^2 para redes supramunicipales y locales.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 105 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

Artículo 4.3. Usos Pormenorizados

El Plan Parcial según se expone en el plano correspondiente de calificación del suelo, contempla las siguientes zonas con las superficies que se indican a continuación:

Uso residencial multifamiliar libre		
	Suelo	13.038,95 m^2sr
	Aprovechamiento real	40.600,00 m^2cr
	Aprovechamiento homogeneizado	40.600,00 m^2ch
	N° de viviendas reales	500
	N° de viviendas tipo	500
Uso residencial multifamiliar VPPL		
	Suelo	4,699,50 m^2sc
	Aprovechamiento real	10.133,18 m^2cr
	Aprovechamiento homogeneizado	10.133,18 m^2ch
	N° de viviendas reales	125
	N° de viviendas tipo	125
Uso residencial multifamiliar VPPB		
	Suelo	12.462,22 m^2sc
	Aprovechamiento real	30.444,44 m^2cr
	Aprovechamiento homogeneizado	27.400,00 m^2ch
	N° de viviendas reales	466
	N° de viviendas tipo	466
Uso residencial multifamiliar VPP/VIS		
	Suelo	5.823,34 m^2sc
	Aprovechamiento	el necesario para su función
	Nº de viviendas	el necesario para su función
Uso terciario oficinas y comercial		
	Suelo	7.088,00 m^2sc
	Aprovechamiento real	3.000,00 m^2cr
	Aprovechamiento homogeneizado	3.600,00 m^2ch
Uso Estación de servicio		
	Suelo	2,297,31 m^2sc
	Aprovechamiento real	250,00 m^2cr
	Aprovechamiento homogeneizado	500,00 m^2ch
Uso dotacional equipamientos y servicios		
	Grado 1 a._ En edificación abierta:	
	Suelo	61.148,95 m^2s
	Aprovechamiento: 2 m^2/m^2 para redes generales y 1 m^2/m^2 para redes supramunicipales y locales.	
	Superficie construida ubicada en planta baja de la RM P10 (en complejo inmobiliario)	603,73 m^2c

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 106 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Uso zonas verdes

Suelo (ZV-RL)	13.291,66 m^2s
Suelo (ZV-RG)	17.301,97 m^2s

Uso red

Suelo (RV-RG)	96.851,41 m^2s
Suelo (RG-ELT)	11.466,06 m^2s

Uso vía pecuaria

Suelo	2.720,27 m^2s

Uso infraestructuras centros transformación.

Suelo	240,00 m^2s

Art. 4.4. Condiciones de uso

Además de las condiciones incluidas en las ordenanzas de este Plan Parcial, se cumplirá lo siguiente:

En sótano.- Se prohíbe cualquier uso no ligado a la planta o plantas superiores excepto el aparcamiento y servicios del edificio. Las características de esta conexión se especifican en las condiciones de uso de que se trate en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Art. 4.5. Energías alternativas

Desde el Plan Parcial se potencia el empleo de energías alternativas, promoviendo la instalación de paneles solares y similares.

Artículo 4.6. Cesiones obligatorias y gratuitas

Las reservas que tienen carácter público son las siguientes:

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 107 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

Uso zonas verdes

Suelo (ZV-RL)	13.291,66 m^2s
Suelo (ZV-RG)	17.301,97 m^2s

Uso red.

Suelo (RV-RG)	96.851,41 m^2s
Suelo (RG-ELT)	11.466,06 m^2s

Uso vía pecuaria

Suelo	2.720,27 m^2s

Uso infraestructuras centros transformación

Suelo	150,00 m^2s

Art. 4.4. Condiciones de uso

Además de las condiciones incluidas en las ordenanzas de este Plan Parcial, se cumplirá lo siguiente:

En Sótano - Se prohíbe cualquier uso no ligado a la planta o plantas superiores excepto el aparcamiento y servicios del edificio. Las características de esta conexión se especifican en las condiciones de uso de que se trata en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Serán de obligado cumplimiento de las prescripciones establecidas en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del ruido, y los reales decretos que la desarrollan, que están enumeradas en el estudio acústico.

Art. 4.5. Energías alternativas

Desde el Plan Parcial se potencia el empleo de energías alternativas, promoviendo la instalación de paneles solares y similares.

Artículo 4.6. Cesiones obligatorias y gratuitas

Las reservas que tienen carácter público son las siguientes:

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 108 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

SUELOS DE CESION		
REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)		suelo
RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)		
L-14		13.291,66
RED ESPACIOS VERDES (RL-ZV)		13.291,66
RED EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS		
D-27		2.484,69
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)		2.484,69
R-20		7.493,70
R-21		9.468,58
SUMA RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)		16.962,28
SUMA RED EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS		19.446,97
TOTAL RED LOCAL		**32.738,63**
REDES PÚBLICAS GENERALES. RG		
RED ESPACIOS VERDES (RG-ZV)		
L-17		1.678,60
L-18		14.109,99
L-19		1.513,38
SUMA ESPACIOS VERDES (RG-ZV)		17.301,97
RED EQUIPAMIENTOS		
D-25		8.939,03
SUMA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (D)		8.939,03
DO-24		15.000,45
SUMA EQUIPAMIENTO DOCENTE (DO)		15.000,45
S-23		4.405,55
SUMA EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)		4.405,55
SUMA RED EQUIPAMIENTOS		28.345,03
RED INFRAESTRUCTURA (RV-SG)		
RV		
SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-SG)		96.851,41
TOTAL RED GENERAL		**142.498,41**
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. RSM		
RED DE SERVICIOS (ADMINISTRATIVO)		
SA-26		13.506,95
SUMA SERVICIOS (SA)		13.506,95
RED DE VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)		
RMP-VIS-4		5.823,34
SUMA VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)		5.823,34
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL		**19.330,29**
TOTAL SUELOS DE CESION		194.567,33

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

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 109 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

(Hoja corregida)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

SUELOS DE CSIÓN	SUELO (m2)	
REDES PÚBLICAS LOCALES (RL)		
RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)	RED	PARCELA
L-14		13.291,66
RED DE ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13.291,66	
RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS		
D-27		2.484,69
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2.484,69	
OTROS EQUIPAMIENTOS		
R-20		7.493,70
R-21		9.468,58
SUMA OTROS EQUIPAMIENTO (RL-R)	16.962,28	
SUMA RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	19.446,97	
TOTAL RED LOCAL	32.738,63	
REDES PÚBLICAS GENERALES		
RED DE ESPACIOS VERDES (RG-ZV)		
L-17		1.678,60
L-18		14.109,99
L-19		1.513,38
SUMA ZONAS VERDES (RG-2V)	17.301,97	
RED DE EQUIPAMIENTOS		
EG-24		13.456,95
SUMA EQUIPAMIENTO DOCENTE/DEPORTIVO (EG)	13.456,95	
S-23		4.405,55
SUMA EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL (S)	4.405,55	
SUMA RED DE EQUIPAMIENTOS	17.862,50	
RED DE INFRAESTRUCTURAS		
RED VIARIA (RV)		96.851,41
SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96.851,41	
TOTAL RED GENERAL	132.015,88	
TOTAL REDES GENERALES Y LOCALES	164.754,51	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES RSM		
RED DE SERVICIOS (DOCENTES)		
SDO-26		23.839,48
SUMA SERVICIOS (SD0)	23.839,48	
RED DE VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)		
RMP/VIS-4		5.823,34
SUMA VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VS)	5.823,34	
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL	29.662,82	
TOTAL SUELOS DE CESIÓN DE REDES LOCALES GENEROALES Y SUPRAMUNICIPALES	194.417,33	
OTROS SUELOS DE CESIÓN		
RED ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)		
L-14		1.724,85
L-15		5.388,71
L-16		1.410,25
L-19		2.942,26
SUMA ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)	11.466,07	
C.T. (CENTROS DE TRANSFORMACIÓN)		
CT-4		50,00
CT-5		50,00
CT-6		50,00
TOTAL CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	150,00	
TOTAL OTROS SUELOS DE CESIÓN	11.616,07	
TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	206.033,40	
OTOS SUELOS		
CORDEL DE LA LEGUA		2.720,27
Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido de Vía Pecuaria	2.720,27	
SUMA TOTAL SECTOR SUP-R-5	248.339,65	

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 110 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

SUELOS DE CESIÓN	SUELO (m2)	
REDES PÚBLICAS LOCALES (RL)		
RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)	RED	PARCELA
L-14		13.291,66
RED DE ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13.291,66	
RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS		
D-27		2.484,69
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2.484,69	
OTROS EQUIPAMIENTOS		
R-20		7.493,70
R-21		9.468,58
RC (RESERVA DE 603,73 M2C EN PLANTA BAJA SITUADA EN 640 M2 S DE LA PARCELA RMP-10	*	*
SUMA OTROS EQUIPAMIENTO (RL-R)	16.962,28	
SUMA RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	19.446,97	
TOTAL RED LOCAL	32.738,63	
REDES PÚBLICAS GENERALES		
RED DE ESPACIOS VERDES (RG-ZV)		
L-17		1.678,60
L-18		14.109,99
L-19		1.513,38
SUMA ZONAS VERDES (RG-2V)	17.301,97	
RED DE EQUIPAMIENTOS		
EG-24		13.456,95
SUMA EQUIPAMIENTO DOCENTE/DEPORTIVO (EG)	13.456,95	
S-23		4.405,55
SUMA EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL (S)	4.405,55	
SUMA RED DE EQUIPAMIENTOS	17.862,50	
RED DE INFRAESTRUCTURAS		
RED VIARIA (RV)		96.851,41
SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96.851,41	
TOTAL RED GENERAL	132.015,88	
TOTAL REDES GENERALES Y LOCALES	164.754,51	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES RSM		
RED DE SERVICIOS (DOCENTES)		
SDO-26		23.839,48
SUMA SERVICIOS (SD0)	23.839,48	
RED DE VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)		
RMP/VIS-4		5.823,34
SUMA VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VS)	5.823,34	
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL	29.662,82	
TOTAL SUELOS DE CESIÓN DE REDES LOCALES GENEROALES Y SUPRAMUNICIPALES	194.417,33	
OTROS SUELOS DE CESIÓN		
RED ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)		
L-14		1.724,85
L-15		5.388,71
L-16		1.410,25
L-19		2.942,26
SUMA ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)	11.466,07	
C.T. (CENTROS DE TRANSFORMACIÓN)		
CT-4		50,00
CT-5		50,00
CT-6		50,00
TOTAL CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	150,00	
TOTAL OTROS SUELOS DE CESIÓN	11.616,07	
TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	206033,4	
OTOS SUELOS		
CORDEL DE LA LEGUA		2.720,27
Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido de Vía Pecuaria	2.720,27	
SUMA TOTAL SECTOR SUP-R-5	248.339,65	

Las redes correspondientes al aumento de densidad que suponen 1.209,39 m2 de zonas verdes y 1.769,95 m2 de equipamientos, se sustituyen por 603,73 m2 construidos de uso de equipamientos (planta baja de la RMP-10) con una superficie de suelo de 640 m2 que se superpone con la superficie de la parcela lucraiva RMP10.

(*) No se computa en la suma total la superficie construida ni la ocupación de equipamientos porque se superpone con la parcela residencial

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 111 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Vía Pecuaria (trazado modificado con superficie igual al trazado inicial) 2.270,27 m^2s

8.5 SECCIÓN V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 5.1. Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación en el SUP-R5 será el de Compensación, redactándose el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Artículo 5.2. Reparcelación

Una vez aprobado el Plan Parcial o, simultáneamente con el mismo, se redactará el correspondiente Proyecto de Reparcelación teniendo en cuenta que las cesiones de suelo son las siguientes:

Cesión de viario:	108.317,47 m^2s.
Cesión de zonas verdes:	30.593,63 m^2s.
Cesión de equipamientos:	58.814,26 m^2s.
Cesión de infraestructuras:	240,00 m^2s.
Cesión del 10% de Aprovechamiento:	8.409,81 U.A.S.

Asimismo, se tendrá en cuenta el nuevo trazado de la vía pecuaria cuya superficie es de 2.270,27 m^2, que se permuta por el trazado inicial.

Artículo 5.3. Proyecto de Urbanización

Deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del sector. Su contenido cumplirá lo dispuesto en la legislación vigente y en el Plan General de Torrejón de Ardoz, si bien se realizara en dos fases diferenciadas, fase 1 al este del sector a ambos lados de la Avda. de la Constitución, y una segunda fase al oeste del sector, según las condiciones del convenio suscrito entre la Comisión Gestora y el Ayuntamiento el pasado 27 de julio de 2009, y la adenda al mismo firmada el 17 de diciembre de 2010.

Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinan en el convenio con el Canal de Isabel II (Ver Anexo XI).

Deberá contribuir a la urbanización de Sistemas Generales en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento, que según el documento de Contribución de Sistemas Generales de los sectores 2, 3, 4 y 5 asciende a 19,68%.

Esta contribución podrá realizarse en dinero o en obras de urbanización priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales interiores que no formen parte de un eje que deba ser ejecutado unitariamente. En el Proyecto de Urbanización se especifican las obras concretas en que se materializa la aportación.

Artículo 5.4. Estudios de Detalle

Deberán efectuarse Estudios de Detalle:

- Cuando se efectúen transferencias entre parcelas situadas en el interior de una manzana y no se edifique simultáneamente la totalidad de las edificaciones de la misma.
- Cuando se efectúen transferencias entre manzanas y no se delimite una unidad de actuación discontinua.
- Cuando la edificación de una manzana o de una semimanzana se distribuya en varias promociones y no se presente un único proyecto. En caso de edificación en varias fases deberá adjuntarse en la primera de ellas un esquema de las características del conjunto.
- Cuando se pretendiera efectuar transferencias de aprovechamiento (redistribuciones de volumen) entre dos o más manzanas.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 112 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

Vía Pecuaria (trazado modificado con superficie igual al trazado inicial) 2.270,27 m^2s

8.5. SECCIÓN V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 5.1. Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación en el SUP-R5 será el de Compensación, redactándose el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Artículo 5.2. Reparcelación

Una vez aprobado el Plan Parcial 0, simultáneamente con el mismo, se redactará el correspondiente Proyecto de Reparcelación teniendo en cuenta que las cesiones de suelo son las siguientes:

Cesión de viario:	96.851,41 m^2s
Cesión de zonas verdes:	30.593,63 m^2s
Cesión de equipamientos:	61.148,95 m^2s
Cesión de infraestructuras y otros espacios libres	11.616,07 m^2s
Cesión del *10%* de Aprovechamiento:	8.409,81 U.A.S.

Asimismo, se tendrá en cuenta el nuevo trazado de la vía pecuaria cuya superficie es de 2.270,27 m^2s que se permuta por el trazado inicial.

Artículo 5.3. Proyecto de Urbanización.

Deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del sector. Su contenido cumplirá lo dispuesto en la legislación vigente y en el Plan General de Torrejón de Ardoz, si bien se realizará en dos fases diferenciadas, fase 1 al este del sector a ambos lados de la Avda. de la Constitución, y una segunda fase al oeste del sector, según las condiciones del convenio suscrito entre la Comisión Gestora y el Ayuntamiento el pasado 27 de julio de 2009, y la adenda al mismo firmada el17 de diciembre de 2010.

Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinan en el convenio con el Canal de Isabel II (ver Anexo XI).

Deberá contribuir a la urbanización de Sistemas Generales en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento, que según el documento de Contribución de Sistemas Generales de los sectores 2,3,4 Y 5 asciende a 19,68%.

Esta contribución podrá realizarse en dinero o en obras de urbanización priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales interiores que no formen parte de un eje que deba ser ejecutado unitariamente. En el Proyecto de Urbanización se especifican las obras concretas en que se materializa la aportación.

Artículo 5.4. Estudios de Detalle

Deberán efectuarse Estudios de Detalle:

- Cuando se efectúen transferencias entre parcelas situadas en el interior de una manzana y no se edifique simultáneamente la totalidad de las edificaciones de la misma.
- Cuando se efectúen transferencias entre manzanas y no se delimite una unidad de actuación discontinua.
- Cuando la edificación de una manzana o de una semimanzana se distribuya en varias promociones y no se presente un único proyecto. En caso de edificación en varias fases deberá adjuntarse en la primera de ellas un esquema de las características del conjunto.
- Cuando se pretendiera efectuar transferencias de aprovechamiento (redistribuciones de volumen) entre dos o más manzanas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 113 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y que deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).

b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permite retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla o espacio libre abierto.

4.2. Accesos a la edificación. Portales

Los accesos a la edificación se realizarán desde la red viaria colindante o desde el espacio libre interior a juicio del autor del proyecto. A este respecto si la parcela diera frente a una calle peatonal, los accesos peatonales se realizarán desde ésta, tanto si los portales se ubican en ella, como si se ubican en el espacio libre de parcela.

4.3. Altura máxima

La altura máxima será de 7 plantas más ático, 22,50 m para el grado 1º y de 15 plantas, 50,00 m sin sobrepasar ningún elemento la altura topográfica de 825 m medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

Con objeto de aislar la edificación, o evitar las viviendas situadas en planta baja con ventanas excesivamente bajas se permitirá elevar el forjado de dichas viviendas sin sobrepasar la altura máxima del edificio.

4.4. Aprovechamiento

1. Edificabilidad máxima.- Es la capacidad del sólido capaz definido por las condiciones de altura, ocupación y número de plantas de la ordenación. Su concreción en aprovechamiento por encima del asignado requiere la transferencia desde otra parcela situada en el sector conforme a lo explicitado en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial.

2. Asignado.- El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación por cada uso característico:

Identificación de parcela	Uso característico	Aprovechamiento (m2)	Aprovechamiento (UAS)
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	8.000,00	8.000,00
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL+110)	5.100,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL+110)	5.133,18	5.133,18
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB -110)	9.444,44	8.500,00
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB -110)	5.000,00	4.500,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB -110)	4.000,00	3.600,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB -110)	6.000,00	5.400,00

BD

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 114 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y que deberán definirse con edificación (coincidencia de Línea de edificación, fachada con alineación con alineación).

b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permite retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla o espacio libre abierto.

4.2. Accesos a la edificación. Portales

Los accesos a la edificación se realizarán desde la red viaria colindante o desde el espacio libre interior a juicio del autor del proyecto. A este respecto si la parcela diera frente a una calle peatonal, los accesos peatonales se realizarán desde ésta, tanto si los portales se ubican en ella, como si se ubican en el espacio libre de parcela.

4.3. Altura máxima

La altura máxima será de 7 plantas más ático, 22,50 m para el grado 1º y de 15 plantas, 50,00 m en medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta, para el grado 2º, sin sobrepasar con ningún elemento la altura topográfica de 655m.máxima admisible según servidumbres radioeléctricas del aeropuerto de la Base Aérea.

Con objeto de aislar la edificación, o evitar las viviendas situadas en planta baja con ventanas excesivamente bajas se permitirá elevar el forjado de dichas viviendas sin sobrepasar la altura máxima del edificio.

4.4. Aprovechamiento

1. Edificabilidad máxima. Es la capacidad del sólido capaz definido por las condiciones de altura, ocupación y número de plantas de la ordenación. Su concreción en aprovechamiento por encima del asignado requiere la transferencia desde otra parcela situada en el sector conforme a lo explicitado en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial.

2. Asignado. El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación por cada uso característico:

Identificación de parcela	Uso Cacarterístico	Arovechamiento (m2c)	U.A.S
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	8.000,00	8.000,00
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.100,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.133,18	5.133,18
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	9.444,44	8.500,00
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	5.000,00	4.500,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	4.000,00	3.600,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	6.000,00	5.400,00
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	6.000,00*	5.400,00

(*) El tipo de protección en función del aprovechamiento máximo establecido por el Plan Parcial puede ser correspondiente a VPPL, siempre que se alcance el objetivo que justifica el cambio de calificación.

La cesión de redes por el aumento de densidad derivado de la recalificación de la parcela PMP-10 se sustituirá por su equivalente en metálico materializado en una superficie construida de equipamientos compatibles con el nivel acústico, de 603,73 m^2c. Asimismo se destinarán 273 m^2c a uso terciario-comercial.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

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

3. Patrimonializable.- El Plan Parcial prevé que parte de la cesión del 10% de aprovechamiento se realice en las manzanas RMP-8A (2.079,63 m^2s / 5.000,00 m^2cr / 4.500,00 m^2ch) y en la RMP-9 (2.666,75 m^2s / 6.000,00 m^2cr / 5.400,00 m^2ch) en estas cifras se incluyen, el aprovechamiento generado por los suelos aportados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz., siendo el proyecto de reparcelación el que lo concrete definitivamente, para el resto de manzanas será igual al asignado.

4.5. Edificación en planta baja

Se permite dejar la planta baja libre de edificación.

4.6. Cubierta

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. siempre que estén iluminados con luz natural o sean susceptibles de iluminación y se destinen a usos distintos al de infraestructuras al servicio del edificio y trasteros hasta una superficie de 12 m^2, por trastero. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m., la inclinación máxima será de 35º en pendiente continua, prohibiéndose las mansardas.

Se permite la ejecución de solarium sin computar edificabilidad.

4.7. Fachada máxima

La fachada máxima será de 70 m., superada esta distancia, el diseño de la edificación deberá presentar un corte compositivo.

4.8. Fachada mínima

La fachada mínima será de 30 m.

4.9. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 50%.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

4.10. Parcela mínima

La parcela mínima será de 500 m^2s.

Se podrá autorizar segregaciones por debajo de la superficie anterior pero deberán mancomunarse los garajes subterráneos y los espacios libres interiores que se proyectarán con un diseño unitario.

Podrá autorizarse la construcción del garaje o espacio libre mancomunado por fases, siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.

Cuando la parcela sea inferior a la manzana la ordenación del conjunto deberá definirse en Estudio de Detalle. Este documento deberá, asimismo, establecer la ubicación de las acometidas generales de las distintas infraestructuras urbanas en su interior.

4.11. Patios

De parcela.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

De manzana.- Deberá urbanizarse dotándoles de mobiliario e instalaciones para su correcto uso. Se estará a lo dispuesto en el Reglamento vigente de Protección contra incendios

Se podrá adscribir el uso de una franja de anchura máxima de 5 m. a la vivienda de planta baja.

4.12. Retranqueos de la edificación sobre rasante

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 116 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

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

3. Patrimonializable. El Plan Parcial prevé que parte de la cesión del 10% de aprovechamiento se realice en las manzanas RMP-8A (2.079,63 m2s / 5.000,00 m2cr / 4.500,00 m2ch) y en la RMP-9 (2.666,75 m2s / 6.000,00 m2cr / 5.400,00 m2ch) en estas cifras se incluyen, el aprovechamiento generado por los suelos aportados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz., siendo el proyecto de reparcelación el que lo concrete definitivamente, para el resto de manzanas será igual al asignado.

4.5. Edificación en planta baja

Se permite dejar la planta baja libre de edificación y para el caso singular de la parcela RMP-10 que incluye un equipamiento obligatorio como uso compatible en planta baja, se establecen retranqueos específicos para dicha planta.

4.6. Cubierta

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. siempre que estén iluminados con luz natural o sean susceptibles *de* iluminación y se destinen a usos distintos al de infraestructuras al servicio del edificio y trasteros hasta una superficie de 12 m^2, por trastero. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m., la inclinación máxima será de 35° en pendiente continua, prohibiéndose las mansardas.

Se permite la ejecución de solarium sin computar edificabilidad.

Sus características constructivas cumplirán lo dispuesto en el documento básico DB-HR del CTE para garantizar que el nivel acústico del interior de la edificación cumple los niveles exigibles para el uso residencial.

4.7. Fachada máxima

La fachada máxima será de 70 m., superada esta distancia, el diseño de la edificación deberá presentar un corte compositivo.

4.8. Fachada mínima

La fachada mínima será de 30 m.

4.9. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 50%. Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

4.10. Parcela mínima

La parcela mínima será de 500 m2s.

Se podrá autorizar segregaciones por debajo de la superficie anterior pero deberán mancomunarse los garajes subterráneos y los espacios libres interiores que se proyectarán con un diseño unitario.

Podrá autorizarse la construcción del garaje o espacio libre mancomunado por fases, siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.

Cuando la parcela sea inferior a la manzana la ordenación del conjunto deberá definirse en Estudio de Detalle. Este documento deberá, asimismo, establecer la ubicación de las acometidas generales de las distintas infraestructuras urbanas en su interior.

4.11. Patios

De parcela. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

De manzana. Deberá urbanizarse dotándoles de mobiliario e instalaciones para su correcto uso. Se estará a lo dispuesto en el Reglamento vigente de Protección contra incendios

Se podrá adscribir el uso de una franja de anchura máxima de 5 m. a la vivienda de planta baja.

4.12. Retranqueos de la edificación sobre rasante

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 117 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

La edificación deberá ajustarse a las alineaciones vinculantes definidas en el plano de alineaciones y rasantes, y para el caso de edificaciones discontinuas, la separación entre ellas será:

De una vez la altura de cornisa, si abren dependencias vivideras.

De 1/3 de la altura si las dependencias no son vivideras o los paramentos sean ciegos.

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

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

4.13. Salientes y vuelos

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón.

4.14. Reserva de aparcamiento

Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 edificables o fracción de cualquier uso.

4.15. Urbanización

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación, serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico-Financiero del Plan General, debidamente actualizados.

5. Condiciones Estéticas

5.1. Composición

Cuando se trate de promociones distintas dentro de una misma manzana deberá procurarse una composición estéticamente coherente de la edificación a lo largo de las fachadas a una misma vía pudiéndose establecer ritmos distintos siempre que se mantenga una relación compositiva apreciable visualmente sin dificultad. Se estará a lo dispuesto por las determinaciones estéticas de las ordenanzas generales del Plan General.

Fachadas

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas, sin sobrepasar los 70,00 metros.

Cubiertas

Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

Salientes y vuelos

Están sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros).

5.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

5.3. Medianeras

Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

6. Condiciones higiénicas de la edificación

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 118 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

La edificación deberá ajustarse a las alineaciones vinculantes definidas en el plano de alineaciones y rasantes, y para el caso de edificaciones discontinuas, la separación entre ellas será:
De una vez la altura de cornisa, si abren dependencias vivideras.
De 1/3 de la altura si las dependencias no son vivideras o los paramentos sean ciegos.
En el espacio de retranqueo se admiten la existencia de instalaciones y usos no consumidores de volumen que no impidan el cumplimiento de la legislación sobre incendios.
La separación a otras parcelas no será obligatoria en caso de dar frente a la alineación obligatoria y por tanto se adosan las edificaciones en su medianería.
En el caso de existencia de equipamientos en planta baja (parcela RMP-10 se establecen retranqueos diferenciados de los del resto de las plantas (que figuran en el plano de Áreas de Movimiento del Plan Parcial), que se indican en el esquema adjunto en el punto 9 de esta ordenanza, sin que en ningún caso se supere la ocupación del 50%.

4.13. Salientes y vuelos

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón.

4.14. Reserva de aparcamiento

Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m' edificables o fracción de cualquier uso.

4.15. Urbanización

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación, serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico-Financiero del Plan General, debidamente actualizados.

5. Condiciones Estéticas

5.1. Composición

Cuando se trate de promociones distintas dentro de una misma manzana deberá procurarse una composición estéticamente coherente de la edificación a lo largo de las fachadas a una misma vía pudiéndose establecer ritmos distintos siempre que se mantenga una relación compositiva apreciable visualmente sin dificultad. Se estará a lo dispuesto por las determinaciones estéticas de las ordenanzas generales del Plan General.

Fachadas

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas, sin sobrepasar los 70,00 metros.

Cubiertas

Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. Los materiales empleados deberán tener en cuenta los requerimientos de aislamiento acústico de la edificación.

Salientes y vuelos

Están sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

El saliente máximo de comisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros.

En el caso de equipamientos en planta baja en la edificación en torre, la cubierta que exceda de la proyección del resto de plantas y en la parte en que esto suceda, no podrá albergar salidas de ventilaciones, aparatos de aire acondicionado, instalaciones o similares. Deberá tener un acabado estéticamente aceptable, que tenga en cuenta su carácter de zócalo de la torre.

5.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

5.3. Medianeras

Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

6. Condiciones higiénicas de la edificación

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 119 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz y al CTE.

7. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

Uso global. - Residencial.

Uso predominante. - Residencial multifamiliar libre, en grado 1º.

Residencial multifamiliar protegida en grado 1º y/o 2º.

Usos complementarios.- Los compatibles autorizados en planta baja, planta primera para el uso de oficinas.

Usos compatibles en edificio exclusivo.- Ninguno excepto en las manzanas del grado 1º en las que se admite el uso residencial multifamiliar protegida sin limitación de porcentaje.

Usos compatibles compartidos.- Se autorizan los indicados a continuación prohibiéndose los no especificados.

El terciario, comercial, oficinas y dotacional en todas sus clases y categorías.

El industrial, en su clase de talleres pequeños.

9.3 ORDENANZA ZU-T_2 (Terciario)

1. Definición

Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario-comercial, oficinas y ocio.

2. Tipología edificatoria

Cabe distinguir dos grados 1º en bloque abierto cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos, y grado 2º en edificación en torre cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.

3. Determinaciones de aprovechamiento

3.1. Alineaciones

Son las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial.

Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:

a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).

b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permiten retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla.

3.2. Altura máxima

La altura máxima será de 3 plantas, 12,00 m para el grado 1º y de 15 plantas, 50,00 m sin sobrepasar ningún elemento la altura topográfica de 825 m medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta, para el grado 2º.

3.3. Aprovechamiento

1. Real.- Será igual al asignado. Respetando la cabida del sólido capaz se admiten transferencias de aprovechamiento entre parcelas de la misma calificación por el procedimiento previsto en las Ordenanzas Generales, manteniendo en consecuencia el aprovechamiento y edificabilidad máxima del conjunto de las parcelas.

2. Asignado.- El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación por cada uso característico terciario, comercial, de oficinas y hotelero.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz y al CTE,

7. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

Uso global.	-	Residencial.
Uso predominante.	-	Residencial multifamiliar libre, en grado 1°.
	-	Residencial multifamiliar protegida en grado 1º y/o 2°.

Usos complementarios- Los compatibles autorizados en planta baja, planta primera el uso de oficinas.

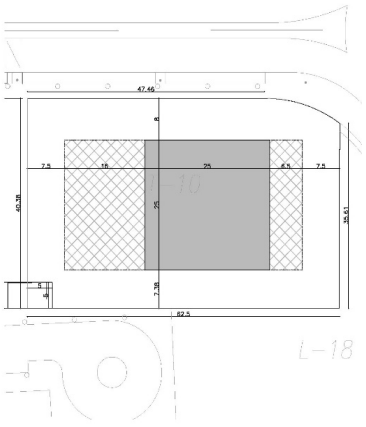
Usos compatibles en edificio exclusivo- Ninguno excepto en las manzanas del grado 1° en las que se admite el uso residencial multifamiliar protegida sin limitación de porcentaje.

Usos compatibles compartidos- Se autorizan los indicados a continuación prohibiéndose los no especificados.
El terciario, comercial, oficinas y dotacional en todas sus clases y categorías. En la reserva RMP 10 será obligatoria la calificación de 273 m2 de uso comercial en planta baja.
El industrial, en su clase de talleres pequeños.
En la parcela RMP-10 el uso compatible equipamientos, que deberá ser asimilable al uso terciario a efectos de niveles acústico, salvo que se establezcan medidas protectoras específicas que garanticen el nivel acústico exigible en el interior, será obligatorio en planta baja con una superficie mínima de 603,73 m2c. Debiendo constituirse el correspondiente complejo inmobiliario.
Dentro de las medidas posibles para la disminución del impacto acústico se puede incluir la utilización de un asfalto menos ruidoso (tipo CNS-04-2 capas)) en el tramo de la calzada del frente de la parcela, que supondría una disminución de 3 dB

8. Otras condiciones.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 24 de la Ordenanza acústica municipal, los promotores y/o constructores de viviendas estarán obligados a informar a los compradores, por escrito, de las características acústicas de las viviendas y/o urbanización tanto en el ámbito externo como interno de las mismas.

9. Retranqueos mínimos en la planta baja de la parcela RMP-10



10. Condiciones de materialización del aprovechamiento residencial.

El diseño arquitectónico con el que se materialice el aprovechamiento residencial de la parcela RMP 10, que formará parte del correspondiente complejo inmobiliario, deberá tener en cuenta los requerimientos del funcionamiento de la superficie construida del uso de equipamientos de cesión, garantizando la protección del dominio público.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 121 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Identificación de parcela	Uso característico	Aprovechamiento (m2)	Aprovechamiento (UAS)
T-10	Terciario	6.000,00	7.200,00
T-11	Terciario	1.000,00	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1.200,00
T-13	Terciario	1.000,00	1.200,00
SUMA TERCIARIO (T)		9.000,00	10.800,00

. Patrimonializable.- El Plan Parcial prevé que parte de la cesión del 10% de aprovechamiento se realice en las manzanas T-10 (2.501,01 m^2s / 6.000,00 m^2cr / 7.200,00 m^2ch) en estas cifras se incluyen, el aprovechamiento generado por los suelos aportados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz., siendo el proyecto de reparcelación el que lo concrete definitivamente, para el resto de manzanas será igual al asignado.

3.4. Fachada máxima

No se establece.

3.5. Fachada mínima

La fachada mínima será de 25 m.

3.6. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 100%.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

3.7. Posición de la edificación

En el plano correspondiente se incluye un diseño indicativo de la edificación en la parcela que podrá modificarse respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

3.8. Parcela

a) Tamaño.- La parcela mínima será de 1.000 m^2s. No se admitirán segregaciones que dejen restos de parcela de superficie o fachada inferiores a la mínima o que no garanticen la mancomunidad de garaje.

Podrá autorizarse la construcción del garaje mancomunado por fases siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.

b) Separación entre edificaciones en el interior de la parcela. Será la establecida por las ordenanzas generales del Plan General

3.9. Patios

De parcela.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

De manzana.- Se estará a lo dispuesto por la normativa vigente en cuanto a la protección contra incendios. El acceso principal se ubicará necesariamente en las vías de tráfico rodado.

3.10. Retranqueos de la edificación sobre rasante

No se establecen retranqueos, si se realizan los usos permitidos en el espacio de retranqueo son los siguientes:

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 122 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

9.3 ORDENANZA ZU-T2 (Terciario)

1. Definición
Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario comercial, oficinas y ocio.

2. Tipología edificatoria
Bloque abierto cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.

3. Determinaciones de aprovechamiento

3.1. Alineaciones
Son las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial.
Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:
a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).
b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permiten retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla.

3.2. Altura máxima
La altura máxima será de 3 plantas, 12 m.

3.3. Aprovechamiento
1. Real- Será igual al asignado, Respetando la cabida del sólido capaz se admiten transferencias de aprovechamiento entre parcelas de la misma calificación por el procedimiento previsto en las Ordenanzas Generales, manteniendo en consecuencia el aprovechamiento y edificabilidad máxima del conjunto de las parcelas.
2. Asignado- El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación por cada uso característico terciario, comercial, de oficinas y hotelero.

Identificación de la parcela	Uso característico	Edificabilidad (m2c)	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento (uas)
T-11	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-13	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
Total	Terciario	3.000,00	1,20	3.600,00

3.4. Fachada máxima
No se establece.
3.5. Fachada mínima
La fachada mínima será de 25 m.

3.6. Ocupación máxima
La ocupación máxima sobre rasante será del 100%.
Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

3.7. Posición de la edificación
En el plano correspondiente se incluye un diseño indicativo de la edificación en la parcela que podrá modificarse respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

3.8. Parcela
a) Tamaño. La parcela mínima será de 1.000 m2s. No se admitirán segregaciones que dejen restos de parcela de superficie o fachada inferiores a la mínima o que no garanticen la mancomunidad de garaje.
Podrá autorizarse la construcción del garaje mancomunado por fases siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.
b) Separación entre edificaciones en el interior de la parcela. Será la establecida por las ordenanzas generales del Plan General
3.9. Patios
De parcela. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.
De manzana. Se estará a lo dispuesto por la normativa vigente en cuanto a la protección contra incendios. El acceso principal se ubicará necesariamente en las vías de tráfico rodado.
3.10. Retranqueos de la edificación sobre rasante
No se establecen retranqueos, si se realizan los usos permitidos en el espacio de retranqueo son los siguientes:

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 123 de 136

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ANEXO Nº5. Hojas originales y modificadas de la última modificación (anterior a la actual).

De las Normas Urbanísticas, modificado posteriormente por la Modificación Puntual del PGOU para la reasignación de tres Redes Públicas y del Plan Parcial del Sector SUP.R5 “Conexión Alcalá”:

- Pág. 161

Se corresponde con la página 145 del Plan parcial.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 124 de 136
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
EL SECRETARIO
31 ENE 2018
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
6 MARZO 13

Artículo 4.3. Usos Pormenorizados

El Plan Parcial según se expone en el plano correspondiente de calificación del suelo, contempla las siguientes zonas con las superficies que se indican a continuación:

Uso residencial multifamiliar libre

Suelo	13.038,95 m^2sr
Aprovechamiento real	40.600,00 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	40.600,00 m^2ch
Nº de viviendas reales	500
Nº de viviendas tipo	500

Uso residencial multifamiliar VPPL

Suelo	4.699,50 m^2sc
Aprovechamiento real	10.133,18 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	10.133,18 m^2ch
Nº de viviendas reales	125
Nº de viviendas tipo	125

Uso residencial multifamiliar VPPB

Suelo	9.961,21 m^2sc
Aprovechamiento real	24.444,44 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	22.000,00 m^2ch
Nº de viviendas reales	375
Nº de viviendas tipo	375

Uso residencial multifamiliar VPP/VIS

Suelo	5.823,34 m^2sc
Aprovechamiento:	el necesario para su función
Nº de viviendas:	el necesario para su función

Uso terciario oficinas y comercial

Suelo	8.562,61 m^2sr
Aprovechamiento real	9.000,00 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	10.800,00 m^2ch

Uso Estación de servicio

Suelo	2.297,31 m^2sr
Aprovechamiento real	250,00 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	500,00 m^2ch

Uso dotacional , equipamientos y servicios

Grado 1º.- En edificación abierta:
Suelo 58.814,26 m^2s
Aprovechamiento: 2 m^2/ m^2 para redes supramunicipales y generales y 1 m^2/ m^2 para redes locales.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

(Hoja modificada)

Artículo 4.3. Usos Pormenorizados

El Plan Parcial según se expone en el plano correspondiente de calificación del suelo, contempla las siguientes zonas con las superficies que se indican a continuación:

Uso residencial multifamiliar libre

Suelo	13.038,95 m^2sr
Aprovechamiento real	40.600,00 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	40.600,00 m^2ch
Nº de viviendas reales	500
Nº de viviendas tipo	500

Uso residencial multifamiliar VPPL

Suelo	4.699,50 m^2sc
Aprovechamiento real	10.133,18 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	10.133,18 m^2ch
Nº de viviendas reales	125
Nº de viviendas tipo	125

Uso residencial multifamiliar VPPB

Suelo	12.462,22 m^2sc
Aprovechamiento real	30.444,44 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	27.400,00 m^2ch
Nº de viviendas reales	466
Nº de viviendas tipo	466

Uso residencial multifamiliar VPP/VIS

Suelo	5.823,34 m^2sc
Aprovechamiento:	el necesario para su función
Nº de viviendas:	el necesario para su función

Uso terciario oficinas y comercial

Suelo	7.088,00 m^2sr
Aprovechamiento real	3.000,00 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	00,00 m^2ch

Uso Estación de servicio

Suelo	2.297,31 m^2sr
Aprovechamiento real	250,00 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	500,00 m^2ch

Uso dotacional , equipamientos y servicios

Grado 1º.- En edificación abierta:
Suelo 58.814,26 m^2s
Aprovechamiento: 2 m^2/ m^2 para redes supramunicipales y generales y 1 m^2/ m^2 para redes locales.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 126 de 136

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ANEXO Nº6. Materiales empleados para el aislamiento acústico en la T-9

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN.SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

1) **Fachada.**

Se ha considerado una fachada mejor a la asimilable F.1.4.a del CEC, formada por:

LP11,5cm + Mort.1cm + AT MW 4cm + SP CA 2cm + AT MW 5cm + 1PYL1,5cm (Ra >= 60, Ratr >= 55 dBA, m>= 184 kg/m2)

Y asumiendo que los huecos (ventanas: carpintería y vidrios) presentan un aislamiento Ratr >= 42 dBA (ventana Oscilobatiente con marco RPT), es correcta la fachada propuesta, para obtener un aislamiento D2m,nT,ATr de 41 dB (exigible para un Ld=70, zona residencial), siempre que se cumpla las siguientes condiciones:

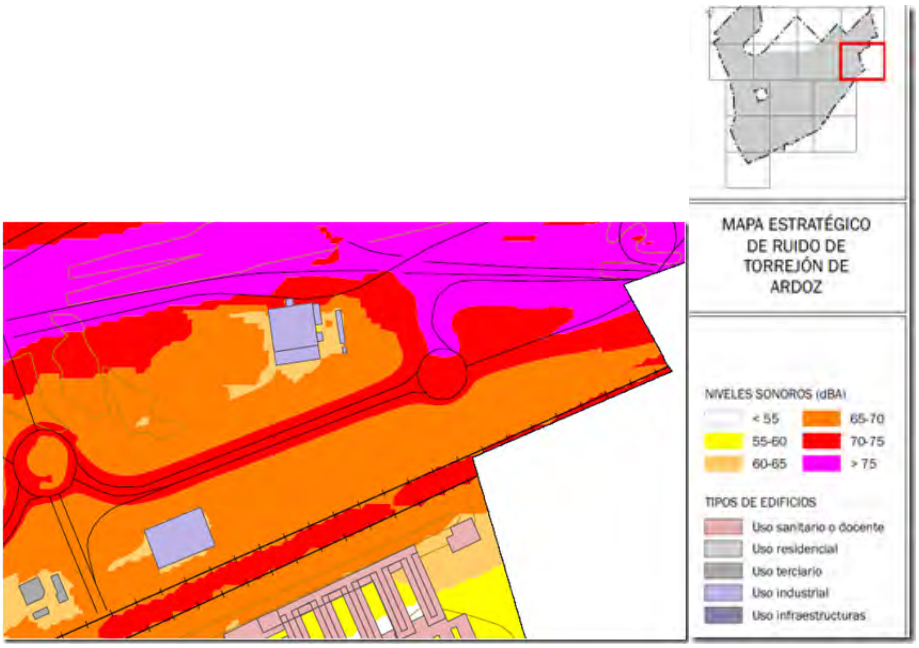


a) La presente parcela (Torrejón de Ardoz) queda fuera de la huella acústica de aeronaves del Aeropuerto de Barajas.

b) ** Sin embargo, se sitúa cerca de la Base Aérea de Torrejón, lo que supone molestias habituales a los vecinos de las poblaciones cercanas. No obstante, como se indica en la Ordenanza "*Hacer especial mención a las especiales características contaminantes en esta materia de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz.* ***La Ordenanza*** *por razón de su competencia estrictamente municipal y teniendo en cuenta la normativa internacional* ***no puede dar respuesta a los problemas de contaminación acústica*** *que representa a los vecinos de Torrejón de Ardoz y que vienen sufriendo desde hace mucho tiempo*". Por tanto, esta circunstancia no se puede resolver únicamente exigiendo la mejora excesiva de los cerramientos de todas las viviendas.

c) Por ambas observaciones anteriores no se considera adecuado suponer como ruido predominante el de aeronaves, que penalizaría gravemente la exigencia hacia las ventanas de dormitorios.

d) La parcela se sitúa entre la Avda. Constitución y la vía del Tren. Se muestran a continuación los mapas de ruido disponibles para Torrejón de Ardoz, tanto a ruido de tráfico, como ferroviario y el total resultante.



porcentaje de huecos hasta un 60% sobre la fachada
zona expuesta a ruido de aeronaves (no por Barajas pero si por Base Aérea Torrejón).**

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

Area acustica	Ld (propuesto)	Ld(medido)	
Residencial	65	70	Sin datos oficiales 60 dB para residencial
Uso edificio			Fachadas protegidas disminuir 10 dB
Residencial y Sanitario			

Aislamiento requerido	$D_{2m;nT;Atr}$		
Dormitorios	**37**	**dB**	
Estancias	**32**	**dB**	
Aislamiento Requerido $D_{2m,nT,ATr}$	41	dB	Zonas Aeropuertos aumentar 4 dB
Porcentaje Huecos	60%	(-)	
Estancia receptora	Dormitorio		

Caracteristicas			Minimo	Calculado	
Masa Fachada			--	145	
Aislamiento Fachada			50	51	CUMPLE
Aislamiento hueco			41	44	CUMPLE
La fachada es:				2 Hojas	
Condiciones impuestas por contorno	1 Hoja	2 Hojas	Ligera	Aplicable	
Masa Fachada	135	145	26	145	CUMPLE
Aislamiento Fachada	42	45	43	45	CUMPLE
Tipo	LP11,5cm + M1cm + AT MW 4cm + SP CA 2cm + AT MW 5cm + 1PYL1				

Determinado mediante ensayo (si no se introducen datos se utilizará la estimación por calculo)			
Elemento base			
Masa 1a Hoja (kg/m2)		m1(kg/m2)=	142
Masa 2a Hoja(kg/m2)		m2(kg/m2)=	3
Masa (kg/m2)	150	m(kg/m2)=	150
Indice de Aislamiento (dBA)	37	RA(dB)=	37
Referencia/Ensayo nº	asim. a P.1.4.a CEC (F.1.4.a		
Trasdosado			
Ganancia ΔRA (dBA)	14	ΔRA (dBA) =	14
Referencia/Ensayo nº	asimilable a Tr.1.d del CEC		

2) Cubierta

OK, considerando un cerramiento típico para una cubierta no transitable, formada por:

Grava 15cm. + subcapa fieltro + XPS Exp 8cm + Betun fieltro 0,5cm + FR entrevigado hormigon30cm + Enl. yeso 1cm

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

Area acustica	Ld (propuesto)	Ld(medido)	
Residencial	65	70	Sin datos oficiales 60 dB para residencial
Uso edificio			Fachadas protegidas disminuir 10 dB
Cultural, docente, administrativo,y religioso			

Aislamiento requerido	$D_{2m;nT;ATr}$		
Estancias y salas lectura	37	dB	
Aulas	32	dB	
Aislamiento Requerido $D_{2m,nT,ATr}$	41	dB	Zonas Aeropuertos aumentar 4 dB
Porcentaje Huecos	0%	(-)	
Estancia receptora	Dormitorio		

Caracteristicas			**Minimo**	**Calculado**	
Masa Fachada			--	385	
Aislamiento Fachada			43	56	CUMPLE
Aislamiento hueco			0	--	--
La fachada es:				2 Hojas	
Condiciones impuestas por contorno	1 Hoja	2 Hojas	Ligera	**Aplicable**	
Masa Fachada	135	145	26	**145**	CUMPLE
Aislamiento Fachada	42	45	43	**45**	CUMPLE
Tipo	Cub. NT: Grava 4cm. + lam. Betun 0,5cm + XPS Exp 5cm + Betun 0,2cm				

Determinado mediante ensayo (si no se introducen datos se utilizará la estimación por calculo)			
Elemento base			
Masa 1a Hoja (kg/m2)		**m1(kg/m2)=**	**223**
Masa 2a Hoja(kg/m2)		**m2(kg/m2)=**	**510**
Masa (kg/m2)	385	**m(kg/m2)=**	**385**
Indice de Aislamiento (dBA)	56	**RA(dB)=**	**56**
Referencia/Ensayo nº	asimilable a Fo.R.5 del C.E.C.		
Trasdosado			
Ganancia ΔRA (dBA)		**ΔRA (dBA) =**	**0**
Referencia/Ensayo nº			

3) Medianerías

No aplicable, al no existir medianerías con otros edificios.

De acuerdo con el Proyecto de ejecución, las anteriores medidas no superaron el 1,5 % del presupuesto.

VALORACIÓN TORRE según módulos de Calificación de Viviendas Protegidas Básica (VPP)				
Datos generales:				
Superficie edificada m2	5.992,85			
Superficie útil viviendas m2	4.570,20			
Ratio Se/Su	1,31			
	Nº	**Superficie útil.m2**	**Precio / m2 útil**	**€**
Viviendas	70,00	4.570,20	1.576,64	7.205.560,13
Garajes vinculados	70,00	1.750,00	788,32	1.379.560,00
Trasteros vinculados	70,00	455,63	788,32	359.182,24
Garajes no vinculados	20,00	500,00	788,32	394.160,00
				9.338.462,37
Coste de Obra similar reciente €	**8.200.000,00**			
Los valores están sacados de la Calificación de la T- 9				
En alquiler las rentas para VPPA, se sitúa en el 5,5% del PMV (Precio Máximo de Venta)				

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 132 de 136

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ANEXO Nº7. Informes de Intervención

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN.SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 133 de 136

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ANEXO Nº7.1. Informe sobre la sostenibilidad de la inversión.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN.SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 134 de 136

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

DOCUMENTO
INFORME: **INFORME SOSTENBILIDAD INVERSION LOCAL DOTACIONAL - INTERVENCION**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **OPWDQ-NG4QV-GITWZ**
Fecha de emisión: **24 de Enero de 2024 a las 10:02:46**
Página 1 de 2

FIRMAS
El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- INT_Interventor Accidental del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 23/01/2024 13:39

ESTADO
FIRMADO
23/01/2024 13:39

Torrejón de Ardoz
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

INFORME SOBRE SOSTENBILIDAD INVERSION RELATIVO A LOCAL DOTACIONAL POR MODIFICACIÓN PGOU PARA EL CAMBIO DE USO DE TERCIARIO A RESIDENCIAL DE LA PARCELA T- 10 DEL SUP R5 (CONEXIÓN DE ALCALÁ)

Se recibe en esta intervención, solicitud de emisión de informe con relación a la sostenibilidad de la inversión de la Modificación PGOU para el cambio de uso de terciario a residencial de la parcela T- 10 del SUP R5 cuya resultante consistirá en local dotacional para equipamiento.

A los anteriores efectos, emite informe el Coordinador de mantenimiento de Edificios Públicos de este Ayuntamiento, en el que determina que los gastos de mantenimiento anuales de local alcanzarán el importe de 63.970,00 euros anuales.

Por otra parte, en el expediente consta Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del Sector y en su apartado 5.1.3. "Cálculos", establece que "*El costo del equipamiento, excluido el acondicionamiento (que puede estimarse en un 35% del módulo de coste de la edificación) supone: 254.293,5 €, aun cuando la cifra exacta depende del uso definitivo al que se asigne) se sitúa en el 65% del costo por metro cuadrado de la construcción del edificio, que, según los datos extraídos de la obra de la torre 9 (de las mismas características) asciende a 1.203,5 €/m2, es decir: 782,27 €/m2, lo que supone 472.282,89 €*". Esta cantidad equivaldría a la valoración del precio de construcción del local y no supone un coste directo para esta Administración.

Así mismo, consta en el expediente informe del director del equipo redactor de la

Modificación del Plan General en el ámbito del SUPI-5, relativa al uso de la parcela

T-10 en el que confirma que *"el cambio de uso de terciario a residencial no requiere*

El documento electrónico ha sido aprobado por INT_Interventor Accidental(Carlos Moulaá Ariza) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 13:39:48 del día 23 de Enero de 2024 Carlos Moulaá Ariza.
3857747 OPWDQ-NG4QV-GITWZ F068737E582FFC7A8627D259992B3DE7F9CB146A 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

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F67B2E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

Torrejón de Ardoz
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

ninguna inversión del Ayuntamiento en urbanización por encima de la que requeriría el uso terciario".

Por tanto, los únicos gastos a tener en cuenta a efectos del presente informe serán los derivados del mantenimiento del local dotacional informados por el Coordinador de mantenimiento.

Los recursos ordinarios de este Ayuntamiento alcanzan la cifra de 126.116.915,85€ (capítulos 1 a 5 de ingresos) según informe de Intervención con motivo de la liquidación del presupuesto 2022 (último ejercicio cerrado). El importe de los gastos de mantenimiento representa un 0,05% de los ingresos ordinarios del Ayuntamiento.

A la vista de los anteriores datos, se constata que, a efectos económico-financieros, la Entidad Local tendrá capacidad de financiación en términos de estabilidad presupuestaria y el principio de sostenibilidad financiera, teniendo así el Presupuesto Municipal capacidad para absorber el impacto que supone dicha inversión. Igualmente, y a la vista de las cifras del Plan Presupuestario de la Entidad queda acreditada dicha capacidad de financiación para los ejercicios venideros.

De esta manera y de conformidad con datos referidos, la Entidad Local cuenta con capacidad para financiar los compromisos de gastos presentes y futuros en estabilidad presupuestaria y dentro los límites de déficit, deuda pública y morosidad comercial.

Y para que así conste, se firma el presente informe.

En Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen

El documento electrónico ha sido aprobado por INT_Interventor Accidental(Carlos Moulià Ariza) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 13:39:48 del día 23 de Enero de 2024 Carlos Moulià Ariza.
3857747 OPWDQ-NG4QV-GITWZ F068737E582FFC7A8627D259992B3DE7F9CB146A 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

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **80GH0-1JDJ1-ZP3BB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:29**
Página 136 de 136

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ANEXO Nº7.2. Informe del coste de mantenimiento.

4670979 80GH0-1JDJ1-ZP3BB 300A07FB83A293BF7F3B88E9A8F6782E2371AE9B El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN.SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091.CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091) SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **EBY8K-AFYME-QREI6**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:36**
Página 1 de 8

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

DOCUMENTO
INFORME: **INFORME DE MANTENIMIENTO LOCAL DOTACIONAL PARCELA T-10 SUP R5**

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS
Código para validación: **S6R4Q-QNL0J-762FU**
Fecha de emisión: **23 de Enero de 2024 a las 8:50:48**
Página 1 de 4

FIRMAS
1.- MAN_Coordinador del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/01/2024 10:26

ESTADO
FIRMADO
19/01/2024 10:26

Torrejón de Ardoz
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

INFORME DEL COSTE DE MANTENIMIENTO

Situación. LOCAL DOTACIONAL en la parcela T-10 del SUP R5

1. INTRODUCCIÓN

El objeto de este informe es estimar los costes de mantenimiento para el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz derivados de local dotacional (equipamiento,) que resulta de la nueva ordenación urbana, según la modificación del PGOU para el cambio de uso de terciario a residencial de la parcela T-10 del SUP R5 (Conexión de Alcalá) de propiedad municipal.

El nuevo local dotacional genera la obligación de dotarlo de los recursos básicos, con un mantenimiento preventivo y correctivo, además del personal necesario para cubrir su atención y actividad, así como los gastos generales de su mantenimiento y suministros.

2. CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE MANTENIMENTO DEL LOCAL DOTACIONAL.

Para la estimación de los costes del nuevo local, se han utilizado los siguientes criterios:

2.01 Personal mínimo definido por el servicio de mantenimiento, que se estima en:

- 1 conserje de 8 horas / día, por turno. (Mañana y tarde).
- 1 limpiador/a de 4 horas / día.

- 2.02 Los costes de conservación y energía del nuevo local.

  - Servicio de Conservación del equipamiento denominado “Mantenimiento de instalaciones", donde se detallan los gastos de conservación de las instalaciones de Electricidad, Climatización, Fontanería, Instalaciones de Gas y sus derivados, Calderas, Iluminación, Saneamiento, albañilería, etc.. que se detallan más adelante.

  - Costes de la energía denominado “Mantenimiento de Facturas”, donde se incluyen los costes de los consumos de luz, agua y gas.

El documento electrónico ha sido aprobado por MAN_Coordinador(Vicente Damian Carrasco) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 10:26:09 del día 19 de Enero de 2024 Vicente Damian Carrasco.
3849996 S6R4Q-QNL0J-762FU F71B159D7F95F64AA1E30595D075D602E474BCE1 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

4670983 EBY8K-AFYME-QREI6 FD0E1E1A32F7CCE2A0A47800CDD2EB2446005307 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

4670983 EBY8K-AFYME-QREI6 FD0E1E1A32F7CCE2A0A47800CDD2EB2446005307 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

El documento electrónico ha sido aprobado por MAN_Coordinador(Vicente Damian Carrasco) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 10:26:09 del día 19 de Enero de 2024 Vicente Damian Carrasco.
3849996 S6R4Q-QNL0J-762FU F71B159D7F95F64AA1E30595D075D602E474BCE1 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

Torrejón de Ardoz
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

3. CUADRO DE DATOS

El siguiente cuadro refleja la estimación de gastos de mantenimiento del local dotacional.

CUADRO ESTIMATIVO MINIMO DE COSTES ANUALES DE MANTENIMIENTO			
Personal			
	1 Conserjes	**35.380,00 €**	
	1 Limpiadoras	**17.690,00 €**	
Conservación, mantenimiento y energía			
	Mantenimiento	**7.200,00 €**	
	Energía	**3.700,00 €**	
	Total	**63.970,00**	

A continuación, se especifica el método de los costes de referencia.

4. MÉTODO DE DETERMINACIÓN DE COSTES DE REFERENCIA DE EDIFICACIÓN. MANTENIMIENTO. (COMUNIDAD DE MADRID)

Contenido.

Los costes de referencia general (CRG) son unos intervalos de valores que pueden considerarse referencia del precio de ejecución material de la edificación por metro cuadrado construido, que por tanto no comprenden beneficio industrial ni gastos generales, pero sí los costes indirectos de la ejecución de las diferentes partidas.

Estos costes de referencia general se pueden particularizar para una serie de situaciones concretas como son los mantenimientos de los edificios.

En el caso de proyectos de rehabilitación, el coste de referencia particularizado se corregiría con un coeficiente en función del alcance de la obra y de los elementos afectados, así como por las dificultades propias de la intervención sobre edificaciones preexistentes.

En el caso de costes de mantenimiento estos serán los precios estimados por un coeficiente según su tipología.

MANTENIMIENTO

(€/m2/año) Residencial bloque abierto 1 - 1

(€/m2/año) Nave diáfana 1 - 2

(€/m2/año) Edificio de oficinas y administrativo 1 - 1

4670983 EBY8K-AFYME-QREI6 FD0E1E1A32F7CCE2A0A47800CDD2EB2446005307 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

El documento electrónico ha sido aprobado por MAN_Coordinador(Vicente Damian Carrasco) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 10:26:09 del día 19 de Enero de 2024 Vicente Damian Carrasco.
3849996 S6R4Q-QNL0J-762FU F71B159D7F95F64AA1E30595D075D602E474BCE1 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

Torrejón de Ardoz
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

TIPO DE EDIFICACIÓN

Se debe de elegir la tipología que más se aproxime a los distintos tipos de edificación o instalación que aparecen reflejados en la tabla anterior. Los precios están expresados generalmente en euros por metro cuadrado de construcción.

(€/m2/año) Edificio de oficinas y administrativo 1 - 1

MANTENIMIENTO

Los precios serán los estimados de los costes de mantenimiento del edificio y estarán expresados en euros por metro cuadrado.

Superficies del Inmueble - Local

- Planta: 413,35 m2

Total de superficie construida y a mantener: 413,35 m2.

El coste del mantenimiento por m2 de un inmueble calificado como local dotacional es de 17,42 €/m2 según la experiencia y tomando como referencia otros inmuebles municipales de características similares. Total 7.200 €

OBRAS, TRABAJOS Y ACTUACIONES DE MANTENIMIENTO.

Se consideran obras, trabajos y actuaciones de mantenimiento todas aquellas acciones encaminadas a la conservación física y funcional de un edificio a lo largo del ciclo de vida útil del mismo.

Mantener, en general, significa conservar y también mejorar las prestaciones originales de un elemento, máquina, instalación o edificio a lo largo del tiempo.

El mantenimiento de un local dotacional hay que entenderlo como una serie de operaciones periódicas en el tiempo, realizadas con la finalidad de conservar en las mejores condiciones posibles sus elementos constructivos, alargando de esta manera la vida útil del inmueble y garantizando sus condiciones de uso.

Nos estamos refiriendo, por tanto, a un proceso a lo largo del tiempo y no a unas actuaciones puntuales.

Además, debemos acostumbrarnos a verlo como un plan económico, no deja de ser una operación financiera con una importante rentabilidad a medio plazo.

Operaciones de Mantenimiento que se incluyen dentro de este informe.

Las operaciones de mantenimiento que se incluyen en ente informe para este tipo de local tienen básicamente carácter preventivo y son:

- Limpieza
- Desinfección.

4670983 EBY8K-AFYME-QREI6 FD0E1E1A32F7CCE2A0A47800CDD2EB2446005307 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

El documento electrónico ha sido aprobado por MAN_Coordinador(Vicente Damian Carrasco) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 10:26:09 del día 19 de Enero de 2024 Vicente Damian Carrasco.
3849996 S6R4Q-QNL0J-762FU F71B159D7F95F64AA1E30595D075D602E474BCE1 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

Torrejón de Ardoz
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

- Recogida de residuos.
- Mantenimiento de elementos constructivos y estructurales.
- Instalaciones de fontanería.
- Red de Saneamiento.
- Agua caliente.
- Instalaciones térmicas. Climatización y calefacción.
- Instalaciones de Gas.
- Instalaciones de electricidad.
- Pararrayos.
- Ascensores.
- Protección contra incendios.
- Carpinterías de madera, cerrajería y aluminio.

CALCULO DE LOS COSTES DE LA ENERGIA CONSUMIDA.

Los costes de la energía consumida se han calculado teniendo como referencia un edifico municipal de similares características y situado en el municipio de Torrejón de Ardoz:

- Consumos de energía eléctrica: 1.900 €/año
- Consumo de agua: 600,00€ /año
- Consumo de gas: 1.200,00 € /año

Total: 3.700 € / año.

CALCULO DE LOS COSTES DEL PEROSNAL DE LIMPIEZA Y CONSERJERÍA.

El coste del personal de limpieza y conserjería se ha calculado tomando como referencia los salarios y costes del contrato de limpieza y conserjería en la actualidad el Ayuntamiento tiene con una contrata con Expte. PA 4/2023.

1 Conserjes		**35.380,00 €**
1 Limpiadoras		**17.690,00 €**

5. CONCLUSIONES

La estimación de gastos de mantenimiento a incluir por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz será como mínimo de 63.970,00 euros anuales.

No se incluye en la misma la inversión inicial necesaria, incluido el mobiliario y el condicionamiento del local para el uso que vaya a ser destinado.

Y par que conste en el expediente.

En Torrejón de Ardoz,
documento firmado electrónicamente con
Código Seguro de Verificación (CSV), por
Ver fecha y firma al margen.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **EBY8K-AFYME-QREI6**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:36**
Página 5 de 8

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ANEXO Nº8. Tramitación.

4670983 EBY8K-AFYME-QREI6 FD0E1E1A32F7CCE2A0A47800CDD2EB2446005307 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EBY8K-AFYME-QREI6**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:36**
Página 6 de 8
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

CAMBIOS PRODUCIDOS EN LA MEMORIA DESDE JUNIO DE 2022 (APROB. INICIAL) HASTA MARZO 2023 (PRIMERA APROBACIÓN PROVISIONAL)

Se incorporaron al documento los requerimientos de los informes sectoriales recibidos, de los que el más complejo y exhaustivo fue el informe de la Dirección General de Urbanismo. Una vez incorporados el Ayuntamiento procedió a la aprobación provisional en sesión plenaria de 31 de marzo de 2023, en un documento en el que se introdujeron los cambios que se indican a continuación:

- BLOQUE I -MEMORIA INFORMATIVA
  - Cambios redacción bloque 0 Introducción:
    - Aclaración de la redacción justificativa del ámbito y el alcance de la Modificación, especificando incremento del número de viviendas y el carácter de actuación de dotación.
  - Volumen 1 Capítulo 1 apartado 1.2:
    - Aclaración denominación del plano
  - Volumen 1 Capítulo 1 apartado 1.4
    - Corrección de errata: añadido "²" y añadida nota aclaratoria sobre calificación del CT-11
  - Volumen 1 Capítulo 1 apartado 1.5.1
    - Se añade pie de texto en imagen de servidumbres aeronáuticas.
  - Volumen 1 Capítulo 1 apartado 1.5.2.b)
    - Se añade desarrollo condiciones de aislamiento y justificación de criterios seguidos.
    - Se especifica la necesidad de ajuste del estudio acústico una vez definido diseño del edificio.
  - Volumen 1 Capítulo 2
    - Se añaden observaciones sobre el contenido de los cuadros, corrigendo las erratas detectadas.
    - Aclaración de que, de acuerdo con el criterio de le DGU, aprobado del Plan Parcial sus determinaciones de incorporan al Plan General
    - Se añaden textos al pie de los cuadros. Denominación de los mismos.
    - Se añaden aclaraciones sobre el cálculo del valor del suelo de sustitución. (valor de repercusión)

- BLOQUE III – NORMATIVA
  - Volumen 1, apartados 1.1, 1.2 y 1.3:
    - Se transcriben ampliados las aclaraciones introducidas en el Bloque 0
    - Se corrigen errores de medición.
    - Se incluye punto sobre justificación de la procedencia de la modificación.
    - Se actualizan cuadros
  - Volumen 1, apartados 1.6
    - Se añaden unos párrafos sobre evaluación alternativas y descripción de la elegida.
  - Volumen 1, apartados 1.7 y 1.8
    - Se añaden resúmenes complementarios de los cuadros.
  - Volumen 2 capítulos 1, 2 y 3
    - Se añaden las Medidas del Estudio Ambiental en las ordenanzas.

4670983 EBY8K-AFYME-QREI6 FD0E1E1A32F7CCE2A0A47800CDD2EB2446005307 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EBY8K-AFYME-QREI6**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:36**
Página 7 de 8
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

- Se aclaran y especifican datos en determinaciones en ordenanzas– cambios en ordenanzas.
- Se hace referencia a la cesión de redes por aumento de densidad y a su sustitución en superficie construida.
- Se completan parámetros de retranqueos mínimos en planta baja, condiciones estéticas, salientes y vuelos, materiales…
- Se incluye la necesidad de advertir a los compradores de las características acústicas de las viviendas

- Volumen 2 capítulo 5 –
  - Se desarrolla la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad económica.

- BLOQUE IV
  - Se incluye Resumen Ejecutivo.

- ANEXOS
  - Se identifican los anexos con la denominación de texto refundido 3 y texto refundido 4.

CAMBIOS PRODUCIDOS DESDE MARZO DE 2023 (APROB. PROVISIONAL) HASTA NOVIEMBRE DE 2024

Aprobado el documento provisionalmente fue remitido a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura para su aprobación definitiva.

El documento fue revisado por los servicios técnicos de Área de Planeamiento, emitiendo un nuevo informe, con fecha 5 de julio de 2023. Asimismo, el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos emitió un informe jurídico, con fecha 20 de julio de 2023. En cumplimiento de sus requerimientos se introdujeron en el documento los cambios que se indican a continuación:

MEMORIA

Punto 1.2 Se corrigen los datos de la valoración adaptándolos al Informe elaborado, aplicando el Reglamento de Valoraciones, que se adjunta en el Anexo 2, corrigiendo los cálculos de la cuantía económica.

- Se completa el punto 1.5. Marco Normativo con la legislación relativa al Impacto de Género
- Punto 1.8 Se corrigen errores en cuadros resumen de características.

- VOLUMEN 2 NORMATIVA URBANÍSTICA.
  - CAPÍTULO 1.
    - Se incluyen las medidas derivadas del Estudio de Impacto Normativo.
    - Se especifica que los costos de protección acústicas deben ser asumidos por los promotores.
    - Se establece la necesidad de limitación de la velocidad de las vías a las que da frente la edificación.
    - Se incluyen en la Normativa las Medidas del Estudio Ambiental relativas a residuos, así como a la iluminación de las vías.
  - CAPÍTULO 2.
    - Se corrige errata en el cuadro de la Norma Urbanística SUP-R5 del Plan General (Art. 35.3.2. sobre cuantía de Sistemas Generales.

4670983 EBY8K-AFYME-QREI6 FD0E1E1A32F7CCE2A0A47800CDD2EB2446005307 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I _MEMORIA_V7_PARTE4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EBY8K-AFYME-QREI6**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:36**
Página 8 de 8
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

- CAPÍTULO 3
  - Se corrigen erratas en Ordenanza Particular ZU-R7$_2$ Punto 4.3, 4.4
  - Se especifica la necesidad de la calificación de 273 m^2 de uso comercial en Planta baja, la de constitución de un complejo inmobiliario, la posibilidad de utilización de asfalto menos ruidoso.
  - Se especifica la necesidad de que el Proyecto Residencial tenga en cuante la funcionalidad del uso de equipamientos en Planta Baja
  - Se suprime el punto 3.3 de la Ordenanza ZU-T$_2$.
- CAPÍTULO 5.
  - Se corrige la memoria de Viabilidad y Sostenibilidad con el importe de las nuevas valoraciones del suelo
  - Se incluye el costo del paso de peatones elevado
- CAPÍTULO 6.
  - Se incorpora la Memoria de Impacto Normativo como tomo independiente Tomo V.

- BLOQUE IV
  - Se incluye en el Resumen Ejecutivo la nueva valoración del suelo.
- ANEXOS
  - Se añaden seis anexos:
    - Nº 2. Con la valoración de la sustitución en metálico del suelo de cesión de acuerdo con el Reglamento de Valoraciones
    - Nº 3 Con las hojas originales y modificadas del Plan General Norma SUP R-5 y plano de calificación del suelo
    - Nº 5 Con las hojas originales y modificadas en la última modificación del Plan General (anterior a la actual)
    - Nº 6 Con una relación de materiales acústicos utilizados en la torre simétrica del mismo uso T-9.
    - Nº 7 Con los Informes de Intervención sobre la capacidad del Ayuntamiento para el mantenimiento del equipamiento.
    - Nº 8 Con las modificaciones introducidas en los documentos de aprobación Inicial y Provisional.
  - Se añade texto refundido 4 de las normas (tomo independiente) en el que se incluyen las determinaciones urbanísticas que quedaron establecidas en la aprobación definitiva del Plan Parcial

En los Tomos II, III y IV no se producen cambios (solo la fecha de la portada)

Se solicitaron informes al Ministerio de Defensa, a la Dirección General de Aviación Civil y al Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital (informes favorables cuyas observaciones no implicaron modificaciones del documento si bien fueron reflejadas en su Normativa) y se completa el expediente con el informe favorable del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana actualmente Ministerio de la Transformación Digital y de la Función Pública, incluyendo la legislación aplicable en el Marco Normativo y reflejando en la normativa sus observaciones.
Dado que el Resumen ejecutivo no figuraba en el documento aprobado inicialmente, aunque sí en el documento de aprobación provisional, el documento se expone al público nuevamente.
Se completa el contenido documental en el sentido solicitado por el informe jurídico del Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos

4670983 EBY8K-AFYME-QREI6 FD0E1E1A32F7CCE2A0A47800CDD2EB2446005307 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:46.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 1 de 76

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10 EN SUP R-5

TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TOMO II

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

2de5

NOVIEMBRE 2024

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ

DISEÑO ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO S.A.P.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 2 de 76

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE

INFORME AMBIENTAL NÚMERO: IM-070323



DOCUMENTO AMBIENTAL PARA LA SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10 EN EL SUP R-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID).

FECHA: MAZO 2023

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 2167BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 3 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ÍNDICE

1.OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN. 1

2.ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. 1

2.1 DESCRIPCIÓN ALTERNATIVAS. 2

2.2 ALTERNATIVA 0. 2

2.3 DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. ESTRUCTURA URBANA, E INCARDINACIÓN EN LA ESTRUCTURA Y EL TEJIDO URBANOS. 3

3.DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA. 4

4.CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN. 6

4.1 MEDIO FÍSICO. 6

4.1.1 ÁMBITO TERRITORIAL. 6

4.1.2 CLIMATOLOGÍA. 9

4.1.3 AIRE. 10

4.2 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA. 20

4.2.1 EDAFOLOGÍA. 22

4.2.2 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA. 38

4.3 MEDIO BIÓTICO. 39

4.3.1 VEGETACIÓN. 39

4.3.2 FAUNA. 43

4.3.3 ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS. 44

4.4 MEDIO PERCEPTUAL. 44

4.5 MEDIO SOCIOECONÓMICO. 45

4.5.1 POBLACIÓN. CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO. 45

4.5.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA. 48

4.5.3 INFRAESTRUCTURAS. 48

4.5.4 PATRIMONIO CULTURAL. 49

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 4 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.6 VALORACIÓN DE LA CALIDAD Y FRAGILIDAD AMBIENTAL. 50

5.EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. CUANTIFICACIÓN. 51

5.1 IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS. 51

5.1.1 ACTUACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10 EN EL SUP R-5 TORREJÓN DE ARDOZ GENERADORAS DE IMPACTOS. 51

5.2 VALORACIÓN DE IMPACTOS. 53

5.2.1 IMPACTOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO. 57

5.2.2 IMPACTOS SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO. 61

5.3 CUANTIFICACIÓN DE IMPACTOS. 62

6.EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES. .. 62

7.MOTIVOS DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 63

8.MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 64

9.MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO. 65

9.1 ADAPTACIÓN DEL PLAN AL CAMBIO CLIMÁTICO. 65

9.2 MEDIDAS DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO. 66

9.3 MEDIDAS PARA PALIAR LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA. 66

9.4 MEDIDAS ENCAMINADAS A EVITAR LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA 67

9.5 MEDIDAS RELATIVAS A LA GESTIÓN DE RESIDUOS. 67

10.DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.. 68

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. Localización del Sector SUP-R5 en el término municipal de Torrejón de Ardoz. Fuente geoportal ide. 6

Mapa 2. Localización de la parcela T-10 en el interior del Sector SUP-R5. Fuente geoportal ide. 7

Mapa 3. Relieve. Fuente Sistema Cartográfico Nacional. 8

Mapa 4. Pendientes. Fuente Sistema Cartográfico Nacional. 8

Mapa 5. Geológico hoja n º 560 MAGNA correspondiente Alcalá de Henares. Fuente: IGME. 21

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 2167BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 5 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Mapa 6. Asociaciones de suelos. Cartografía medio ambiente Comunidad de Madrid.....22

Mapa 7. Hidrológico. Fuente Sistema Cartográfico Nacional. 38

Mapa 8. Permeabilidad. Fuente Sistema Cartográfico Nacional. 39

Mapa 9. Series vegetación Rivas-Martinez. Fuente Rivas-Martinez. 41

Mapa 10. Terrenos forestales de la Comunidad de Madrid. Fuente Cartografía medio ambiente Comunidad de Madrid. 43

Mapa 11. Unidades del paisaje. Cartografía medio ambiente Comunidad de Madrid. 44

Mapa 12. Vías pecuarias. Fuente: Cartografía medio ambiente Comunidad de Madrid. 49

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 6 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 2167BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

El objetivo es la modificación de la calificación del suelo de la parcela T-10 (de propiedad municipal y uso terciario comercial) del Plan Parcial del Sector 5, aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23 de febrero de 2011, publicado en el BOCM nº 64 del 17 de marzo de 2011 (terciario) regulada por la Ordenanza ZU-T_2 (Terciario) con una edificabilidad de 6.000 m^2cr y 7.200 uas, a uso residencial multifamiliar protegida (superficie inferior a 110 m^2) regulada por la Ordenanza ZUR-7_2 Grado 2º (Vivienda multifamiliar protegida).

Dado que esta modificación exige reducir al 3,5 % el porcentaje del uso terciario en la proporción de usos principales establecido por la Norma Urbanística SUP-R5 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (Art. 35 de sus Normas Urbanísticas Particulares, apartado 35.4) que fijaba un mínimo del 10%, supone la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (en adelante PGTA), aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 6 de mayo de 1999, publicado en el BOCM Nº 163 de 12 de julio de 1999 y sus modificaciones posteriores que se explicitan en el BLOQUE I. en el apartado y artículo citados.

2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

La presente modificación, supone una modificación del PGTA exclusivamente en su determinación relativa al porcentaje mínimo de uso terciario en la composición del uso global, que se reduce del 10% al 3,5 % de la edificabilidad, y el ajuste de la superficie neta reflejada en la ficha gráfica a la nueva superficie del sector.

El resto son modificaciones de la ordenación pormenorizada, competencia del Plan parcial, incluida la modificación del número de viviendas.

El contenido de la modificación, por consiguiente, es:

Modificación del Plan general: cambio de Norma Urbanística SUP-R5 del Plan general, que mantiene todas sus determinaciones excepto la composición del uso global en lo que se refiere al porcentaje mínimo de uso terciario, y el ajuste de la superficie bruta del sector y su superficie neta, en la ficha de la citada Norma, manteniendo en la misma la superficie de redes generales establecida por el Plan general, como referencia para el cálculo de la densidad máxima, en forma que no se rompe la coherencia del expediente de asignación de redes, al margen de que no se haya hecho uso de la posibilidad de sustitución en metálico de una parte de las mismas, autorizada por el PGTA.

Modificación del Plan parcial en lo que se refiere a la calificación del suelo de la parcela T-10, que pasa a denominarse RMP-10 y a la ordenanza que la regula, que pasa de la ZU-T_2 a la ZUR-7_2.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 7 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Se modifica tanto esta ordenanza como la ZU-RM2 recogiendo el cambio de calificación de la torre (que en la ZU-T2 supone la desaparición del grado 2º) y los cambios de superficies correspondientes. Se corrige asimismo la altura límite establecida por las servidumbres radiológicas y de aeródromo derivada de la información del Ministerio de Defensa.

2.1 DESCRIPCIÓN ALTERNATIVAS.

El planteamiento contempla una única alternativa cuyo objetivo final es dotar al término municipal de nuevas viviendas, la necesidad de viviendas para jóvenes y la falta de demanda de uso terciario e, incluso, de uso comercial justifica la modificación propuesta.

2.2 ALTERNATIVA 0.

La alternativa cero corresponde al Plan Parcial vigente. El Sector está regulado en el Plan general por la Norma Urbanística SUP-R5, que fue modificada en el propio documento del Plan Parcial.

Por acuerdos del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 6 y 15 de marzo de 2018, publicados en los BOCM nº 79 y 62 de fechas 3 de abril y 13 de marzo de 2018, respectivamente, se aprobó la quinta modificación, una reasignación del tipo de red a las reservas del Plan parcial, así como una corrección de error para reflejar la superficie de los centros de transformación, modificando las fichas del Proyecto de reparcelación, aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno de 28 de julio de 2014, publicado en el BOCM nº 204 de 28 de agostos de 2014.

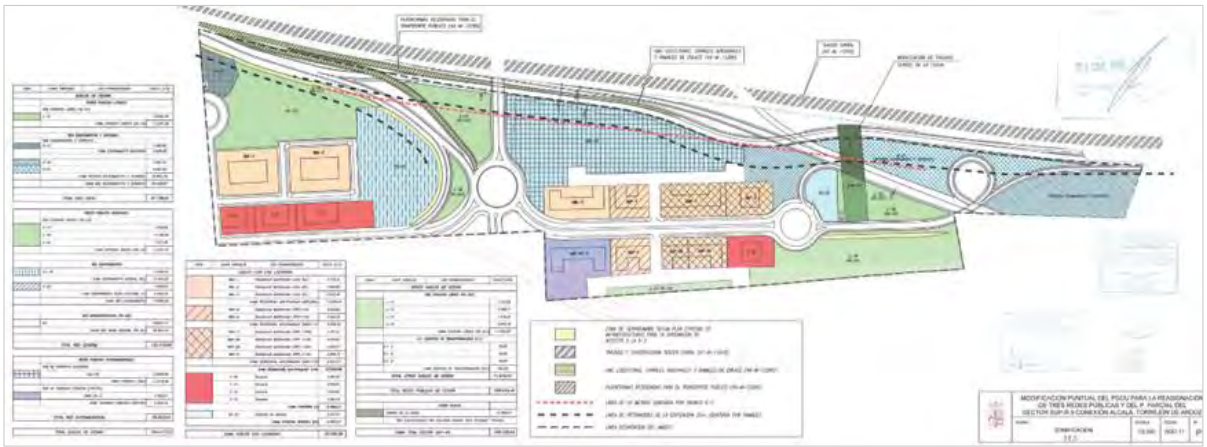


Figura 1. Esquema de calificación planeamiento vigente. Fuente: Ayuntamiento Torrejón de Ardoz.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 8 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

2.3 DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. ESTRUCTURA URBANA, E INCARDINACIÓN EN LA ESTRUCTURA Y EL TEJIDO URBANOS.

La recalificación a uso residencial, materializable en viviendas de superficie inferior a 110 m^2c, de la parcela terciaria T-10. con una edificabilidad lucrativa de 6.000 m^2c y un aprovechamiento en el Plan parcial de 7.200 uas (dado que se ha aplicado el coeficiente del uso comercial, en lugar del de uso terciario que es igual a la unidad) supone una reducción del aprovechamiento, que pasa de 7.200 uas a 5.400 uas, lo que supone que el Plan parcial admite la construcción de viviendas de VPPL, aunque la superficie fuera inferior a 110 m2, toda vez que, incluso con ese nivel de protección el aprovechamiento sería inferior a los 7.200 uas, (6.000 uas), siempre y cuando dicha protección no fuera incompatible con los objetivos de satisfacción de necesidades de vivienda para los jóvenes que justifican el cambio de calificación. En otras palabras, el nivel de protección viene requerido por las características de la demanda que se pretende cubrir con las nuevas viviendas, no por una limitación de uso o aprovechamiento del Plan parcial.

En lo que respecta al número de viviendas, si bien, como es obvio se aumenta respecto a las previstas en el Plan parcial, (se eleva a 1.091) no se supera el nº considerado en el Plan general para evaluar la viabilidad de su modelo territorial, que asciende a 1.111 viviendas, 111 más de las establecidas en el Parcial (1.000 viviendas). Tampoco se supera el límite de densidad neta establecido por la Norma Urbanística SUP-R5 una vez incorporadas las modificaciones del Plan general.

En lo que respecta al estándar comercial, salvo que se entendiera que el documento propone un edificio comercial de quince plantas, lo que carece de sentido, el estándar comercial previsto en el Plan parcial es de $3m^2c/v$. (dado que las tres parcelas comerciales tienen una edificabilidad de 3.000 m^2c). La presente modificación mantiene el estándar y, en consecuencia, reserva un local comercial en planta baja de superficie mínima 273 m^2c. (3 m^2c por cada una de las 91 viviendas que exceden de las previstas en el Plan parcial inicial). Esto supone una superficie de 5.727 m2c para viviendas, con una superficie por vivienda de 62,93 m2c, y una superficie útil de 47,20 m2c. La superficie total de uso residencial asciende con la modificación a 81.399,06 m2c, lo que supone un estándar de 4 m2c de uso comercial por cada 100 m2c de uso residencial, que se estima suficiente con los estándares usualmente admitidos.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 9 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.

El procedimiento de tramitación para la aprobación de la modificación puntual PGOU para la modificación de la parcela T-10 en el SUP R-5 Torrejón de Ardoz conlleva la tramitación conjunta del procedimiento ambiental y del urbanístico, que se establecen como procedimientos diferenciados pero complementarios.

TRAMITACIÓN AMBIENTAL

La Evaluación Ambiental Estratégica es un proceso relativamente complejo que involucra a tres agentes principalmente: al propio órgano promotor de la Modificación (Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz), a el órgano sustantivo, que constituye órgano de la Administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar la modificación (en cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera en su punto 2 de la Ley 4/2014 de Medidas Fiscales y Administrativas de la CAM corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la CAM, salvo las consultas previstas en el artículo 22 de la misma Ley, que corresponderán al promotor), y al órgano ambiental competente, que lo tramita y evalúa (Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la CAM). El procedimiento cuenta, además, con un trámite de consultas que incorpora un procedimiento de información pública en el que se atienden las alegaciones e informes de las administraciones públicas, las asociaciones de distinta naturaleza o los particulares.

La evaluación ambiental debe realizarse durante el periodo de redacción y tramitación de la Modificación puntual PGOU para la modificación de la parcela T-10 en el SUP R-5 Torrejón de Ardoz y completarse necesariamente antes de que sean aprobados definitivamente, constituyendo un trámite de carácter vinculante.

De manera específica, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada implica las siguientes fases, según lo contenido en la Sección 2ª del Capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

1. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada:

El órgano promotor presentará al órgano sustantivo la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, junto con el documento ambiental estratégico y el borrador de la Modificación.

2. Consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas:

El órgano ambiental, una vez recibida la documentación inicial descrita antes, identificará a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado, a las que remitirá dicha documentación

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 10 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

para que remitan las sugerencias y observaciones que consideren oportunas, que deberán pronunciarse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe.

3. Informe Ambiental Estratégico:

El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar. El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos por la Ley para determinar si un Plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria y que se justifican en el apartado 8 del presente Documento Ambiental Estratégico-, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:

a) La Modificación debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas.

b) La Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

4. Publicidad de la adopción o aprobación de la Modificación.

En el plazo de quince días hábiles desde la aprobación del Plan, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

TRAMITACIÓN URBANÍSTICA

Informado favorablemente el documento de la Modificación, el Ayuntamiento lo aprueba inicialmente, remitiéndolo a la Dirección General de Evaluación Ambiental en solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y exponiéndolo al público durante 45 días.

Recibido el Informe Ambiental estratégico, si la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y una vez publicado el citado informe en el Boletín Oficial correspondiente, con la introducción, en su caso, de las observaciones contenidas en el mismo, El Ayuntamiento procederá a su aprobación definitiva.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 11 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

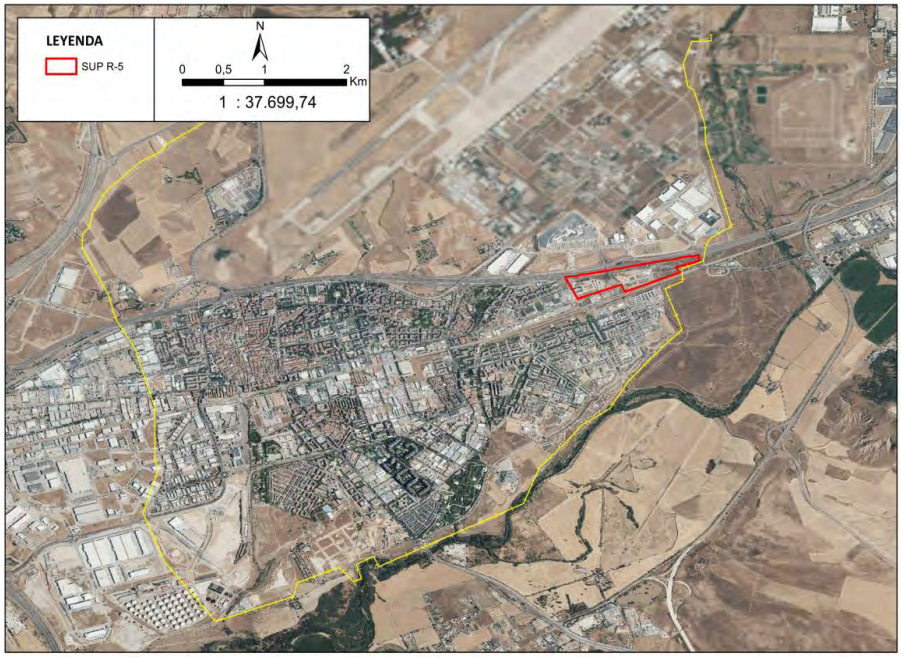
4. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN.

4.1 MEDIO FÍSICO.

4.1.1 ÁMBITO TERRITORIAL.

La parcela T-10 se encuentra ubicada en el interior del Sector SUP-R5 (Conexión Alcalá), en el término municipal de Torrejón de Ardoz, situado al este de la Comunidad de Madrid, a unos 15 kilómetros de la capital.

El Sector SUP-R5 (Conexión Alcalá) se sitúa al norte del ferrocarril colindante con el límite este del Término Municipal.



Mapa 1. Localización del Sector SUP-R5 en el término municipal de Torrejón de Ardoz. Fuente geoportal ide.

La parcela afectada por la modificación se sitúa en la margen sur de la Avda. de la Constitución, en el extremo este del Sector SUP-R5, que coincide con el límite municipal y se extiende desde el suelo urbano.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 12 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Mapa 2. Localización de la parcela T-10 en el interior del Sector SUP-R5. Fuente geoportal ide.

La parcela T-10, que se identifica en el mapa anterior, tiene una superficie de 2.476,01 m² y limita:

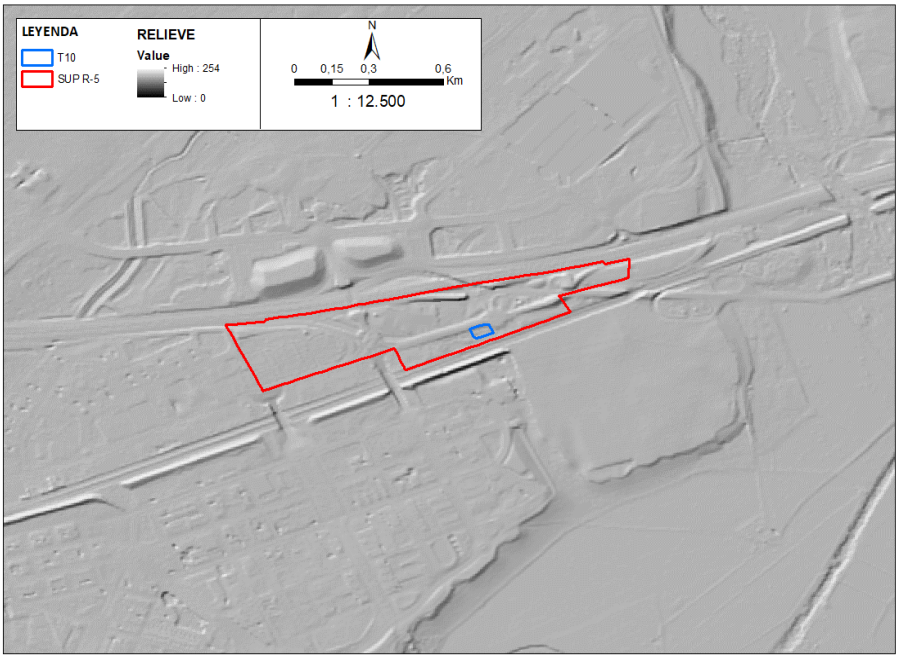
- Al norte con la Av. de la Constitución en un tramo recto de 47,76m y un tramo curvo debido a la glorieta de 16,04m.
- Al sur con la Calle Desmond Tutu en un tramo recto de 57,50m.
- Al este con una Zona Verde Red General, correspondiente a la parcela catastral 3296304VK6739N0000WA de titularidad municipal en un tramo recto de 35,62m.
- Y al oeste con la parcela catastral 3296302VK6739N0000UA en un tramo recto de 35,38m y con el centro de transformación correspondiente a la parcela catastral 3296305VK6739N0000AA en línea quebrada de dos tramos rectos de 5 metros formando un ángulo recto.

Se corresponde con la parcela catastral nº 3296303VK6739N0000HA, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz. Finca registral nº 76019. En el anexo nº x se incluyen la Copia Simple del Registro de la Propiedad y la ficha catastral.

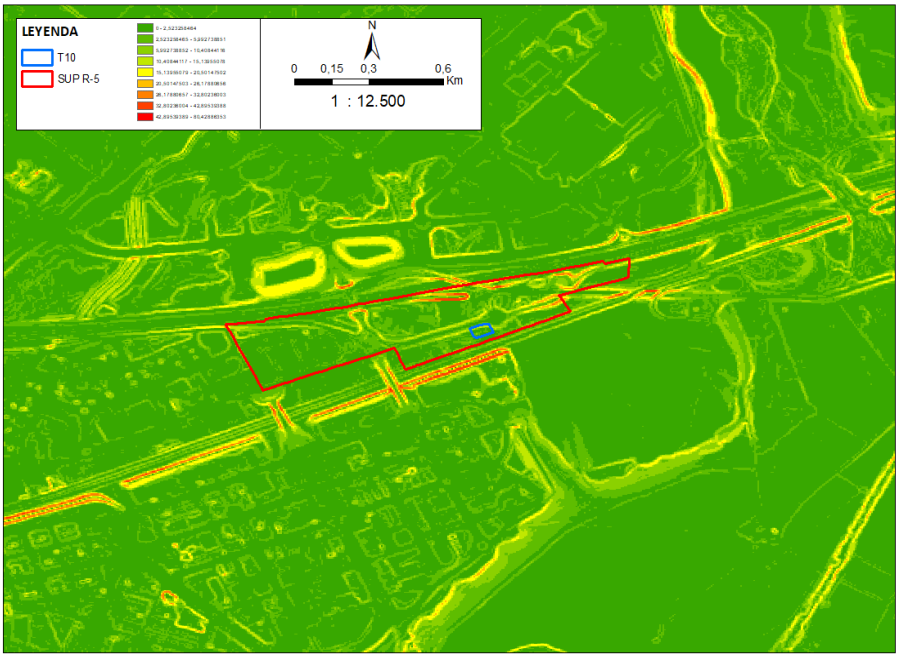
La topografía del Sector es prácticamente llana, situándose en la cota media 590 m del nivel del mar. En la mitad norte, la topografía va ascendiendo hasta la cota 595, alcanzando en el extremo este los 597, que a medida que se acerca al límite del Sector (coincidente con el límite municipal) decae hasta la 586.Hacia el sur, desde Paseo de la Constitución hacía el ferrocarril, la cota del terreno va disminuyendo. En la parcela T-10 la cota máxima del terreno es la 590 m y desciende hacia el sur hasta llegar a la cota 588 m.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 13 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Mapa 3. Relieve. Fuente Sistema Cartográfico Nacional.



Mapa 4. Pendientes. Fuente Sistema Cartográfico Nacional.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 14 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.1.2 CLIMATOLOGÍA.

La parcela T-10 objeto de este estudio se encuentra situada en el término municipal de Torrejón de Ardoz, a escasos kilómetros al este de la ciudad de Madrid, debido a la latitud donde se encuentra (40º de latitud norte), cuenta con un clima cálido y templado, con un periodo lluvioso invernal y escasas lluvias en el verano. La temperatura media anual es 14.5 ° C, con una precipitación media de 436 mm.

Considerando conjuntamente, la termometría y la pluviometría, el clima del área que nos ocupa entraría en el tipo descrito como Mediterráneo en la clasificación climática de Köppen. Se definen los inviernos como templados lluviosos y los veranos secos y cálidos.

Según la clasificación de Papadakis, basada en la ecología de los cultivos y en la que se establece una clara relación entre el clima y la vegetación cultivada, se considera que las características fundamentales de un clima son dos:

- El régimen térmico, se sintetiza en un tipo de verano y un tipo de invierno.
- El régimen de humedad.

Esta clasificación ordena los cultivos en función a los requisitos térmicos de verano e invierno y de su resistencia a las heladas y a las sequías. Todas las características del clima y de los cultivos los expresa cuantitativamente. El área objeto de estudio, por la clasificación de Papadakis, pertenece a un régimen de tipo climático Mediterráneo templado. Las vitales características de este tipo de clima son; invierno Te (fresco), Av (avena) cálido, verano M (Co, continental semicálido) y un régimen de humedad Me (mediterráneo-seco).

Mes	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
Enero	5.6	10.8	0.5	29	77	5.1	0.7	0.0	2.7	15.3	7.5	149
Febrero	7.3	13.1	1.4	31	70	4.6	0.8	0.2	1.5	10.5	6.3	163
Marzo	10.5	17.1	3.8	23	60	3.8	0.2	0.5	0.8	4.0	5.3	202
Abril	12.4	18.8	5.9	40	59	6.6	0.0	1.5	0.4	0.7	4.1	216
Mayo	16.4	23.2	9.6	48	55	7.0	0.0	3.8	0.4	0.0	3.9	268
Junio	21.9	29.6	14.1	19	44	3.1	0.0	2.9	0.0	0.0	9.6	320
Julio	25.2	33.3	17.1	13	38	1.6	0.0	2.1	0.0	0.0	16.1	359
Agosto	24.8	32.7	16.9	9	39	1.6	0.0	2.2	0.0	0.0	13.9	332
Septiembre	20.6	27.8	13.4	25	50	3.5	0.0	1.6	0.1	0.0	8.2	241
Octubre	15.0	21.0	9.0	50	65	6.6	0.0	1.0	0.8	0.0	6.3	189
Noviembre	9.6	14.8	4.3	49	74	6.2	0.0	0.1	2.0	4.0	6.0	149
Diciembre	6.4	11.0	1.7	42	79	6.5	0.5	0.0	4.5	11.5	6.8	124

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 15 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

T	Temperatura media mensual/anual (°C)
TM	Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
Tm	Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
R	Precipitación mensual/anual media (mm)
H	Humedad relativa media (%)
DR	Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
DN	Número medio mensual/anual de días de nieve
DT	Número medio mensual/anual de días de tormenta
DF	Número medio mensual/anual de días de niebla
DH	Número medio mensual/anual de días de helada
DD	Número medio mensual/anual de días despejados
I	Número medio mensual/anual de horas de sol

Parámetros climáticos y su evolución durante10 años. Estación de Torrejón (Latitud: 40° 29' 19'' N - Longitud: 3° 26' 37'' O).

4.1.3 AIRE.

4.1.3.1 Calidad del aire.

Se ha realizado un análisis general de los principales parámetros de contaminación, en base a la **LEY 34/2007, de 15 de noviembre**, de calidad del aire y protección de la atmósfera y el **REAL DECRETO 1042/2017 de 22 de diciembre por el que se actualiza el anexo IV de la Ley 34/2007**, al **REAL DECRETO 39/1017, de 27 de enero , por el que se modifica el REAL DECRETO 102/2011, de 28 de enero**, relativo a la contaminación del aire, al **REAL DECRETO 102/2011, de 28 de enero**, y al **REAL DECRETO 100/2011, de 28 de enero** como patrones de referencia principales.

REAL DECRETO 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, con la finalidad de evitar, prevenir y reducir los efectos nocivos sobre la salud humana, el medio ambiente en su conjunto y demás bienes de cualquier naturaleza. La normativa estatal específica en materia de calidad del aire ha sido unificada en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire que tiene por objeto:

a. Definir y establecer objetivos de calidad del aire, de acuerdo con el anexo III de la Ley 34/2007, con respecto a las concentraciones de dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno y óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno, monóxido de carbono, ozono, arsénico, cadmio, níquel y benzo(a)pireno en el aire ambiente.
b. Regular la evaluación, el mantenimiento y la mejora de la calidad del aire en relación con las sustancias enumeradas en el apartado anterior y los hidrocarburos aromáticos policíclicos (HAP) distintos al benzo(a)pireno.
c. Establecer métodos y criterios comunes de evaluación de las concentraciones de las sustancias reguladas citadas en el apartado a, el mercurio, los HAP y de los depósitos de arsénico, cadmio, mercurio, níquel y HAP.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 16 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

d. Determinar la información a la población y a la Comisión Europea sobre las concentraciones y los depósitos de las sustancias mencionadas en los apartados anteriores, el cumplimiento de sus objetivos de calidad del aire, los planes de mejora y demás aspectos regulados en esta norma.
e. Establecer, para amoniaco (NH3), de acuerdo con el anexo III de la Ley 34/2007, métodos y criterios de evaluación y establecer la información a facilitar a la población y a intercambiar entre las administraciones.

REAL DECRETO 100/2011, de 28 de enero, mediante la actualización del catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, se adapta de tal modo que permite correlacionar el inventario nacional de emisiones con las clasificaciones europeas, facilitando la elaboración de estadísticas e informes. El **Real Decreto 100/2011** también establece los mecanismos para la asignación de actividades a los grupos A, B o C, a los que se asignan distintos requisitos de autorización y funcionamiento en virtud de su capacidad potencial de contaminación atmosférica.

Otros decretos, con modificaciones a los anteriores.

REAL DECRETO 1042/2017, de 22 de diciembre, relativo a la limitación de las emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes.

REAL DECRETO 39/2017, de 27 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.

Todas estas normas establecen unos objetivos de calidad del aire, que se concretan en valores límite, valores objetivo, objetivos a largo plazo o umbrales de información y/o de alerta a la población en función del contaminante, encomendándose a las administraciones competentes la función de velar para asegurar su cumplimiento.

De acuerdo con la zonificación de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid, el término municipal de Torrejón de Ardoz pertenece a la Zona 02: Corredor del Henares, que cuenta con estaciones de control localizadas en los términos municipales de Alcalá de Henares, Alcobendas, Algete, Arganda del Rey, Coslada, Rivas Vaciamadrid y Torrejón de Ardoz. La zona la forman 8 municipios que comparten tipología, zona climática, actividad y continuidad topográfica.

Esta zona se sitúa al este de la Comunidad de Madrid, englobando el eje de la N-II. En esta zona hay una elevada presencia de industrias, así como los aeropuertos de Barajas y Torrejón. En ella, se encuentran igualmente numerosas zonas residenciales, comerciales y de servicios. Incluye los municipios de más de 100.000 habitantes siguientes: Alcalá de Henares, Alcobendas y Torrejón de Ardoz.

Para la realización del estudio de contaminación, se han tomado los valores de la estación de medición de calidad del aire más cercana al ámbito que está situada en Torrejón de Ardoz (estación nº 28006004), desde el año 2017 hasta 2021.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 17 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Estación de Torrejón de Ardoz

ZONA:	02.Corredor del Henares
MUNICIPIO:	Torrejón de Ardoz
COD. ESTACIÓN:	28148004
DIRECCIÓN:	Parque del Ocio
LONGITUD:	-3,477645
LATITUD:	40,449541
ALTURA:	597
TIPO ZONA:	N/A



Partículas en suspensión.

Los efectos de las PM_{10} sobre la salud humana dependen del tamaño de las partículas, siendo los seres vivos más vulnerables a aquellas de menor tamaño, ya que presentan mayor capacidad de penetrar al interior del organismo por medio de las vías respiratorias, produciendo irritación de las mismas y otros efectos dependiendo de su composición.

Las partículas presentan efectos nocivos ambientales al influir en la temperatura atmosférica por su capacidad de absorber o emitir radiación, alterar la cubierta nubosa, y servir de medio para reacciones químicas.

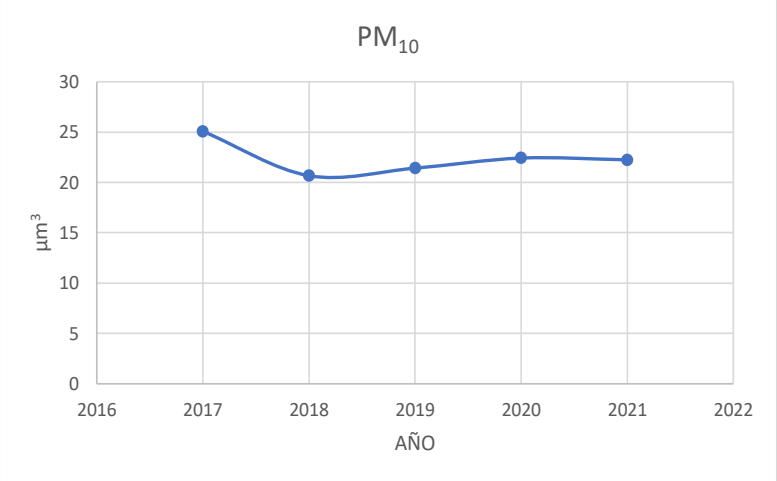
En cuanto al valor límite anual, la legislación establece que desde 2005 el valor medio de PM_{10} a lo largo de todo el año no debe exceder los 40 $\mu g/m^3$. La Organización Mundial de la Salud (OMS) recomienda no superar los 20 $\mu g/m^3$ de valor medio anual, para una adecuada protección de la salud.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 2167BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.



Figura 2. Gráfica concentración partículas en suspensión mensual, (2017-2021). Fuente Red de Calidad del Aire CAM.



Los datos recogidos para los últimos 5 años indican que existe un descenso de los valores medios anuales en el primer año, con un suave incremento hasta 2020, para disminuir ligeramente hasta 2021. Aunque en ningún caso se ha superado el valor límite legal anual de PM_{10}, en todos los años (2017 – 2021) se alcanza un valor medio anual > 20 µg/m^3, por lo que se alcanza el valor límite anual de 20 µg/m^3 recomendado por la OMS.

Dióxido de Nitrógeno

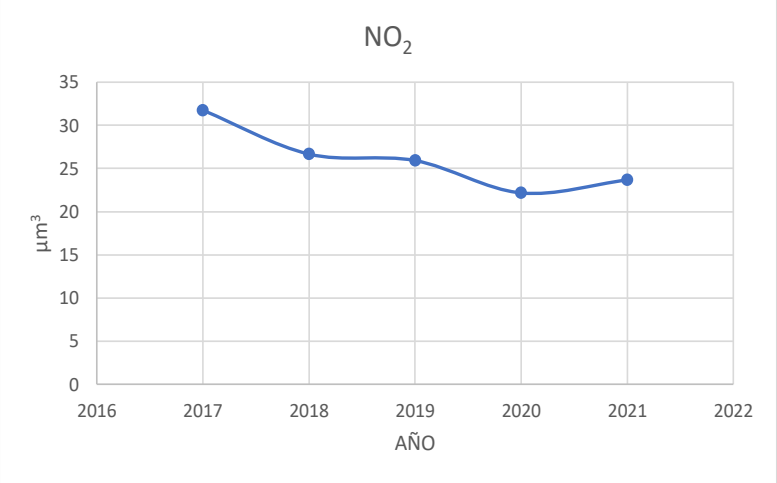
El NO_2 que proviene de la oxidación del óxido de nitrógeno (NO) es otro contaminante que en la zona es relevante su consideración al tener como fuente principal las emisiones originadas por los automóviles.

En relación con el NO_2, el valor límite medio anual establecido por la legislación vigente para 2011 estaba fijado en 40 µg/m^3. En este caso, las recomendaciones de la OMS coinciden con los límites legales.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 19 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Figura 3. Gráfica concentración dióxido de nitrógeno mensual, últimos cinco años. Fuente Red de Calidad del Aire CAM.



Los valores analizados correspondientes a la estación de Torrejón muestran que el límite establecido no se supera a lo largo de los últimos 5 años. Desde 2017 hay un descenso en las concentraciones de dióxido de nitrógeno con un ligero ascenso en el último año, pero por debajo del valor medio de 2017.

Dióxido de Azufre

El dióxido de azufre (SO2) es un importante contaminante primario. Es un gas incoloro y no inflamable, de olor fuerte e irritante. Se origina de modo natural en las erupciones volcánicas y en la combustión de carburantes con cierto contenido en azufre (carbón, fuel y gasóleos), procedentes de centrales térmicas, procesos industriales, tráfico de vehículos pesados y calefacciones de carbón y fuel.

La concentración de dióxido de azufre como contaminante atmosférico no debe rebasar el límite máximo normado de 66 µg/m^3 o 0,025 ppm promedio anual, para protección a la salud de la población.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 20 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Para valorar la contaminación de este parámetro se han analizado los datos de la estación de Alcalá de Henares.



Figura 4. Gráfica concentración dióxido de azufre mensual, últimos cinco años. Fuente Red de Calidad del Aire CAM.



Según los datos de la red de calidad del aire de la comunidad de Madrid, no se han superado en ningún caso los valores límite para la salud o la vegetación, siendo los años 2018 y 2019, los años con menor concentración.

Ozono

Dentro del ozono existen dos tipos:

Ozono estratosférico o "bueno", se encuentra en la atmósfera superior, a una altura de entre 15 y 50 km y es beneficioso al formar una capa que nos protege de los efectos nocivos de los rayos solares dañinos al actuar como filtro de la radiación ultravioleta, por lo tanto, se debe evitar su destrucción.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 21 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Ozono troposférico o "malo", está situado en la parte baja de la atmósfera, al nivel de la superficie terrestre que es donde se encuentra el aire que respiramos. A partir de ciertas concentraciones puede ser perjudicial para la salud, por lo tanto, se debe evitar su formación.

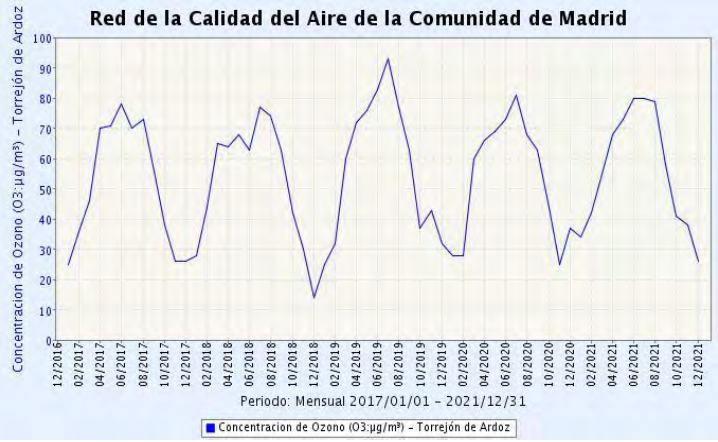
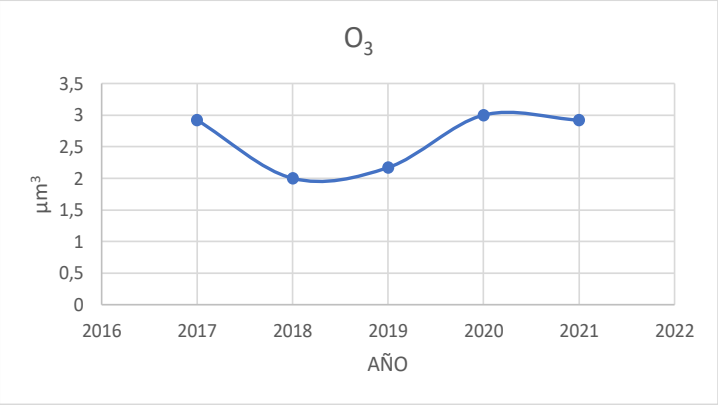


Figura 5. Gráfica concentración de ozono mensual, últimos cinco años. Fuente Red de Calidad del Aire CAM.



Para la protección de la salud humana, el ozono no debe superar más de 25 veces al año el valor límite de 120 µg/m^3 para medias octohorarias; sin embargo, en varias estaciones de la Comunidad de Madrid se han registrado más de 30 superaciones. El umbral de alerta (240 µg/m^3) no se ha superado nunca, aunque sí el umbral de información (180 µg/m^3), que se ha sobrepasado en un total de 8 ocasiones en los últimos 5 años en la estación de Torrejón de Ardoz.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52321, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:11:00
OTROS DATOS
Código para validación: ZT80J-2ILC0-6Q6PI
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:40
Página 22 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Año 2019

Mes	Día / Hora	Descripción	Valor
Julio	11 / 15:00	Umbral de información de O3	190 µg/m^3
	11 / 16:00	Umbral de información de O3	191 µg/m^3
	11 / 17:00	Umbral de información de O3	184 µg/m^3
	15 / 15:00	Umbral de información de O3	181 µg/m^3

Año 2021

Mes	Día / Hora	Descripción	Valor
Julio	16 / 16:00	Umbral de información de O3	187 µg/m^3
	16 / 17:00	Umbral de información de O3	196 µg/m^3
	16 / 18:00	Umbral de información de O3	192 µg/m^3
	16 / 19:00	Umbral de información de O3	181 µg/m^3

Monóxido de carbono

Los óxidos de Carbono. (CO)

Los más importantes son el CO (monóxido de carbono) y CO_2 (dióxido de carbono).

El CO es un gas inflamable sin color, olor ni sabor. Su vida media se estima en unos pocos meses y combina con el O_2 atmosférico para generar CO_2. Proviene fundamentalmente de la combustión de derivados del petróleo, siendo el principal foco emisor el transporte, seguido a larga distancia por el sector residencial y la industria.

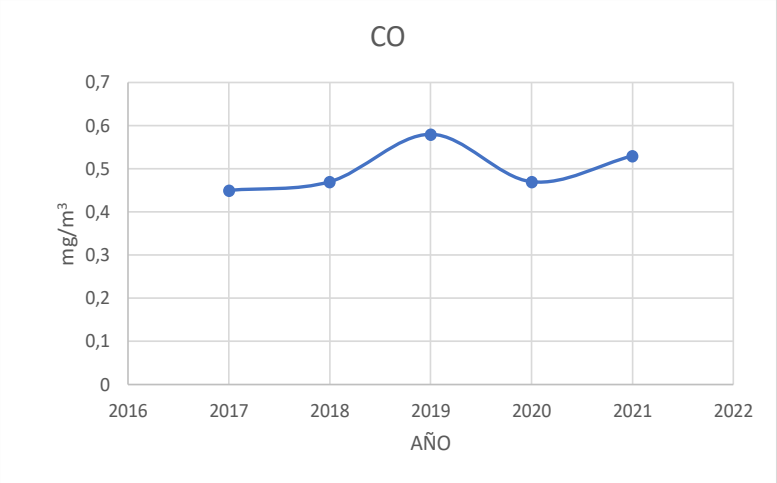
El límite de exposición recomendada (REL en inglés) de NIOSH para el CO es de 35 ppm como un TWA de 8 horas y un límite máximo (CL en inglés) de 200 ppm [NIOSH 1992]. La concentración inmediatamente peligrosa para la vida y la salud (IDLH) que recomienda NIOSH para el CO es de 1,200 ppm.



Figura 6. Gráfica concentración de monóxido de carbono, últimos cinco años. Fuente Red de Calidad del Aire CAM.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 2167BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 23 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Los valores medidos son inferiores a 2, muy por debajo del valor límite.

Plomo (Pb)

Metal que se transporta a través del aire en forma de partícula sólida y se deposita en la superficie terrestre en su mayor parte. Décadas atrás la principal fuente de emisión de este contaminante fueron los vehículos a motor de combustión.

La eliminación del contenido de plomo en las gasolinas ha contribuido a bajar los niveles de emisión considerablemente. Hoy en día el problema de la contaminación por plomo gira en torno a industrias siderometalúrgicas, manufacturas de baterías y acumuladores u otras fuentes puntuales de emisiones de plomo.

La media anual para este parámetro está muy por debajo del valor máximo permitido.

Hidrocarburos y Benceno

Para ambos parámetros los valores medios anuales están muy por debajo de los límites para la protección de la salud.

Benceno < 1.0 µg/cm^3

En general los valores de contaminación atmosférica, actualmente se encuentran dentro de los rangos permitidos por las directivas ambientales europeas.

Cabe señalar el descenso que ha se ido produciendo desde 2017 en las concentraciones de los diferentes contaminantes, en 2020 debido al COVID se registran los valores más bajos y se produce un ligero ascenso en el último año, pero por debajo del valor medio de 2017.

Además del efecto COVID el descenso se debe a las medidas de mejora de calidad del aire que se han ido implantando tanto a nivel nacional y autonómico como a nivel municipal.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 24 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.1.3.2 Confort sonoro.

El RD 1367/2007 recoge en su Artículo 13.1 que todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación, así mismo establece los objetivos de calidad acústica para cada una de las áreas, áreas que se clasificarán en atención al uso predominante del suelo (Artículo 5).

En la tabla A del anexo II, del mencionado real decreto, se explicitan los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a las áreas urbanizadas para los distintos tipos de áreas. Los objetivos para los sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte han sido modificados posteriormente por el Real Decreto 1038/2012, que establece que en sus límites no podrían superarse los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas que colinden con ellos.

Los objetivos fijados para las áreas urbanizadas existentes han quedado establecidos tal y como se recogen la siguiente tabla:

Tipo de área acústica		L_{Aeq} día en dB(A)	L_{Aeq} tarde en dB(A)	L_{Aeq} noche(en dB
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera especial protección contra la contaminación	**60**	**60**	**50**
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	**65**	**65**	**55**
d	Sectores del territorio con predominio del suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	**70**	**70**	**65**
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	**73**	**73**	**63**
b	Sectores del territorio con predominio de uso industrial	**75**	**75**	**65**
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	**(2)**	**(2)**	**(2)**

Límites acústicos. Fuente RD 1367/2007.

Según estos objetivos la parcela tras la modificación quedaría incluida en el tipo de área acústica a, sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

Con fecha junio de 2022 IAG (Ingeniería Acústica García-Calderón) ha realizado un estudio del ruido en la parcela T-10. En este estudio se identifica como fuente principal de ruido en la situación actual, los niveles sonoros producidos por el ferrocarril, actualmente existe una pantalla acústica instalada junto a las vías del tren, y el tráfico rodado de la carretera Avenida de la Constitución.

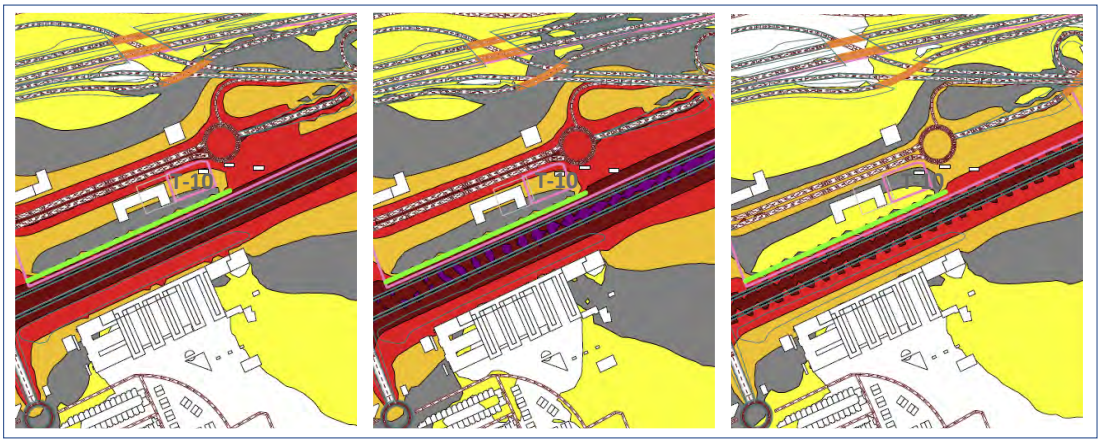
4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 25 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Para la elaboración del estudio se han tenido en cuenta los datos de tráfico incluidos en el Estudio de tráfico realizado por Tema Ingeniería S.L con fecha junio 2022.

El estudio elabora los mapas acústicos horizontales para la situación actual, para el periodo diurno, de tarde y nocturno, a 4 metros de altura, basados en el ruido producido por la circulación de los trenes existentes en la actualidad en la zona estudiada.

Ld (periodo diurno) Le (periodo de tarde) Ln (periodo de noche)



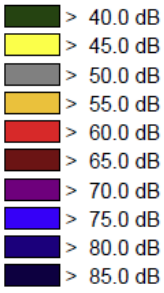


Figura 7. Mapas de ruido situación preoperacional. Fuente: IAG Ingeniería Acústica García-Calderón.

En el estado actual no se sobrepasan los limites sonoros para los usos previstos en ninguna de las franjas horarias.

4.2 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.

La parcela objeto de estudio queda enclavada en la denominada Fosa del Tajo, más concretamente en la Cuenca Sedimentaria de Madrid.

La Fosa del Tajo se encuentra limitada, al N por la línea morfotectónica meridional del Sistema Central, al S en contacto con la meseta Toledana, y al E por la Sierra de Altomira, configurándose un amplio triángulo que no llega a cerrarse entre la alineación Toledana y las elevaciones de Altomira. Dentro de

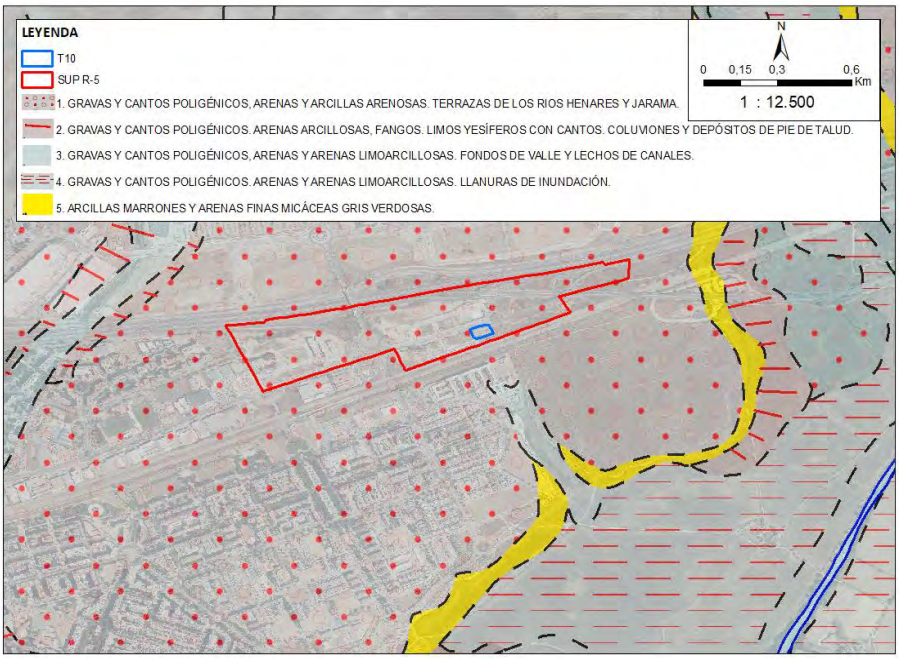
4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 26 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

dicha Fosa tectónica, la cuenca de Madrid se sitúa al S del borde meridional del Sistema Central, de composición granítico-metamórfica, y en la parte NO de la Cuenca Terciaria del Tajo.

El relleno sedimentario de dicha cubeta se produjo a partir del desmantelamiento de los materiales que forman los macizos montañosos y rampas de erosión de los bordes de la cuenca.

Este relleno está formado por depósitos clásticos inmaduros (arcosas), arcillas y carbonatos con sílex y sepiolita, yesos y margas yesíferas con niveles salino que afloran según bandas groseramente concéntricas hacia el interior de la cubeta, de acuerdo con el esquema clásico de distribución horizontal de facies de borde, intermedias y centrales, de los depósitos de abanicos aluviales indentados en sus facies distales con depósitos lacustres en una cuenca endorreica árida.



Mapa 5. Geológico hoja n º 560 MAGNA correspondiente Alcalá de Henares. Fuente: IGME.

El ámbito de estudio se encuentra en el sector oriental de la Cuenca del Madrid, dentro de una zona de transición de las facies intermedias al centro de la cuenca, constituidas por arcillas grises, margas calcáreas, sílex y sepiolita. Estas formaciones aparecen de forma puntual dado que se encuentran cubiertas por un importante paquete de sedimentos asociados a la dinámica aluvial del río Henares, constituidos por depósitos de terrazas, barras aluviales y sedimentos de llanura de inundación. Los niveles de terraza desarrollan en sus bordes cuerpos sedimentarios que se describen como coluviones y depósitos de pie de talud.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 27 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

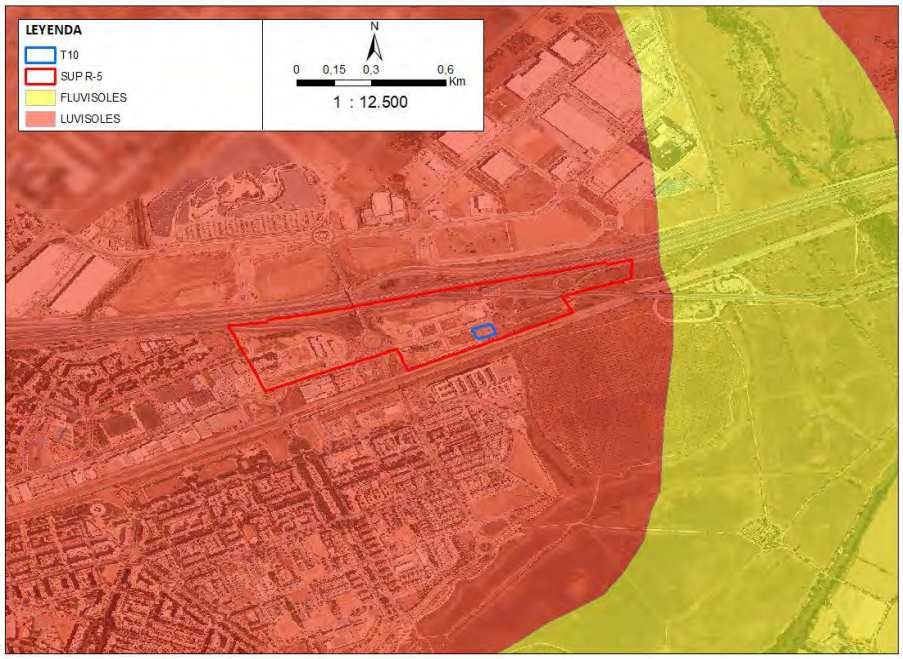
La naturaleza litológica de estos sedimentos está representada por depósitos de gravas y arenas en las facies de terraza y por paquetes de arenas, arcillas y limos en los sedimentos de llanura de inundación. Los coluviones están constituidos por arenas y cantos poligénicos que están formados por el resultado de la desmantelación de los propios niveles de terraza y de los sedimentos miocenos arcillosos y yesíferos.

Las terrazas están formadas por gravas poligénicas constituidas por un predomino de cantos de cuarcita y cuarzo, y cantos calizos de la Alcarria, ocasionalmente aparecen cantos de micacitas neises o granitos. Los tamaños medios oscilan entre 2 y 8 cm, con centilos que pueden superar los 35 cm. Las estructuras internas permiten identificar estas formaciones como Gm y Gp (barras longitudinales y transversales respectivamente). Los porcentajes de finos están por debajo del 3%, excepto cuando hay procesos de argiluviación que puede suponer un incremento en arcilla de hasta el 15%.

La geomorfología del entorno se caracteriza por su extensa llanura, desarrollada sobre las terrazas de los ríos Jarama y Henares.

4.2.1 EDAFOLOGÍA.

Según el mapa de asociaciones de suelos los suelos de la parcela T-10 se incluyen, dentro de las unidades taxonómicas de FAO, en el grupo de los Luvisoles.



Mapa 6. Asociaciones de suelos. Cartografía medio ambiente Comunidad de Madrid.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 28 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Los Luvisoles, son suelos cuya característica fundamental es la de presentar un horizonte B con un claro enriquecimiento en arcilla, que en parte es iluvial, es decir, que como consecuencia de un lavado existe un arrastre de arcilla procedente del horizonte superior y posteriormente acumulación en este horizonte. En la formación de este horizonte B actúan conjuntamente dos procesos; argilización, acumulación de arcilla y argiluviación por el que la arcilla se acumula como consecuencia de un proceso de lavado.

Este tipo de horizonte se denomina "argílico" y también horizonte B textural, pues debido a esta acumulación mayor de arcilla hay un cierto cambio textural.

Se desarrollan fundamentalmente sobre tres tipos de materiales, que son los sedimentos arcósicos o arcosas, conocidas como «facies Madrid», los sedimentos fluviales de tipo terraza como es el caso que nos ocupa, y las calizas duras típicas del Páramo. En el horizonte superficial de estos suelos dominan las texturas de tipo medio. Son los suelos que junto con los Cambisoles tienen mayor representación en la Comunidad de Madrid y son los de más clara vocación agrícola dedicándose desde hace mucho tiempo al cultivo cerealístico.

4.2.1.1 Usos del suelo. Estudio histórico.

La construcción de los primeros polígonos industriales en Torrejón de Ardoz data de 1970, hasta entonces se trataba de una población eminentemente agrícola y ganadera, careciendo de industria y de comercio de interés hasta bien entrado el siglo XX.

Se ha realizado un estudio de los usos del suelo de la parcela y su entorno a través de las fotografías aéreas disponibles desde el año 1956 hasta la actualidad.

En el año 1956 el uso de la parcela y de sus alrededores era agrícola, en la fotografía únicamente se distinguen el trazado de la actual avenida de la constitución y el trazado de la línea de ferrocarril.

En el transcurso de los años 70 se produce una importante explosión industrial en el término municipal de Torrejón de Ardoz, en la fotografía del año 1975 se puede comprobar el crecimiento de la zona, donde comienzan a surgir numerosas naves industriales en las cercanías del antiguo trazado de la A2, limítrofe a la parcela en su extremo norte y coincidente con la actual avenida de la Constitución. En su interior se distingue un camino, seguramente producido por el tránsito rodado generado por las obras de los polígonos industriales cercanos. El uso agrícola de la parcela se ha abandonado, mientras que en la margen sur de las vías del ferrocarril continúa el uso agrícola.

En el año 1991 resulta evidente el desdoblamiento y cambio de trazado de la A2, así como los movimientos de tierras asociados a las obras, también es ya visible el trazado de la actual M-300. No se aprecian otros cambios significativos en la zona. En los sucesivos años no existen cambios apreciables y en la parcela no se desarrolla ninguna actividad.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 2167BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 29 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

En la fotografía del año 2004 se puede apreciar el comienzo de urbanización de la margen sur de las vías de ferrocarril mientras que en la margen norte no se aprecian cambios importantes. En 2006 se distinguen en el interior de la parcela lo que podrían ser acumulaciones de residuos probablemente echadizos de las obras cercanas y en su interior no se desarrolla ninguna actividad.

En el año 2009 comienzan las obras de urbanización en el interior del Sector R-5, desaparecen algunas de las naves existentes que paulatinamente se van demoliendo. La parcela se ve afectada parcialmente por los movimientos de tierra de las obras de urbanización y ya no se aprecian acumulaciones de posibles residuos. En 2011 ya están presentes las rotondas existentes en la actualidad, así como la prolongación de la avenida de la Constitución. Se han realizado grandes movimientos de tierra que afectan también a la totalidad de la parcela T-10. En la margen sur de las vías se distinguen las instalaciones del Hospital Universitario de Torrejón de Ardoz.

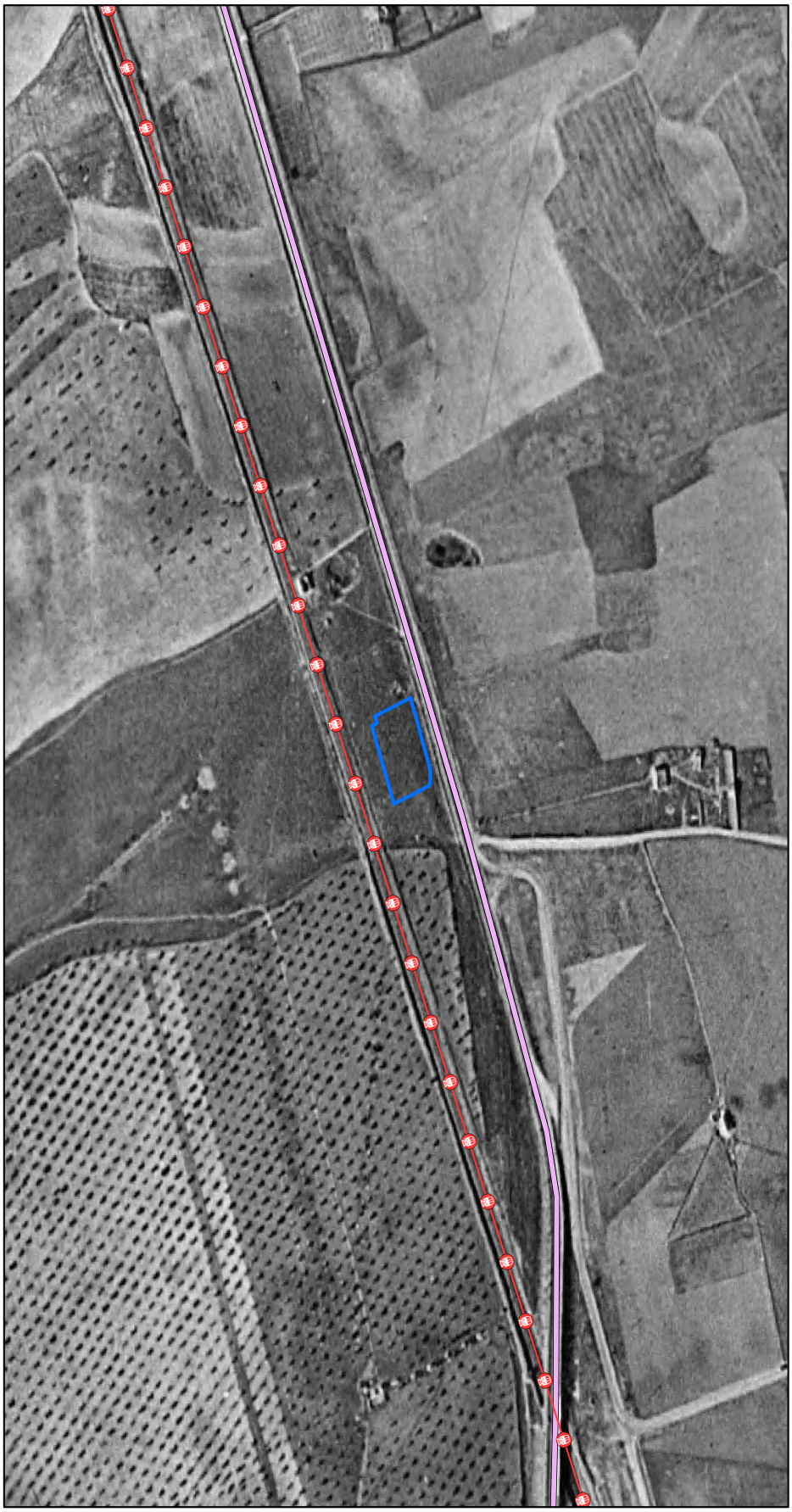
En los años siguientes hasta la actualidad las edificaciones existentes desaparecen y comienzan a surgir nuevas edificaciones de uso residencial, como es el caso de la parcela limítrofe al este de la T-10, en la fotografía correspondiente al año 2021 se puede apreciar que parte de la parcela T-10 es usada para acopiar los materiales de esta obra.

En la visita realizada al emplazamiento, con fecha de junio de 2022, se ha comprobado la inexistencia de actividad alguna y la presencia de acopios de material y casetas de la obra del edificio residencial de la parcela limítrofe que se encuentra aún en construcción.



Fotografía 1. Parcela T-10. Fuente elaboración propia.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.



LEYENDA

- T10
- VIAS FERREAS
- AV.CONSTITUCION

0 0,075 0,15 0,3 Km

N

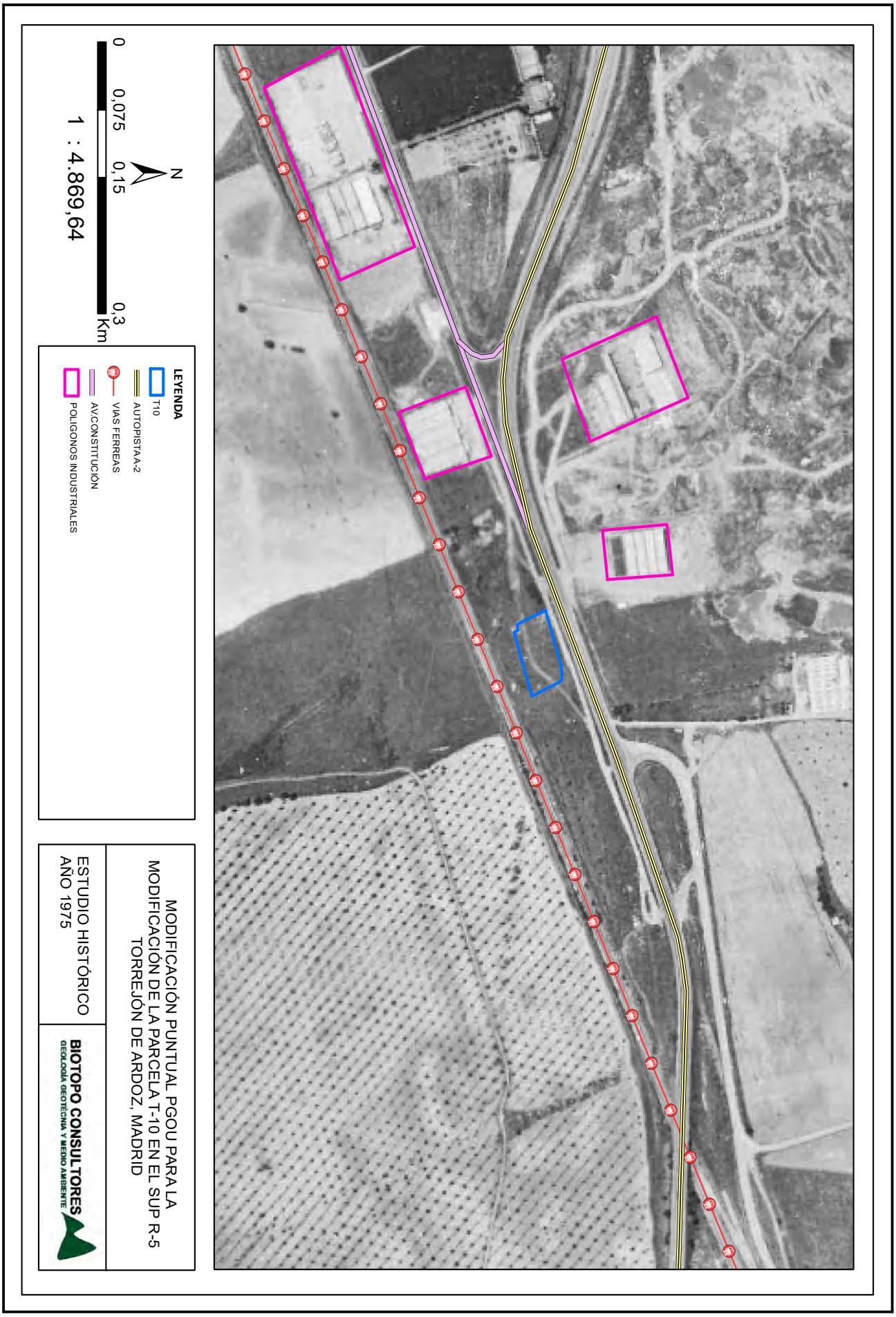
1 : 4.865,05

MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10 EN EL SUP R-5 TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

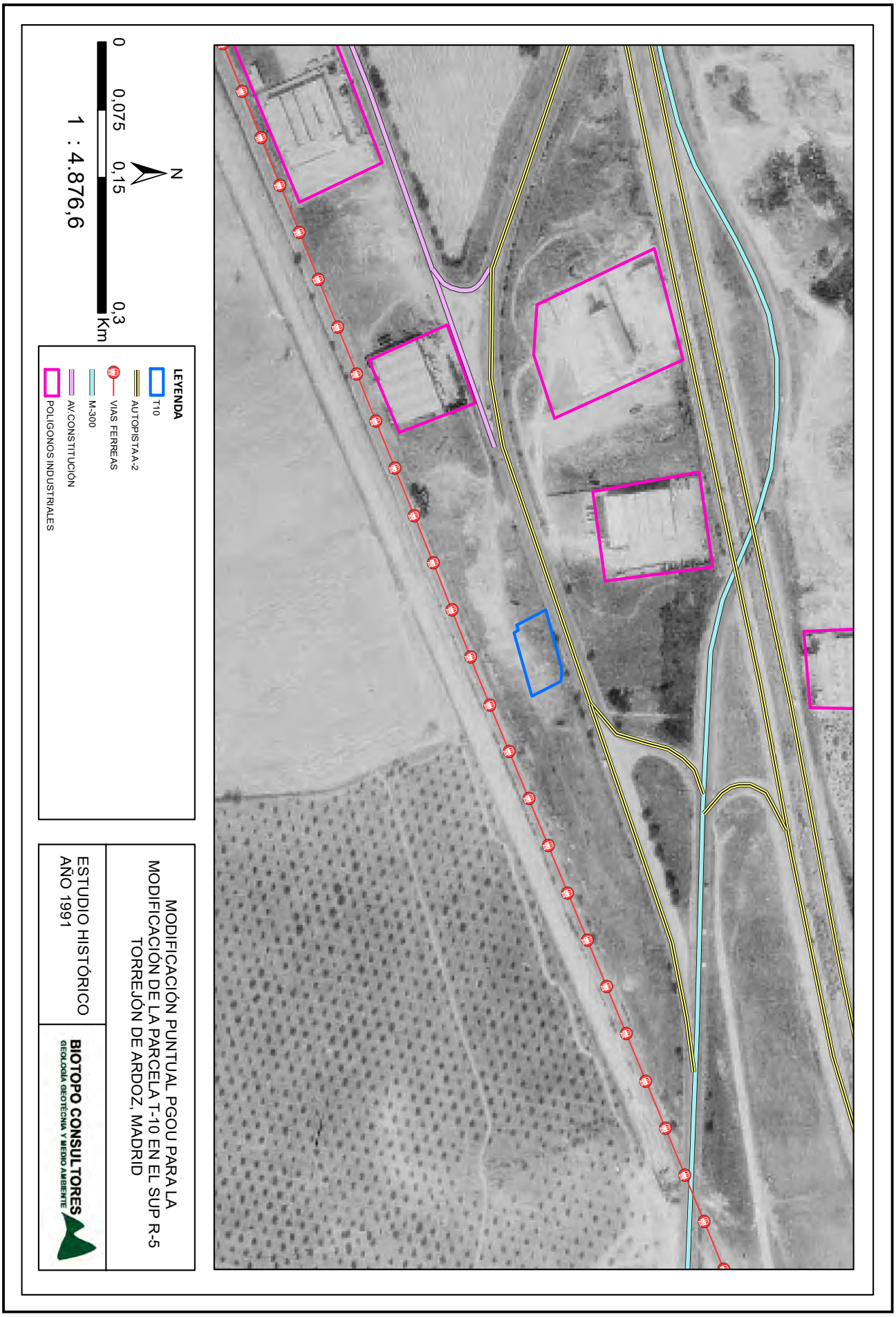
ESTUDIO HISTÓRICO AÑO 1956

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTECNIA Y MEDIO AMBIENTE

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.



4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.



4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 33 de 76

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10 EN EL SUP R-5 TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO AÑO 1999

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTECNIA Y MEDIO AMBIENTE

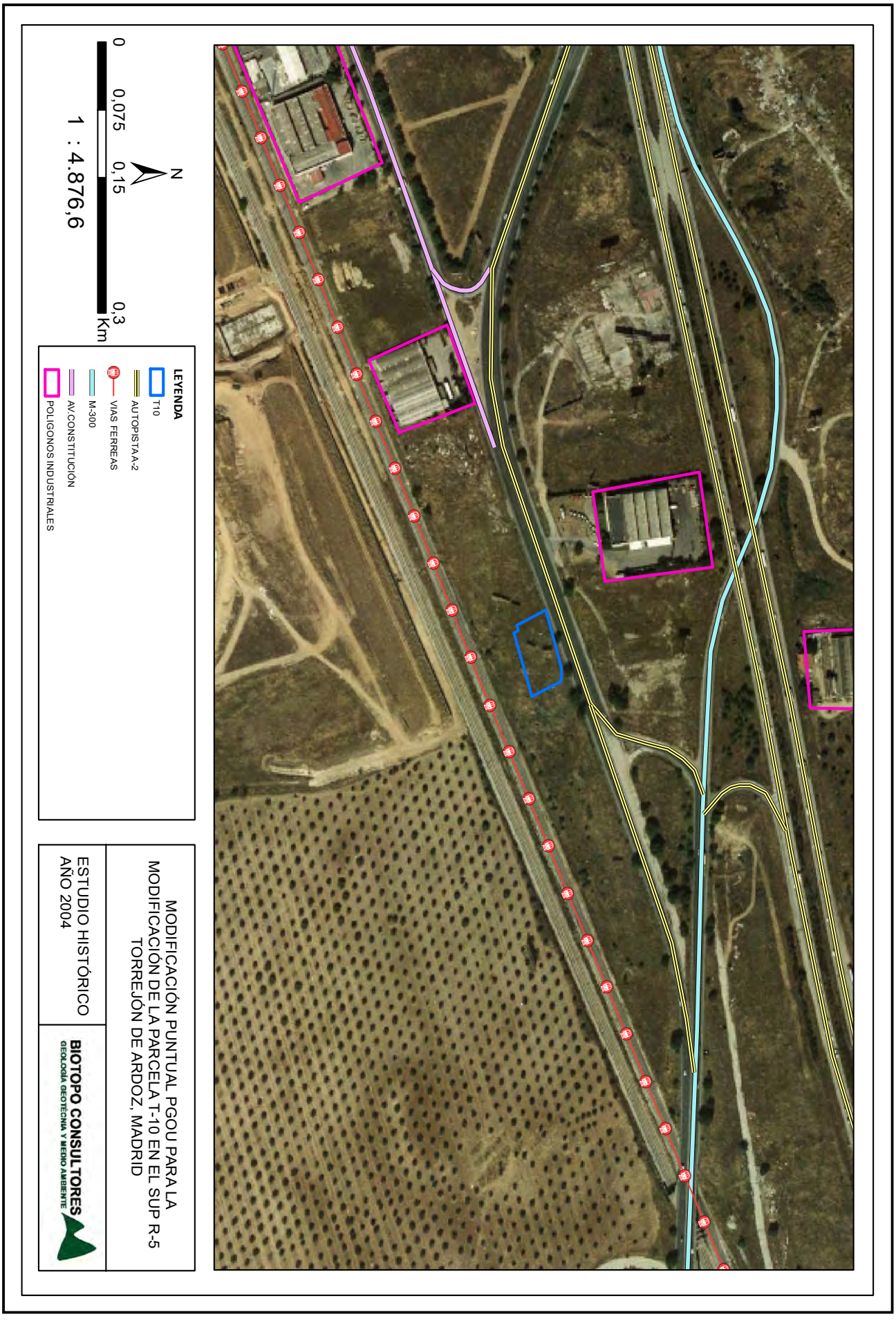
4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10 EN EL SUP R-5 TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO AÑO 2001

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTECNIA Y MEDIO AMBIENTE

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.



4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

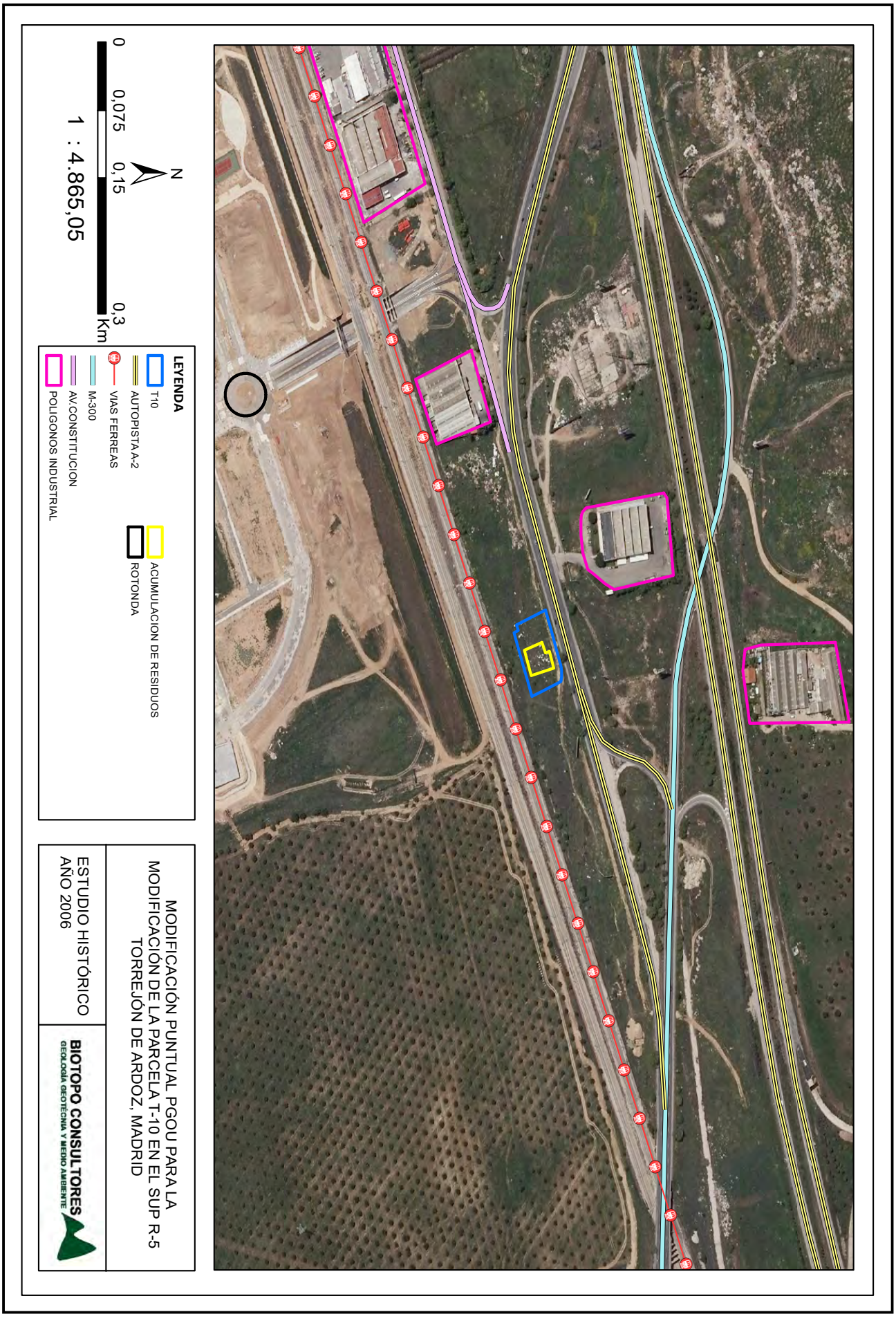
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 36 de 76

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 37 de 76

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10 EN EL SUP R-5 TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO AÑO 2009

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTECNIA Y MEDIO AMBIENTE

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10 EN EL SUP R-5 TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO
AÑO 2011

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTECNIA Y MEDIO AMBIENTE

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

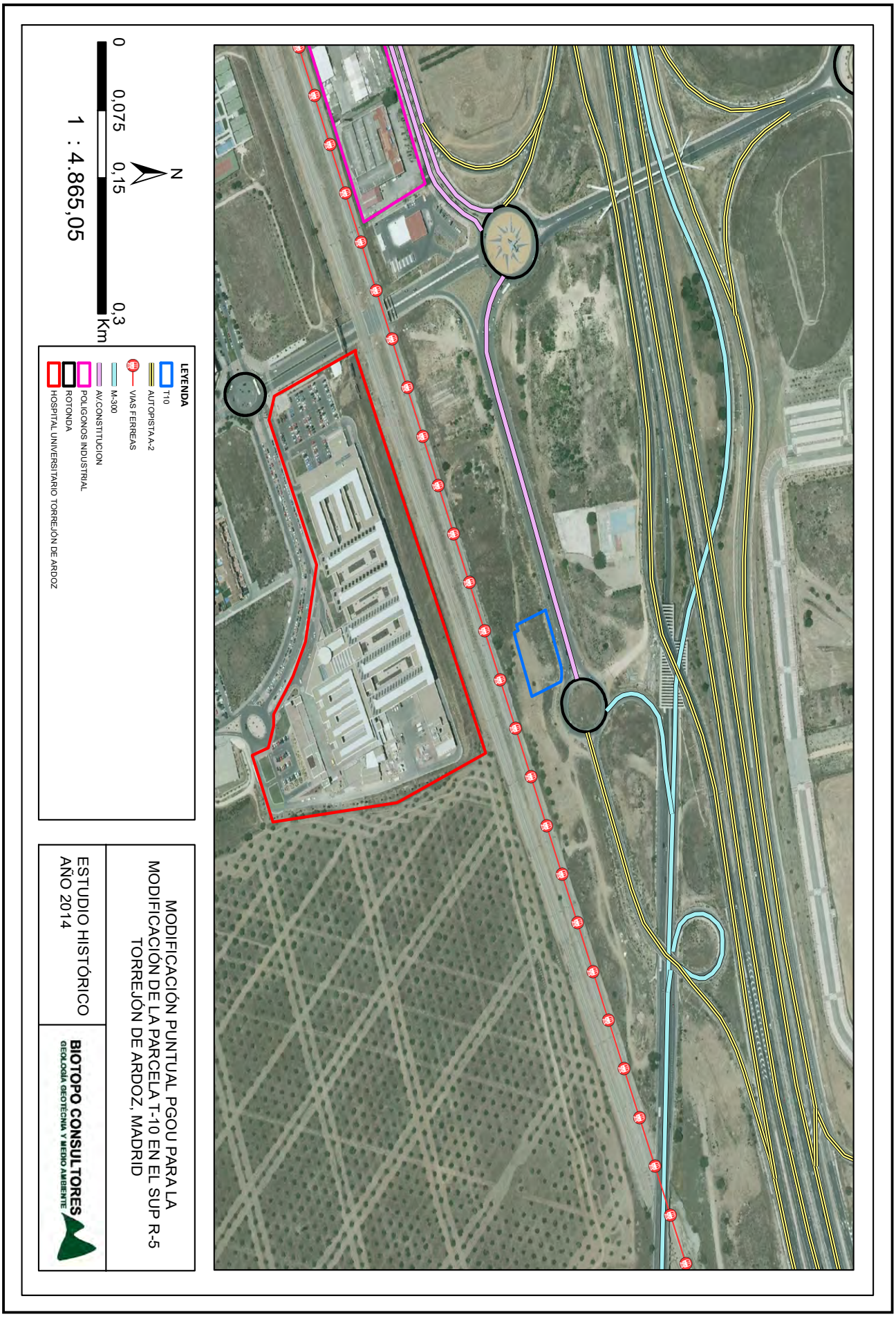
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 39 de 76

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



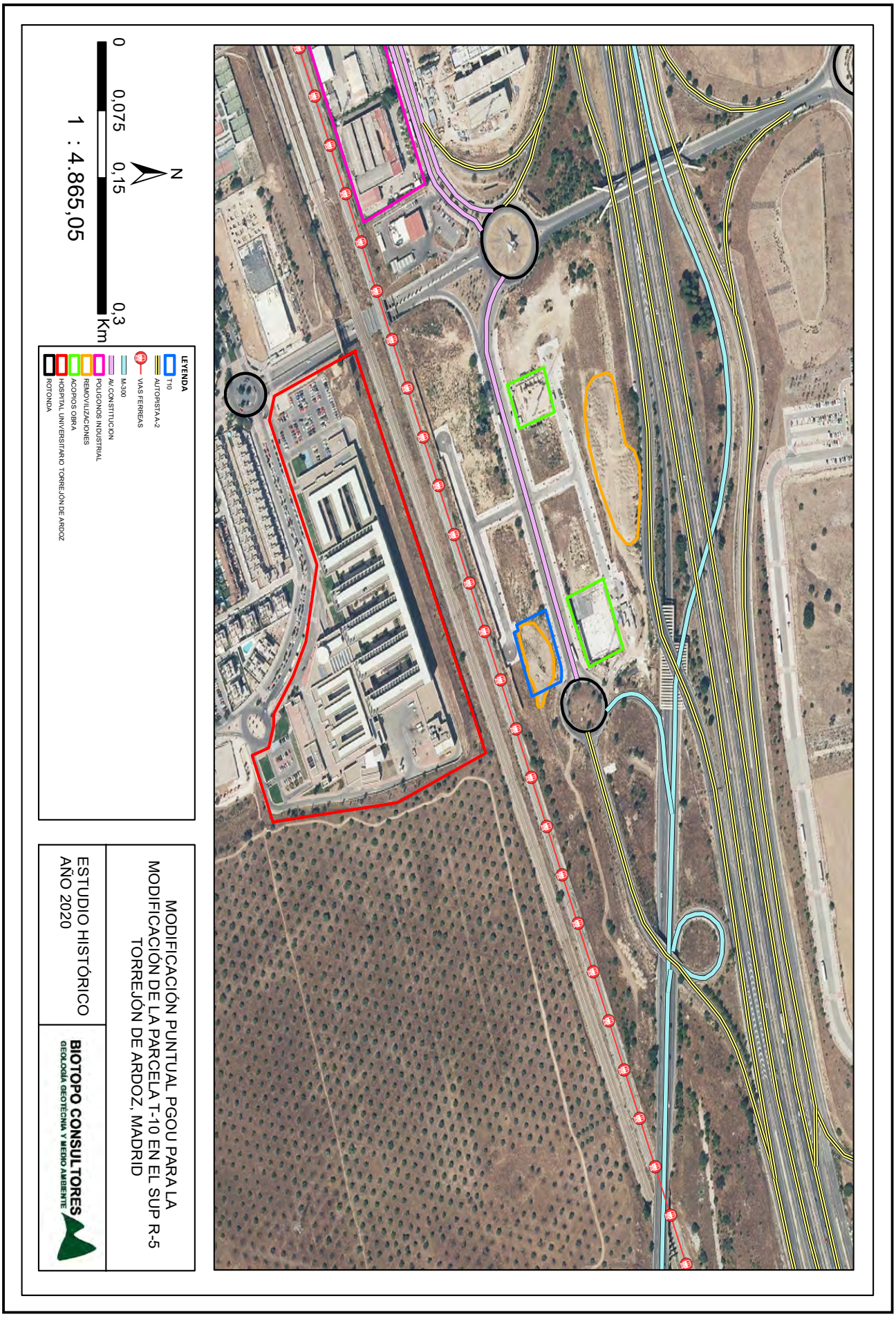
4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10 EN EL SUP R-5 TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO
AÑO 2017

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTECNIA Y MEDIO AMBIENTE

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.



4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

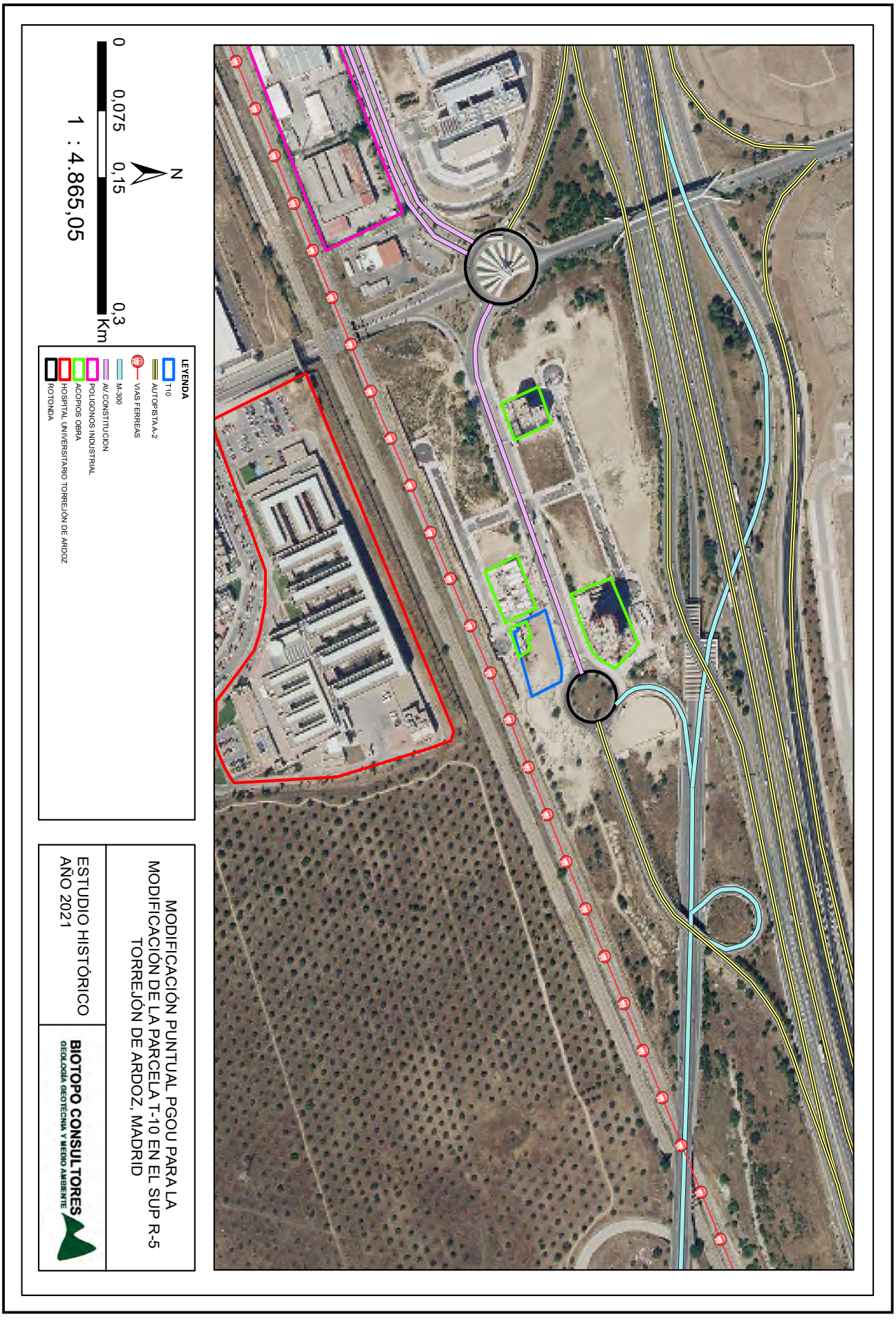
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 42 de 76

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 43 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.2.1.2 Contaminación.

Del estudio histórico de usos del suelo realizado, se desprende que no ha existido ningún uso de la parcela T-10 exceptuando el agrícola que fue abandonado en los años 70. Únicamente se han producido movilizaciones del terreno durante las obras que se han ido realizando a lo largo de los años y actualmente presenta acopios de material de obra y algunas acumulaciones de restos de inertes procedentes de la misma obra y que se presupone serán retirados una vez haya finalizado.

En el año 2004 se realizó un estudio de caracterización de suelos del Sector R-5 y tanto las muestras de suelo como de agua resultaron conformes.

Por tanto, no existen indicios de que pueda existir contaminación en los suelos de la parcela T-10 y no se considera necesario realizar una caracterización analítica de estos.

4.2.2 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.

Torrejón de Ardoz se localiza en la cuenca hidrográfica del Henares, subafluente del río Tajo y afluente del río Jarama. Por el municipio discurren tres arroyos, el arroyo Ardoz, el arroyo Torote y el arroyo del Valle. Por el interior del ámbito no discurre ningún curso de agua. El arroyo Torote discurre al este de la parcela a unos 1.300 metros y hacia el sur se encuentra el rio Henares.



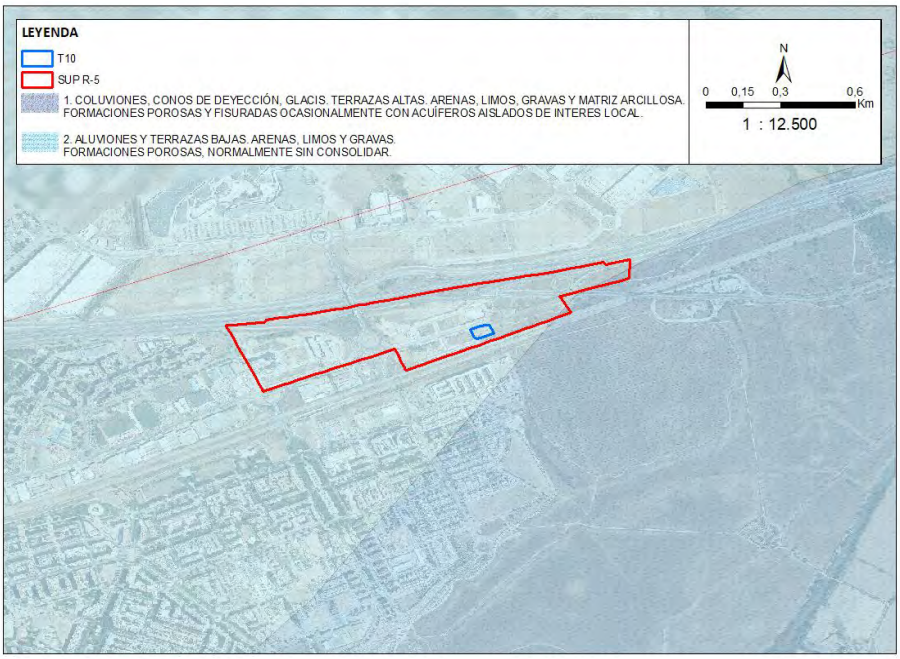
Mapa 7. Hidrológico. Fuente Sistema Cartográfico Nacional.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 44 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Desde el punto de vista hidrogeológico el ámbito de estudio pertenece a la unidad UH 03-04 Guadalajara, que ocupa la mayor parte de la superficie de la cuenca media y baja del Henares. Se encuentra comprendida entre la unidad Tajuña-Montes Universales (al este) y las masas Torrelaguna y Jadraque (al oeste).

La zona de estudio está constituida por materiales del Cuaternario (aluviones y terrazas bajas), con un comportamiento de permeabilidad primaria que, junto con los materiales Terciarios infrayacentes (evaporíticas impermeables), justifica la presencia de aguas subterráneas. El acuífero se extiende a lo largo de 187.349 ha, con un perímetro de 372 Km. Presenta una vulnerabilidad alta frente a eventos potenciales de contaminación de las aguas subterráneas.



Mapa 8. Permeabilidad. Fuente Sistema Cartográfico Nacional.

4.3 MEDIO BIÓTICO.

4.3.1 VEGETACIÓN.

En este apartado se hace una descripción de la vegetación potencial, para posteriormente estudiar la vegetación actual en base a la cartografía, bibliografía y trabajos de campo.

Las síntesis biogeográficas o corológicas de Europa la de Braun-Blanquet (1923) recoge dos regiones y ocho provincias, algunas de ellas diferenciadas en sectores, estructura actualmente vigente.

Marco biogeográfico de la zona de estudio:

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 45 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

- Reino Holártico
  - Región Mediterránea
    - Subregión Mediterránea Occidental
      - Provincia Mediterránea Ibérica Central
        - Subprovincia Castellana
          - Sector Manchego

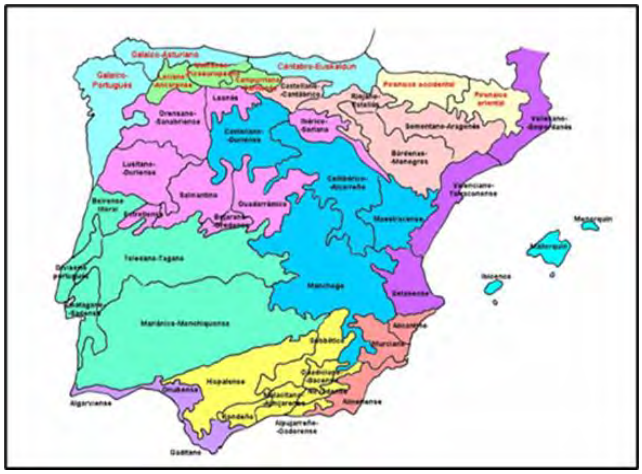


Figura 8. Áreas biogeográficas. Fuente Consejería de Medio ambiente. Consejería Castilla la Mancha

Desde el punto de vista bioclimático el ámbito estudiado pertenece al piso mesomediterráneo, que es el de mayor extensión territorial dentro de la Península Ibérica. La termoclina se sitúa entre los 13 y 17° C de temperatura media anual y el invierno frio <4° C.



Figura 9.Pisos bioclimáticos de la Península Ibérica Fuente: www. noticias forestales.com

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

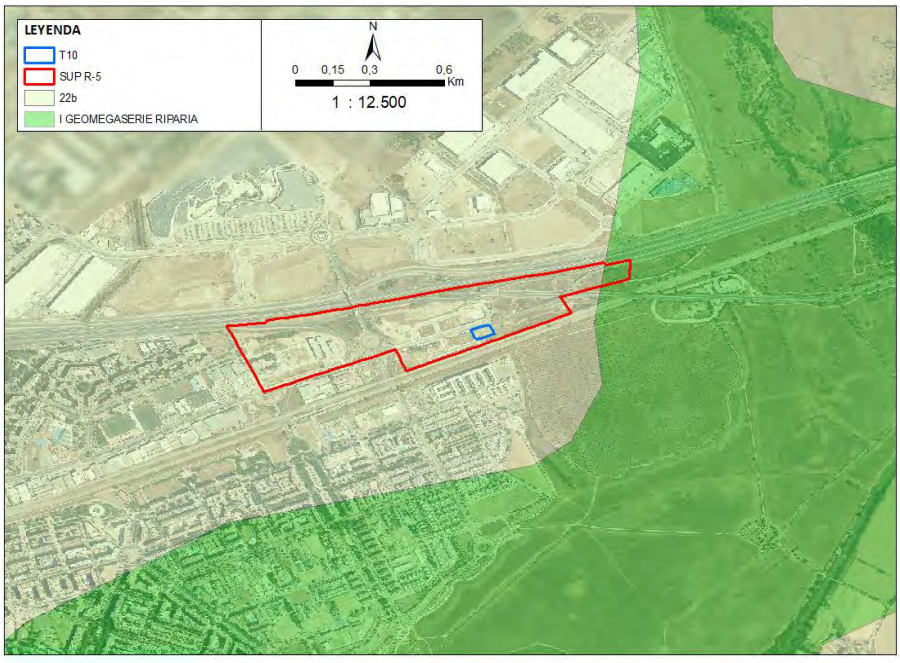
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 46 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.3.1.1 Vegetación potencial.

La vegetación potencial de una zona se corresponde con la cobertera vegetal que debería existir si los factores, sobre todo antrópicos, no hubiesen actuado.

La descripción de la vegetación potencial se lleva a cabo según las series potenciales de Rivas-Martínez, con las que elaboró en 1988 un mapa de vegetación de España. Este mapa consta de 123 series, determinadas en base al análisis y estudio de factores geográficos y ecológicos más relevantes (pisos bioclimáticos, corología, ombroclima, especie dominante, etc.). Este trabajo fue editado por el antiguo Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, y se complementa con una cartografía (E 1:400.000).

Dentro del piso Mesomediterráneo, la zona de estudio se incluye en la Serie 22b "mesomediterránea manchega y aragonesa basófila de *Quercus rotundifolia* o encina (*Bupleuro rigidi-Querceto rotundifoliae sigmetum*). VP, encinares", serie colindante con los sectores Celtibérico-Alcarreño y Maestracense, estos últimos con mejores cualidades hídricas para la vegetación.



Mapa 9. Series vegetación Rivas-Martinez. Fuente Rivas-Martinez.

Las series mesomediterráneas de la encina rotundifolia o carrasca (*Quercus rotundifolia*) corresponden en su etapa madura o clímax a un bosque denso de encinas que en ocasiones puede albergar otros árboles (enebros, quejigos, alcornoques, etcétera) y que posee un sotobosque arbustivo en general no muy denso. La etapa madura se desarrolla sobre suelos mulliformes unas veces sobre sustratos silíceos y otras sobre los calcáreos, pero cuyos suelos pueden estar descarbonatados.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 47 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Etapas de sustitución:

Nombre de la serie	Castellano-aragonesa basófila de la encina
Arbol dominante	Quercus rotundifolia
Nombre fitosociologico	Bupleurorigidi-Querceto rotundifoliae sigmetum
I. Bosque	Quercus rotundifolia
	Bupleurum rigidum
	Teucrium pinnatifidum
	Thalictrum tuberosum
II. Matorral denso	Quercus coccifera
	Rhamnus lycioides
	Jasminus fruticans
	Retama sphaerocarpa
III. Matorral degradado	Genista scorpius
	Teucrium capitatum
	Lavandula latifolia
	Helianthenum rubellum
IV. Pastizales	Stipa tenacissima
	Brachypodium ramosum
	Brachypodium distachyon

Tabla 2.Etapas de sustitución de la serie 22b. Fuente miteco.gob.es.

4.3.1.2 Vegetación actual

El ámbito del Sector SP-R5 donde se localiza la parcela objeto de la modificación, es una zona urbana en desarrollo que cuenta ya con una infraestructura viaria, un hospital y ámbitos residenciales habitados, quedando solo retazos de eriales muy degradados en aquellos ámbitos no desarrollados como es el caso de la parcela T-10. Estos eriales que se extienden por las zonas periurbanas de estos municipios, resultado del abandono progresivo de los cultivos agrícolas, son proclives al desarrollo de la vegetación nitrófila y ruderal, que está casi siempre ligada a una acusada actividad antrópica y a un enriquecimiento en sustancias nitrogenadas y otros nutrientes en el suelo. Los constantes movimientos de tierra en el entorno generan una progresiva alteración del horizonte superior de los suelos lo que potencia aún más su desarrollo, unido a la fácil dispersión y germinación de las diásporas de estos taxones antropofilos.

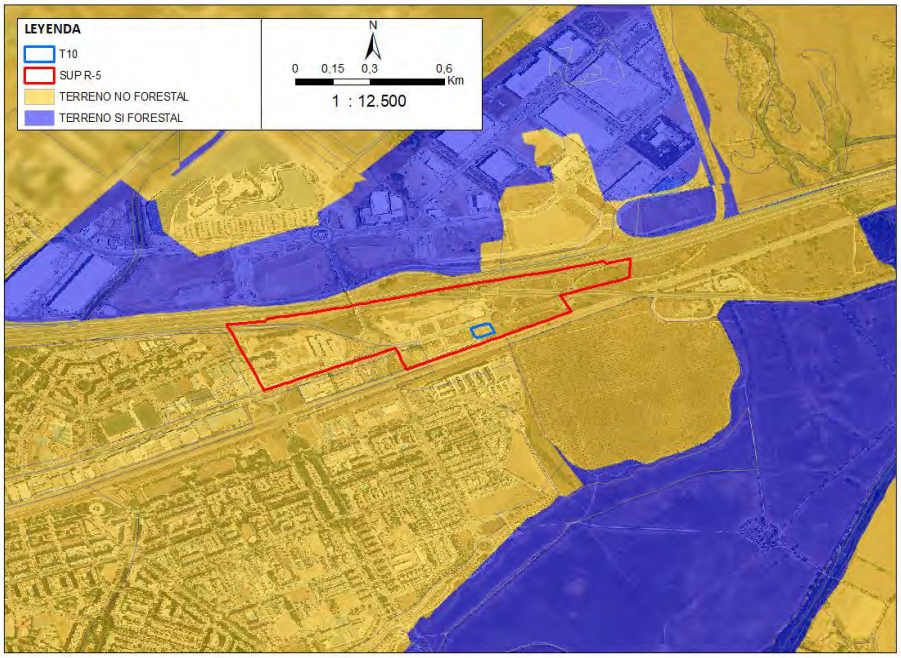
4.3.1.3 Terrenos forestales de la comunidad de Madrid.

Se ha considerado como monte o terreno forestal, el suelo no urbanizable y el suelo urbanizable no sectorizado que cumplan las características especificadas para el terreno forestal en las leyes forestales autonómica y estatal, que consiste básicamente en que no se labore y sobre ella vegeten especies silvestres.

La totalidad del Sector R-5 se encuentra fuera de los terrenos forestales de la Comunidad de Madrid.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 48 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Mapa 10. Terrenos forestales de la Comunidad de Madrid. Fuente Cartografía medio ambiente Comunidad de Madrid.

4.3.2 FAUNA.

La fauna de los ámbitos urbanos está muy ligada a la actividad antrópica. Los desarrollos urbanos crean microclimas, aumentan la temperatura media en relación al entorno no urbano circundante, modifican las heladas y alteran los vientos, y estos aspectos tienen como resultado la creación nichos ecológicos con un marcado carácter antropogénico, que son ocupados por una fauna oportunista con una gran capacidad de adaptación generalmente prolíficos y omnívoros.

La fauna vertebrada más desarrollada en los ámbitos urbanos son algunas aves que son capaces de adaptarse a la cercanía del hombre, tal es el caso de gorriones (*Passer domesticus*), Urracas (Pica pica), Estorninos (*Sturnus unicolor*) , paloma bravia (*Columba nivia*) etc. Otras especies menos comunes como algunos Paridos empiezan también a adaptarse a estos nichos urbanos, destacando el Carbonero común (*Parus major*) o Hererillo común (*Cyanistes caeruleus*) o Turdidos como el Petirrojo (*Erithacus rubecula*) o los mirlos (*Turdus merula*), que ocupan las zonas verdes urbanas que cuentan con un cierta masa vegetada que permite su alimentación e incluso nidificación.

Concretamente el T-10 presenta unas condiciones muy poco favorables para que exista una biodiversidad. La ausencia de masas arboladas y la presencia de acopios de tierra y restos de obras que se están desarrollando en los entornos próximos, no ofrece un medio que permita el desarrollo de la fauna. Únicamente algunos roedores e invertebrados pueden establecerse en estas zonas degradadas.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 49 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

No obstante, los movimientos de algunas de las especies mencionadas que, si tienen cabida en otros ámbitos del sector, pueden ocasionalmente acercarse a esta zona en busca de alimento o simples paradas esporádicas, por lo que hablar de ausencia total de fauna no es real, si bien la incidencia de este futuro desarrollo no supone alteración alguna en la fauna urbana presente en el Sector y alrededores.

4.3.3 ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS.

La parcela T-10 se localiza fuera de los espacios naturales protegidos de la Comunidad de Madrid, así mismo, los espacios Red Natura 2000 (ZEPA´s, LIC´s ZEC´s) existentes en la provincia de Madrid se encuentran alejados del ámbito de estudio.

Cabe mencionar que el espacio protegido más próximo es el Parque Regional de los ejes de los cursos bajos de los Ríos Manzanares y Jarama, que se denomina “Parque Regional del Sureste”.

4.4 MEDIO PERCEPTUAL.

Según la “Cartografía del paisaje de la Comunidad de Madrid” (Aramburu et al., 2003) la parcela T-10 t todo el ámbito de la R-5 se encuentra ubicado dentro de la unidad categorizada como “urbana”, a la que no se vinculan valores paisajísticos ni de calidad ni fragilidad asociados a la misma. Hacia el sur este del trazado se encuentra la unidad H07 “Cuestas de Torrejón de Ardoz” esta unidad no es visible desde ningún punto del trazado.



Mapa 11. Unidades del paisaje. Cartografía medio ambiente Comunidad de Madrid.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 50 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.5 MEDIO SOCIOECONÓMICO.

4.5.1 POBLACIÓN. CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO.

Los datos demográficos se investigaron tomando como fuentes de información:

- Instituto Nacional de Estadística. INE
- Banco de Datos Municipal ALMUDENA del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.
- Banco de Datos Territorial del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

Torrejón, en el año 1940 no superaba los 1.900 habitantes. En enero de 2021 el censo registra una población de 132.771 habitantes, 82 habitantes menos que el en el año 2020. En el gráfico siguiente se puede ver el número de habitantes de Torrejón de Ardoz a lo largo de los años.

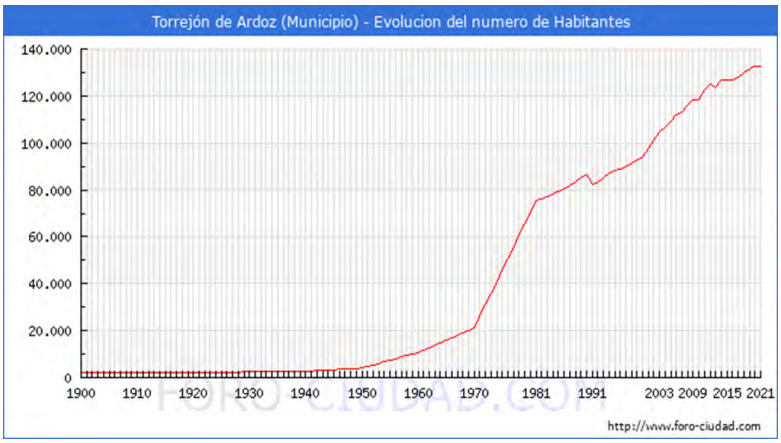


Figura 10. Evolución demográfica. 1900-2021.Fuente. Foro Ciudad.

El crecimiento demográfico de la ciudad que ha sido una constante a lo largo de las últimas décadas sin embargo esta tendencia se ha visto modificada en el año 2021.

Se trata de una población joven la edad media es de 40,22 años, 1,79 años más que hace un lustro que era de 38,43 años, con un mayor crecimiento poblacional entre las mujeres y habitantes de otros municipios.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 2167BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 51 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

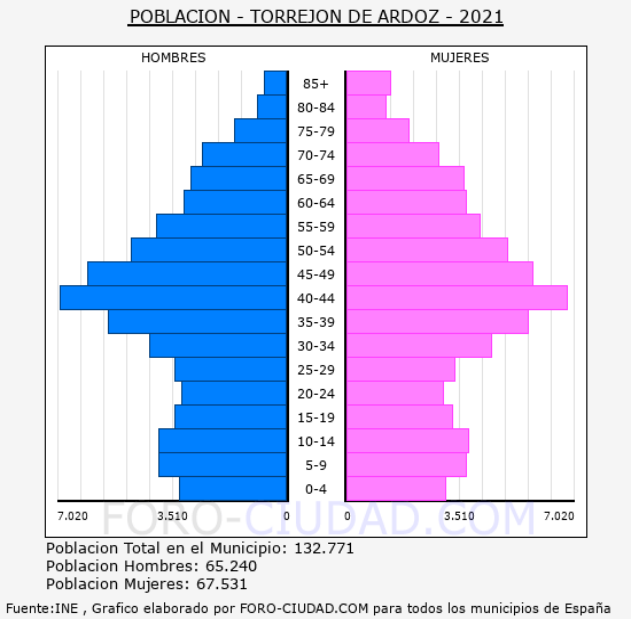


Figura 11. Pirámide población 2021. Fuente. Foro Ciudad.

El crecimiento natural de la población en el municipio de Torrejón de Ardoz, según los últimos datos publicados por el INE para el año 2020 ha sido Positivo, con 112 nacimientos más que defunciones.

Población activa y paro.

Según los datos publicados por el SEPE en el mes de abril de 2022 el número de parados ha bajado en 294 personas. De las 294 personas que salieron de la lista del paro en Torrejón de Ardoz descendió en 125 hombres y 169 mujeres.

El número total de parados es de 8072, de los cuales 3139 son hombres y 4933 mujeres.

Las personas mayores de 45 años con 4345 parados son el grupo de edad más afectado por el paro, seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años con 3096 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 631 parados.

Por sectores vemos que en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio con 5992 personas, seguido de la industria con 807 parados, la construcción con 656 parados, las personas sin empleo anterior con 434 parados y por último la agricultura con 183 parados.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 52 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

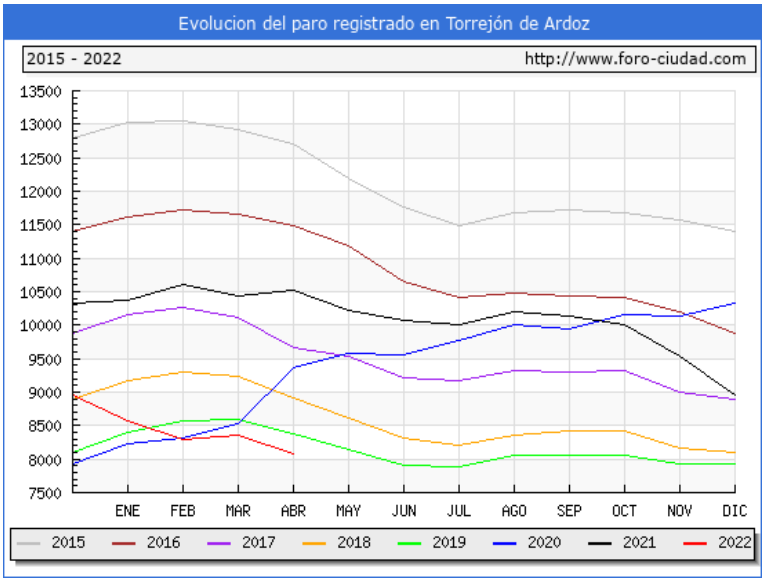


Figura 12. Evolución del paro en los últimos años. Fuente. Foro Ciudad.

Demanda de vivienda.

La necesidad de vivienda joven en la Comunidad de Madrid y en Torrejón de Ardoz, tanto en compra como en alquiler, y en cualquiera de los dos casos viviendas de reducida superficie es una realidad plenamente justificada.

Así, para la vivienda en alquiler las superficies estarían en torno a los 48 m^2 para un hogar joven y entre 18 y 25 m^2 para una persona joven asalariada. Estas superficies se elevan, en la vivienda en compra, hasta los 70-76 m^2c para el hogar joven y 28-40 m^2c para la persona joven asalariada.

En Torrejón, el precio de la vivienda más alto se alcanzó en la cima de la burbuja inmobiliaria (2007-2008) y el más bajo en la crisis posterior (2015) fecha a partir de la cual se inicia una recuperación que más acusada en Torrejón que en los municipios colindantes Coslada y San Fernando.

El precio del alquiler se sitúa en torno a los 9,50 €/m2 con una variación al alza en los últimos cinco años del 17% que no es previsible que se reduzca.

La variación del peso relativo de las transacciones en Torrejón respecto a los municipios del entorno se ha mantenido con oscilaciones poco significativas, situándose en 2022 en el 25,44% la vivienda libre y el 13,9% en la vivienda protegida, diferencia debida al aumento del peso de este tipo de vivienda en Alcalá de Henares y Rivas Vaciamadrid.

Dentro del proceso de transacciones hay que hacer referencia al fuerte proceso de renovación urbana del casco, en un proceso de relocalización de la población al que ya se hizo referencia en el estudio inmobiliario del Plan general. Un proceso en el que, a la obsolescencia de la edificación se suma el

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 53 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

envejecimiento de sus habitantes en viviendas infraocupadas, como lo atestigua el siguiente cuadro, que relaciona el número de personas y el de dormitorios y pone de manifiesto al alto porcentaje que representan las viviendas de cinco dormitorios, al margen del número de personas que las habitan.

4.5.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Torrejón de Ardoz se encuentra incluida en el denominado Corredor del Henares. El Corredor del Henares constituye un conjunto urbano industrial, con polígonos industriales y empresariales que han ido creciendo paulatinamente hasta alcanzar en los últimos años un importante desarrollo socioeconómico y situarse en la actualidad entre los ejes de mayor demanda para las empresas e inversores. Se trata de una zona de importancia económica por su ubicación estratégica en el este del área metropolitana de Madrid, desarrollado en la vega del río Henares en torno a la autovía del Nordeste, al ferrocarril Madrid-Barcelona y al aeropuerto Adolfo Suarez-Barajas.

Los principales sectores económicos son el sector servicios y la industria.

La ausencia de un modelo territorial supramunicipal que incluya unas directrices sobre las pautas de localización de los usos terciarios ha llevado a una competencia incontrolada entre los diferentes ámbitos terciarios, que ha supuesto el fracaso de todos los intentos de generar una centralidad terciaria en las ciudades de la periferia del Área Metropolitana salvo en localizaciones puntuales ligadas a las vías de acceso y salida de Madrid, como en el caso de la A-2 sería el polígono de las Mercedes, dado que es imposible competir con ámbitos como el Parque de las Naciones.

En Torrejón de Ardoz las escasas oficinas locales se localizan en pisos y locales situados en las zonas más centrales y en edificaciones ligadas a las instalaciones industriales en los polígonos de actividades productivas. La oferta de oficinas en la T-10 carece de toda posibilidad de encontrar una respuesta en el mercado.

4.5.3 INFRAESTRUCTURAS.

El viario principal de acceso al sector R-5 es el siguiente:

- Autovía A-2. A su paso por el sector consta de tres carriles por sentido de circulación y vía de servicio a ambos lados de la autovía.
- Carretera M-300. une las autovías A-3 en Arganda del Rey y la A-2 a la altura de Alcalá de Henares.
- Avenida de la Constitución. Calle que atraviesa todo el Sector SUP R-5 de este a oeste, consta de dos carriles por sentido de circulación separados por mediana en la mayoría de su longitud, a excepción de su tramo final de conexión con la vía de servicio de la A-2 y la carretera M-300 donde presenta un carril por sentido de circulación sin mediana de separación.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 2167BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 54 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Transporte público:

- Estación de Cercanías Soto del Henares. Situada a unos 500 m. de la parcela T-10.
- Autobuses Alsa líneas L1 A y B. (Autobuses urbanos). Se encuentra a unos 250 m. de la parcela en el Hospital Universitario de Torrejón.

4.5.4 PATRIMONIO CULTURAL.

4.5.4.1 Patrimonio histórico-artístico.

Dentro del ámbito de estudio no se encuentra ningún bien incluido dentro del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid. La parcela se encuentra fuera de las aéreas de protección arqueológicas.

4.5.4.2 Vías pecuarias y montes de utilidad pública.

Dentro de la parcela no se encuentra ninguna Vía pecuaria, muy próxima se encuentra el Cordel de la Legua o de Bilbao cuyo trazado finaliza en la rotonda de la carretera M-300.



Mapa 12. Vías pecuarias. Fuente: Cartografía medio ambiente Comunidad de Madrid.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 55 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.6 VALORACIÓN DE LA CALIDAD Y FRAGILIDAD AMBIENTAL.

La valoración de la Calidad Ambiental se establece a partir de la consideración de dos factores: el número de elementos presentes en la misma que poseen características sobresalientes de calidad, rareza, naturalidad o singularidad y el nivel o grado en que contienen dichas cualidades que se corresponden con aspectos del medio físico-ambiental (Singularidad, representatividad, grado de conservación, hidrología, calidad hídrica, valores morfológicos del terreno, geológicos, vegetación y fauna, paisaje) y con el nivel de significación social. (patrimonio cultural y natural, bienestar ambiental y valor socioeconómico).

El valor de Fragilidad del Medio, definida como la debilidad o fortaleza que presenta la unidad para perder las características o valores que la configuran, se determina mediante la valoración de las siguientes categorías:

- Fragilidad de las Biocenosis: Sensibilidad y grado de resistencia del medio biótico, entendido como conjunto de flora, fauna y sus relaciones, ante las actuaciones o impactos.
- Fragilidad del medio físico: Entendida como el grado en el que la unidad es incapaz de incorporar o asumir las actuaciones e impactos sin ver mermadas sus cualidades físicas abióticas.
- Fragilidad visual: Clase de Calidad y de Fragilidad Visual. Grado de visibilidad intrínseca y/o extrínseca.

Basándonos en los datos recopilados en los apartados anteriores, se deduce que la parcela T-10, objeto de estudio no presenta ninguna de las cualidades que pueden dotar a la misma de un gran valor ambiental y por tanto, se le asigna una calidad y fragilidad ambiental muy bajas.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 56 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. CUANTIFICACIÓN.

El presente apartado tiene como finalidad proceder a identificar las incidencias sobre los diferentes parámetros medioambientales que la modificación puntual PGOU para la modificación de la parcela T-10 en el SUP R-5 Torrejón de Ardoz pueda ocasionar.

El impacto ambiental generado en cualquier sistema depende en gran medida de su calidad y fragilidad ambiental. Los impactos van a ser mayores cuanto mayor sea la calidad y la fragilidad del medio en el que se emplaza la nueva actividad.

El presente apartado tiene como finalidad proceder a identificar las incidencias de la Modificación sobre los diferentes parámetros medioambientales.

5.1.- IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS.

Los elementos ambientales susceptibles de ser alterados por alguna de las acciones de la modificación del Plan Parcial se indican en la siguiente tabla.

	FACTORES AMBIENTALES
MEDIO FÍSICO	CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMATICO
	CONFORT SONORO
	ESPACIOS PROTEGIDOS
	GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA
	EDAFOLOGÍA
	HIDROLOGÍA
	HIDROGEOLOGÍA
MEDIO BIÓTICO	VEGETACIÓN
	FAUNA
MEDIO SOCIO ECONÓMICO	PAISAJE
	POBLACIÓN
	PATRIMONIO
	INFRAESTRUCTURAS
	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
	CONSUMO DE RECURSOS NATURALES
	GENERACIÓN DE RESIDUOS

5.1 IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS.

5.1.1 ACTUACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10 EN EL SUP R-5 TORREJÓN DE ARDOZ GENERADORAS DE IMPACTOS.

Con el objeto de definir, a posteriori, los efectos que se producirán sobre el medio como consecuencia de las actuaciones derivadas de la modificación, a continuación, se especifican aquéllas susceptibles de producir algún tipo de alteración, bien sea de naturaleza perjudicial o beneficiosa.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 57 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

La Modificación supone el cambio de uso de terciario a residencial, este cambio de uso durante la fase de obra no producirá sobre el medio ningún efecto diferente a los iniciales. Durante la fase de explotación, el cambio de uso, al modificar las necesidades de movilidad, la demanda energética, así como el confort sonoro principalmente, producirá cambios en cuanto a los efectos generados sobre el medio ambiente respecto al uso terciario.

A continuación, se presenta la matriz de identificación de los impactos producidos por las acciones proyectadas sobre los elementos del medio. Se trata de una identificación de los efectos genéricos que la Modificación puede generar sobre los distintos factores ambientales.

ASPECTOS AMBIENTALES / ACCIONES			FASE EXPLOTACIÓN
			CAMBIO DE USO
Medio físico	Atmosfera	Calidad del aire y cambio climático	●
		Cielo nocturno	●
		Confort sonoro	●
	Hidrología e Hidrogeología	Cursos de agua y escorrentía superficial	
		Aguas subterráneas	
	Geología y geomorfología	Modelado del terreno	
	Suelo	Contaminación	
		Erosión y perdida de capa fértil	
Medio Biótico	Vegetación	Cubierta vegetal	
		Hábitat del entorno	
	Fauna	Dinámica poblacional	
		Perdida hábitat	
		Mortalidad	
		Perturbación	
M. socioeconómico	Paisaje	Impacto visual	
	Población	Bienestar	●
	Economía	Desarrollo económico	●
		Recursos energéticos	●
	Territorio	Afección a otras infraestructuras	●
		Afección a Espacios Protegidos	
		Generación de residuos	●
	Patrimonio Cultural	Afección al patrimonio arqueológico	

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 58 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

5.2 VALORACIÓN DE IMPACTOS.

El proceso de valoración se desarrolla con objeto de asignar una magnitud a cada impacto: compatible, moderado, severo o crítico, cuyas definiciones se encuentran reguladas en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a cuyas prescripciones se adapta el presente estudio de impacto.

La valoración de los impactos se realiza de forma cuantitativa mediante el cálculo de dos variables, la Incidencia y la Magnitud, del modo que se expone a continuación:

Caracterización de los Impactos: La caracterización nos aproxima a la severidad y forma de la alteración, la cual viene definida por una serie de atributos de tipo cualitativo que caracterizan dicha alteración; son los siguientes:

a) Signo: positivo o negativo, se refiere a la consideración de beneficioso o perjudicial que merece el efecto a la comunidad técnico-científica y a la población en general.
b) Inmediatez: directo o indirecto. Efecto directo o primario es el que tiene repercusión inmediata en algún factor ambiental, mientras el indirecto o secundario es el que deriva de un efecto primario.
c) Acumulación: simple o acumulativo. Efecto simple es el que se manifiesta en un solo componente ambiental y no induce efectos secundarios ni acumulativos ni sinérgicos. Efecto acumulativo es el que incrementa progresivamente su gravedad cuando se prolonga la acción que lo genera.
d) Sinergia: sinérgico o no sinérgico. Efecto sinérgico significa reforzamiento de efectos simples, se produce cuando la coexistencia de varios efectos simples supone un efecto mayor que su suma simple.
e) Momento: en que se produce: corto, medio o largo plazo. Efecto a corto, medio o largo plazo es el que se manifiesta en un ciclo anual, antes de cinco años o en un período mayor respectivamente.
f) Persistencia: temporal o permanente. Efecto permanente, supone una alteración de duración indefinida, mientras el temporal permanece un tiempo determinado.
g) Reversibilidad: reversible o irreversible. Efecto reversible es el que puede ser asimilado por los procesos naturales, mientras el irreversible no puede serlo o solo después de muy largo tiempo.
h) Recuperabilidad: recuperable o irrecuperable Efecto recuperable es el que puede eliminarse o reemplazarse por la acción natural o humana, mientras no lo es el irrecuperable.
i) Periodicidad: periódico o de aparición irregular. Efecto periódico es el que se manifiesta de forma cíclica o recurrente; efecto de aparición irregular es el que se manifiesta de forma impredecible en el tiempo, debiendo evaluarse en términos de probabilidad de ocurrencia.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 59 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

j) Continuidad: continuo o discontinuo. Efecto continuo es el que produce una alteración constante en el tiempo, mientras el discontinuo se manifiesta de forma intermitente o irregular.

Cálculo de la Incidencia de los Impactos:

La Incidencia considera estos atributos y se calcula asignando un código numérico para las distintas formas que pueda tomar cada atributo, acotado entre un valor máximo para la más desfavorable y un valor mínimo para la más favorable, según se muestra a continuación:

ATRIBUTO	TIPO	PESO
NATURALEZA	Positivo	+
	Negativo	--
INMEDIATEZ (I)	Directo	1
	Indirecto	3
ACUMULACIÓN (A)	Acumulativo	3
	Simple	1
SINERGIA (S)	Sinérgico	3
	No sinérgico	1
MOMENTO EN QUE SE PRODUCE (M)	A corto plazo	3
	A medio plazo	2
PERSISTENCIA (P)	Permanente	3
	Temporal	1
REVERSIBILIDAD (R)	Reversible	1
	Irreversible	3
RECUPERABILIDAD (Rc)	Recuperable	1
	Irrecuperable	3
PERIODICIDAD (Pr)	Periódico	3
	No periódico	1
CONTINUIDAD (C)	Continuo	3
	No continuo	1

Valoración atributos. Fuente elaboración propia.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 60 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

La integración de todos estos atributos en el cálculo de la incidencia se realiza mediante la suma ponderada de los atributos según la importancia de cada uno en el entorno y en el Plan Parcial objeto de estudio. En el caso concreto que nos ocupa se considera que los atributos más importantes son los que hacen referencia a la imposibilidad de recuperar la unidad ambiental afectada una vez desarrollados los usos urbanísticos previstos. Se obtiene así que la incidencia para los impactos de ocupación se calcula como:

INCIDENCIA = I + 2A + 2S + M + 3P + 3R + 3Rc + Pr + C

Para la estandarización de la incidencia entre 0-1 se utiliza la expresión:

$$Is = \frac{I - Imin}{Imax - Imin}$$

Siendo:

Is: Valor de la incidencia del impacto estandarizado entre 0 y 1

I: Valor de la incidencia del impacto sin estandarizar

Imax: Máximo valor que puede tomar la incidencia del impacto

Imin: Mínimo valor que puede tomar la incidencia del impacto

Los valores de Imin e Imax son de 17 y 51, respectivamente, para todos los impactos excepto para los positivos, en los que toman valores de 11 y 33, respectivamente, dado que no se le asignan los atributos de recuperabilidad y reversibilidad, al carecer de sentido en los mismos.

Determinación de la Magnitud de los Impactos:

La Magnitud representa la cantidad y calidad del factor modificado. Cuando es posible se utiliza un indicador cuantitativo. Los indicadores seleccionados corresponden al nivel de detalle del proyecto en la situación; si en ocasiones parecen demasiado sencillos, ello se debe a que el proyecto no está suficientemente definido para utilizar indicadores que requieren información más detallada.

En síntesis, se puede afirmar que los indicadores se han seleccionado bajo los criterios de sencillez y posibilidad de utilizarlos teniendo en cuenta los datos disponibles. En otras ocasiones se determina la magnitud de una manera cualitativa. Finalmente, se estandariza el resultado entre 0-1, de forma que la magnitud resulte.

Muy Alta	1
Alta	0,8
Media	0,6
Baja	0,4
Muy Baja	0,2

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 61 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Enjuiciamiento de los Impactos:

Se realiza a partir de los resultados obtenidos en los dos puntos anteriores y consiste en la interpretación de cada impacto identificado en los términos de COMPATIBLE, MODERADO, SEVERO O CRÍTICO.

Para ello el valor final del impacto se calcula multiplicando la incidencia por la magnitud. Teniendo en cuenta que el resultado oscila entre 0-1 se considera que la calificación del impacto, ajustada a las clases que establece la Ley 21/2013 (Anexo VI, artículo 8, "Conceptos técnicos") presenta la siguiente progresión:

VALOR IMPACTO (Incidencia x Magnitud)	INCIDENCIA										
	Muy alta		Alta		Media		Baja		Muy Baja		Nula
	(1)	(0,9)	(0,8)	(0,7)	(0,6)	(0,5)	(0,4)	(0,3)	(0,2)	(0,1)	(0)
MAGNITUD											
Muy alta (1)	1 CRÍTICO	0,9 CRÍTICO	0,8 CRÍTICO	0,7 CRÍTICO	0,6 SEVERO	0,5 SEVERO	0,4 SEVERO	0,3 MODERADO	0,2 MODERADO	0,1 COMPATIBLE	NO IMPACTO
Alta (0,8)	0,8 CRÍTICO	0,72 CRÍTICO	0,64 SEVERO	0,56 SEVERO	0,48 SEVERO	0,4 SEVERO	0,32 MODERADO	0,24 MODERADO	0,16 MODERADO	,08 COMPATIBLE	NO IMPACTO
Media (0,6)	0,6 SEVERO	0,54 SEVERO	0,48 SEVERO	0,42 SEVERO	0,36 MODERADO	0,3 MODERADO	0,24 MODERADO	0,18 MODERADO	0,12 COMPATIBLE	,06 COMPATIBLE	NO IMPACTO
Baja (0,4)	0,4 SEVERO	0,36 MODERADO	0,36 MODERADO	0,28 MODERADO	0,24 MODERADO	0,2 MODERADO	0,16 MODERADO	0,12 COMPATIBLE	0,08 COMPATIBLE	0,04 COMPATIBLE	NO IMPACTO
Muy Baja (0,2)	0,2 MODERADO	0,18 MODERADO	0,16 MODERADO	0,14 MODERADO	0,18 MODERADO	0,1 COMPATIBLE	0,08 COMPATIBLE	0,06 COMPATIBLE	0,04 COMPATIBLE	0,02 COMPATIBLE	NO IMPACTO
Nula (0)	NO IMPACTO	NO IMPACTO	NO IMPACTO	NO IMPACTO	NO IMPACTO	NO IMPACTO	NO IMPACTO	NO IMPACTO	NO IMPACTO	NO IMPACTO	NO IMPACTO

CALIFICACIÓN FINAL DEL IMPACTO

I x M = 0,65-1	I x M = 0,36-0,65	I x M = 0,15-0,36	I x M = 0-0,15
CRÍTICO	SEVERO	MODERADO	COMPATIBLE

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 62 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

A continuación, se valoran los impactos producidos por la Modificación sobre los medios y su comparación con la alternativa cero.

5.2.1 IMPACTOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO.

5.2.1.1 Impactos sobre la atmósfera.

- **Impactos sobre la calidad del aire y cambio climático.**

Emisiones por Tráfico rodado.

El efecto que pueda tener la Modificación sobre la calidad atmosférica y el cambio climático se produce principalmente por la emisión de partículas contaminantes que generan los motores de combustión del tráfico rodado generado por el uso residencial.

La parcela se encuentra afectada por la A-2 al norte, la M-300 y viales como la Avda. de la Constitución. La presencia de este tipo de infraestructuras hace que la combustión de carburantes fósiles generada por el tráfico, sea uno de las fuentes de contaminación de mayor relevancia.

El estudio de tráfico realizado por TEMA Ingeniería en junio de 2022 pone de manifiesto que "*el cambio de uso terciario a residencial será favorable desde el punto de vista del tráfico, ya que la generación y atracción de vehículos será menor. En la siguiente tabla se comparan los viajes y vehículos generados y atraídos por la parcela T10 según un uso terciario (comercial) o un uso residencial".*

				Vehículos HPM		Vehículos HPMed	
Parcela-código	Uso	Viajes generados diarios	Vehículos TOTALES generados diarios	Entrando	Saliendo	Entrando	Saliendo
T-10	Residencial	588	264	10	23	29	15
T-10	Comercial	2.758	1.392	30	4	103	90

Viajes y vehículos generados por parcela T10. Fuente: Estudio de tráfico de la implantación de la parcela T10 del Sector SUP R 5 "Conexión Alcalá" en Torrejón de Ardoz. TEMA Ingeniería.

Esta disminución del tráfico supone un descenso en cuanto a emisiones GEI y por tanto se considera que el impacto sobre la calidad del aire y el cambio climático POSITIVO.

Además, la ubicación de las viviendas próximas al apeadero de RENFE reducirá los desplazamientos de vehículos individuales.

Emisiones GEI por sistemas acs.

El nuevo uso residencial generará la necesidad de instalación de sistemas acs. Las emisiones producidas por calefacción y agua caliente no difieren en mucho de las necesidades de uso terciario de la alternativa cero.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 63 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

El objetivo del nuevo Código Técnico de la Edificación español es ajustarse a la Directiva 2010/31/UE (DEEE), que obliga a todos los estados miembros a actualizar de forma periódica los requisitos mínimos de eficiencia energética de sus edificios y también a revisar la definición de los Edificios de Consumo de Energía Casi Nulo (nZEB).

Estas consideraciones también se incluyen en la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, en su artículo 21. Consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte. Punto 1 c) y d)

c) La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.

d) La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto «isla de calor», evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable.

La modificación incorporará las medidas necesarias en cumplimiento de la normativa vigente, se considera el impacto NO SIGNIFICATIVO.

- **Impactos sobre el confort sonoro.**

  IAG (Ingeniería acústica García-Calderón) a realizado un estudio acústico de la parcela T-10 con fecha junio 2022 en el que tras la modificación al uso residencial se valora el cumplimiento de la Ordenanza de protección contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Torrejón de 24 de abril de 2013, del Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid y del REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, de forma que, si fuera preciso, se tomen las medidas correctoras oportunas.

  Los mapas de ruido resultantes de la modelización realizada durante el periodo diurno, de tarde y nocturno en el área de estudio, a una altura de 4 m del suelo, de la situación postoperacional se muestran a continuación.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 64 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Ld (periodo diurno) Le (periodo de tarde) Ln (periodo de noche)

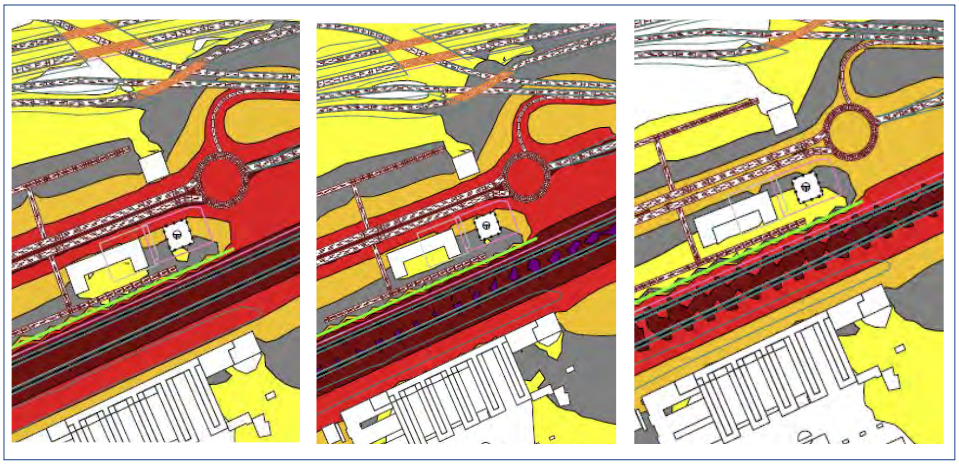
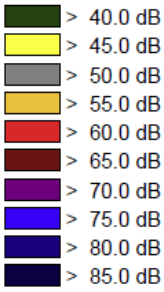


Figura 13. Mapas de ruido situación preoperacional. Fuente: IAG Ingeniería Acústica García-Calderón.



Los valores encontrados en las fachadas más expuestas del futuro edificio de la parcela objeto de estudio, se encuentran por encima de los límites de los objetivos de calidad, para áreas urbanizadas existentes, en el periodo nocturno, para el área de uso tipo II, residencial.

Valores obtenidos en la situación postoperacional para la fachada más desfavorable						
Nº EDIFICIO/USO	Nivel LAeq (dBA) postoperacional			Valor límite Ordenanza (dBA)		
	Día	Tarde	Noche	Día	Tarde	Noche
Nº 1/ Tipo II residencial	60,5	62,6	58,4	65	65	55

Valores más altos obtenidos para la fachada más desfavorable del edificio, para los tres periodos del día. Fuente IAG Ingeniería Acústica García-Calderón.

El informe concluye que "*Dado que las superaciones se producen en las plantas más altas, subir la altura de la pantalla existente junto a la vía del tren no resultaría eficaz, tampoco prolongarla.*

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 65 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Para ello será necesario la correcta insonorización de la construcción para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR protección frente al ruido del C.T.E, para cumplir con los valores de aislamiento acústico establecidos en dicho documento, acorde con el ruido exterior producido por el ferrocarril.

Además de una adecuada insonorización de las fachadas, como sugerencia se propone construir balconadas en las fachadas de las seis plantas más altas (que no están protegidas por la pantalla acústica) e instalar techos absorbentes en los balcones o terrazas creados, de forma que realicen, las referidas balconadas, la función de pantalla acústica sobre las fachadas del edificio.

En cualquier caso, si se fuera a construir un edifico de uso residencial tipo II, se debería realizar un adecuado estudio acústico una vez que esté definido el edificio a construir con altura definitiva, retranqueos de plantas más altas, balcones, etc."

Teniendo en cuenta que se tomarán las medidas necesarias para cumplir con la normativa vigente el impacto que la Modificación produce sobre el confort sonoro se considera COMPATIBLE.

- **Impactos sobre el cielo nocturno.**

La contaminación lumínica es el brillo o resplandor de luz en el cielo nocturno producido por la reflexión y difusión de luz artificial en los gases y en las partículas del aire por el uso de luminarias inadecuadas y/o excesos de iluminación. El mal apantallamiento de la iluminación de exteriores envía la luz de forma directa hacia el cielo en vez de ser utilizada para iluminar el suelo, lo que conlleva una serie de consecuencias ambientales para los humanos y la vida silvestre.

La "Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación establece una clasificación de diferentes zonas en función de su protección contra la contaminación luminosa.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA	DESCRIPCIÓN
E1	Áreas con Entornos Oscuros: Parques Nacionales y áreas de notable belleza natural (donde las carreteras están sin iluminar)
E2	Áreas de Bajo Brillo: generalmente fuera de las áreas residenciales urbanas o industriales (donde las carreteras están iluminadas).
E3	Áreas de Brillo Medio: normalmente residenciales urbanas. (donde las carreteras están iluminadas según las normas para calzadas con mucho tráfico).
E4	Áreas de Brillo Alto: genéricamente áreas urbanas que incluyen zonas residenciales y para usos comerciales con una elevada actividad durante la franja horaria nocturna.

Tabla 3. Zonificación zonas de protección luminosa. Fuente: "Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno".

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 66 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Según esta clasificación la parcela T-10 se encontraría tras la modificación en una zona de tipo E3, mientras que en la alternativa cero nos encontraríamos en zona de tipo E4.

La modificación cumplirá con las limitaciones establecidas en la "Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno" que fija para esta zona, además la Modificación incluye una serie de medidas tomando en consideración las directrices incluidas en la "Propuesta de modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética" del del Comité Español de Iluminación y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

La contaminación lumínica en la alternativa propuesta es inferior a la alternativa cero. El impacto producido resulta POSITIVO.

5.2.2 IMPACTOS SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO.

5.2.2.1 Impactos sobre la población.

Las características del sector, la edificabilidad y el número de viviendas admitido por el Plan general, permiten satisfacer, aunque tan solo sea una parte reducida de la misma las necesidades de vivienda joven existentes en el municipio de Torrejón.

Esto supone una mejora en el bienestar social caracterizando el impacto como POSITIVO.

5.2.2.2 Impactos sobre la economía.

- **Desarrollo económico.**

  El cambio de terciario a residencial no supone una merma en la economía del municipio cuyo sector terciario se encuentra suficientemente desarrollado y no existe una demanda en la parcela que se deriva de la pérdida de centralidad de la ubicación elegida por el Plan parcial para el uso terciario, en favor de las dos primeras glorietas.

  El impacto se considera NO SIGNIFICATIVO.

- **Recursos energéticos.**

  El consumo energético de un edificio residencial es inferior al de un edificio de uso terciario. Por tanto, el impacto en todo caso será POSITIVO o NO SIGNIFICATIVO.

5.2.2.3 Impactos sobre el territorio.

- **Generación de residuos.**

  Los residuos generados que corresponden a un uso residencial se clasificarán como residuos domésticos, de acuerdo con la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

  El impacto se valora como NO SIGNIFICATIVO ya que estos residuos serán tratados siguiendo las directrices de la normativa aplicable.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 67 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

5.3 CUANTIFICACIÓN DE IMPACTOS.

Todos los impactos generados por la modificación se han clasificado como NO SIGNIFICATIVOS y POSITIVOS, exceptuando en impacto producido sobre el confort sonoro que aplicando las medidas necesarias resulta compatible.

La modificación no solo se considera viable desde el punto de vista medio ambiental, sino que también resulta ventajosa.

6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

PGOU Torrejón de Ardoz.

La modificación resulta perfectamente compatible con el Plan General.

Plan Nacional de Adaptación al cambio climático.

Este Plan Nacional de Adaptación es el marco general de referencia para las actividades de evaluación de impactos, vulnerabilidad y adaptación al cambio, y proporciona la estructura global donde “encajan” las diferentes evaluaciones de los sectores, los sistemas y las regiones.

La modificación deberá desarrollarse dentro de las líneas de actuación marcadas en el Plan.

Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). Plan Azul+.

Desde la Comunidad de Madrid se ha considerado necesario realizar la revisión de la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático 2013-2020, a fin de orientar los esfuerzos a la consecución de las nuevas metas fijadas, a través de nuevos compromisos europeos y nacionales, a largo plazo y trabajar en aquellos ámbitos y contaminantes que se encuentran más alejados de los objetivos inicialmente propuestos o han presentado superaciones en la Red de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid. Los objetivos de reducción de emisiones a 2030 quedan recogidos en el Marco de Políticas de Energía y Cambio Climático 2021-2030 (“Marco 2030”), cuyos principales objetivos son al menos 40% de reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero (en relación con los niveles de 1990), al menos 32% de cuota de energías renovables y al menos 32,5% de mejora de la eficiencia energética.

La Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático fue elaborada con el objetivo de mejorar la calidad del aire de la Comunidad de Madrid, disminuir las emisiones de gases de efecto invernadero e implantar medidas de mitigación y adaptación al cambio climático, contando con la colaboración de las administraciones locales en el ámbito de sus competencias, y muy especialmente de aquellos municipios de más de 100.000 habitantes, para quienes se establece en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, la necesidad de adoptar planes y programas para el cumplimiento de los objetivos de calidad del aire.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 68 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

El proyecto de la Modificación se ajustará a los objetivos que recoge la Estrategia mediante la elaboración de un plan de medidas encaminadas a la reducción del consumo energético y favorecer al control de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y otros contaminantes a la atmósfera.

Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos 2016-2022 (PEMAR):

– Recoge la Comunicación de la Comisión Europea, COM (2014) 445 final, "Oportunidades para un uso más eficiente de los recursos en el sector de la construcción", a fin de fomentar una utilización más eficiente de los recursos naturales disponibles y la prevención y valorización de los RCD.

– Establece objetivos cualitativos para incrementar la calidad del material tratado y objetivos cuantitativos específicos sobre RCD para los años 2016, 2018 y 2020.

7. MOTIVOS DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, no obstante, se establece a través de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental, indicando en estaque: "la determinación de la sujeción al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada se hará conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, en los mismos casos y con los mismos requisitos". Así mismo especifica; " La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento previstos en el artículo 34 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se realizará de acuerdo con las siguientes reglas. Las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley".

El ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica se encuentra definido en el Artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 2167BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 69 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

La modificación puntual PGOU para la modificación de la parcela T-10 en el SUP R-5 Torrejón de Ardoz se considera una modificación menor, y por tanto objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

8. MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

La Modificación de la parcela T-10 surge de la necesidad del municipio de crear vivienda joven. Tal y como se ha descrito en los apartados anteriores, el uso residencial resulta ventajoso frente al uso terciario desde el punto de vista ambiental. Supone una reducción del tráfico y por tanto de las emisiones GEI. Torrejón de Ardoz cuenta con un extenso desarrollo del uso terciario en su plan de ordenación urbana, el cambio de uso en esta parcela no implica una merma en el sector servicios o productivo del municipio y la creación de vivienda genera una evidente mejora en el bienestar social.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 70 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

9. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

9.1 ADAPTACIÓN DEL PLAN AL CAMBIO CLIMÁTICO.

Aunque la actuación no revela efectos significativos en el tiempo, ni evolución negativa consecuente, fruto del cambio climático, deben plantearse la medidas correctoras y mitigantes, dentro del marco de aplicación del Plan Nacional de Adaptación al cambio climático.

Las grandes estrategias de lucha contra el cambio climático son:

- La reducción de emisiones de gases de efecto invernadero en la atmósfera, o mitigación y la adaptación a sus efectos.
- La preservación del suelo y una adecuada gestión y conservación de los recursos hídricos.

Siguiendo los criterios incluidos en la Guía metodológica de medidas para la mitigación y adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano, elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima, Sección de la Federación Española de Municipios y Provincias, con la colaboración de la Oficina Española de Cambio Climático, se enumeran a continuación las medidas necesarias encaminadas a la mitigación de los posibles efectos consecuencia del cambio climático en la parcela T-10 objeto de la modificación.

- La nueva edificación buscará una necesaria ventilación para luchar contra el efecto isla de calor.
- Si fuera posible se crearán microclimas de agua, estas soluciones implican un consumo de energía y pérdida de agua si no se gestiona adecuadamente, sin embargo, puede ser una Solución efectiva a implementar en días puntuales en los que se prevea que la temperatura puede superar unos valores determinados.
- Mejorará el consumo energético mediante la incorporación de sistemas de captación y utilización de energía renovable para la producción de agua caliente sanitaria y calefacción.
- Promoverá la eficiencia energética de los alumbrados exteriores mediante el ahorro de energía, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.
- Se establecerá un horario de uso de alumbrado que permita apagar o disminuir la intensidad cuando no sea necesario (horario nocturno).
- Se establecerá un plan de gestión y se reservarán zonas bien ubicadas para la recogida de los residuos generados.
- Se fomentará la movilidad sostenible a escala municipal.
- Se limitará la superficie impermeable maximizando las superficies permeables respecto de las impermeables.
- Se establecerán adecuadas limitaciones de velocidad en los viales para evitar la emisión de contaminantes.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 71 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

- Se supervisarán los sistemas de climatización y se solicitarán los certificados de eficiencia energética de los edificios.
- En cuanto a las medidas contra la emisión de gases y partículas contaminantes procedentes de los motores de combustión interna que se instalen, se aplicará la normativa vigente en esta materia, relativa al control de emisiones de dióxido de nitrógeno (NO2), partículas (PM10), humos negros y otros contaminantes como monóxido de carbono (CO); a la reducción de emisiones de precursores de ozono troposférico (O3) y sus consiguientes repercusiones sobre la salud y el medio ambiente; y la reducción de NOX y HC para evitar los daños causados al medio ambiente por la acidificación. De forma paralela, cualquiera de las medidas anteriores que resulte en una reducción del consumo de combustible, implica una reducción de las emisiones de CO2 dada la relación directa entre los dos parámetros.
- Se potenciará la generación renovable in situ como mecanismo para reducir la demanda energética del exterior y, por tanto, las emisiones de contaminantes a la atmósfera.
- Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 341/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y el resto de legislación vigente en lo que se refiere a los criterios de calidad del aire. (Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). Plan azul).

9.2 MEDIDAS DE PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO.

- Se tomarán en consideración las medidas incluidas en el estudio acústico realizado por IAG:
  - Adecuada insonorización de las fachadas como establece el documento básico DB-HR protección frente al ruido del C.T.E, acorde con el ruido exterior producido por el ferrocarril.
  - Construir balconadas en las fachadas de las seis plantas más altas del futuro edificio (que no están protegidas por la pantalla acústica) de forma que hagan de pantalla acústica sobre las fachadas del edificio.
  - Se realizará un adecuado estudio acústico una vez que esté definido el edificio a construir con altura definitiva, retranqueos de plantas más altas, balcones, etc.
- Se limitará la velocidad de los viales.

9.3 MEDIDAS PARA PALIAR LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.

- Evitar la emisión de luz directa hacia el cielo y los excesos de iluminación para evitar daños a fauna, conductores, etc. reduciendo el gasto y costo energético:
  a) Promover la eficiencia energética de los alumbrados exteriores mediante el ahorro de energía, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 72 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

b) Mantener al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas en general.
c) Prevenir y corregir los efectos del resplandor luminoso nocturno en la visión del cielo.
d) Minimizar la intrusión luminosa en el entorno doméstico y por tanto, disminuir sus molestias y perjuicios.
e) Adecuar los requerimientos y características técnicas de las instalaciones de alumbrado exterior a las recomendaciones y normativas vigentes. Se evitará el uso de rayos de luz dirigidos hacia el cielo.

9.4 MEDIDAS ENCAMINADAS A EVITAR LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

- Se prohibirá la implantación de sistemas de aire acondicionado o frío que emita sustancias que agoten la capa de ozono, conforme a los Reglamentos promulgados, considerando la lista de sustancias cuya fabricación o distribución no está permitida.
- Las emisiones de cocinas y similares se harán de modo que se garantice una adecuada dispersión de gases para evitar concentración de contaminantes a nivel de suelo, además de producción de olores en el área.
- Se fomentará el uso de transporte público.

9.5 MEDIDAS RELATIVAS A LA GESTIÓN DE RESIDUOS.

El proyecto del edificio incluirá un sistema de gestión, de acuerdo con la normativa vigente, de los aceites, combustibles, cementos y otros sólidos procedentes de las zonas de instalaciones, de tal manera que, en ningún caso, lleguen al suelo o a los cursos de agua.

Se ajustarán a los requerimientos de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid.

Por otra parte, el destino de los residuos inertes producidos cumplirá lo dispuesto tanto en el Plan Estatal marco de Gestión de Residuos 2016-2022, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2017-2024.

Se reservarán zonas bien ubicadas para la recogida de los residuos urbanos.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 73 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

10. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

El Programa de Vigilancia Ambiental, también denominado, Plan de Seguimiento y Control, tiene por objeto establecer un sistema que garantice la correcta ejecución de las medidas protectoras y correctoras previstas, así como prevenir o corregir las posibles disfunciones con respecto a las medidas propuestas, o a la aparición de efectos ambientales no previstos.

Es necesario establecer un Plan de Seguimiento y Control cuyos objetivos básicos son:

- Establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas correctoras contenidas en el Informe Ambiental.
- Garantizar la efectividad de las medidas protectoras y correctoras aplicadas.

Este programa tiene, además, otras funciones:

- Permite evaluar el grado en el que se reduce el impacto con la aplicación de las medidas correctoras.
- Es una fuente de datos importante para mejorar el contenido de los futuros Estudios de Impacto Ambiental, puesto que permite evaluar hasta qué punto las predicciones efectuadas son correctas.
- En el programa de vigilancia se pueden detectar alteraciones no previstas en el Informe Ambiental, debiendo en este caso adaptarse nuevas medidas correctoras.

Antes de iniciar el Programa de Vigilancia Ambiental, el promotor deberá designar un responsable de este que podrá ser personal interno o externo de la empresa promotora, y notificar su nombramiento tanto al órgano sustantivo como ambiental y el coste de las tareas de vigilancia quedará a cargo del promotor/es de la presente actividad.

Se contempla únicamente la fase de explotación ya que la Modificación no supone ningún efecto sobre el medio diferente a la optativa 0 durante la fase de obra.

10.1 SEGUIMIENTO Y CONTROL FASE DE EXPLOTACIÓN.

Estos controles se llevarán a cabo por un técnico especializado en medio ambiente, en ellos se verificará:

<u>Adaptación al Cambio Climático.</u>

- Que se ha instaurado y se sigue el Plan de Movilidad Urbana Sostenible del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 2021-2030.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 74 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

- Que se cumplen las normativas de reducción de velocidad en los vehículos, encaminadas a la reducción de emisiones.
- Que se cumple lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y el resto de legislación vigente en lo que se refiere a los criterios de calidad del aire.
- Que se han integrado, y resultan funcionales, elementos de agua en el diseño de espacios urbanos (microclimas con agua) que reduzcan las temperaturas y mitiguen el efecto denominado "isla de calor".
- Que se han incorporado sistemas de captación y utilización de energía renovable para la producción de agua caliente sanitaria y calefacción y que resultan eficientes.
- Se supervisarán los sistemas de climatización y se solicitarán los certificados de eficiencia energética de los edificios.
- Que se han minimizado las superficies impermeables frente a las permeables.

Protección contra la contaminación atmosférica.

- Que no se han implantado sistemas de aire acondicionado o frío que emitan sustancias que perjudiquen la capa de ozono según los Reglamentos promulgados, considerando la lista de sustancias cuya fabricación o distribución no está permitida.
- Que las emisiones de cocinas, chimeneas y similares se realizan de modo que se produce una adecuada dispersión de los gases evitando su concentración a nivel del suelo y que se reduce la producción de olores en el área.
- Que en la medida de lo posible se produce la generación renovable in situ como mecanismo para reducir la demanda energética del exterior y, por tanto, las emisiones de contaminantes a la atmósfera.
- Que se fomenta el uso del transporte público.

Protección frente al ruido.

- Que la insonorización de las fachadas es adecuada tal y como establece el documento básico DB-HR protección frente al ruido del C.T.E, acorde con el ruido exterior producido por el ferrocarril.
- Que se ha realizado un estudio acústico adecuado a la edificación ejecutada y que se han implantado las medidas necesarias que incluyan dicho estudio.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 75 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Contaminación lumínica.

- Que la red de alumbrado eléctrico resulta eficiente energéticamente y presenta una baja contaminación lumínica.
- Que se ha establecido un horario de uso del alumbrado que permita apagar o disminuir la necesidad cuando no sea necesario.
- Que se ha minimizado la intrusión luminosa en el entorno doméstico.
- Que los requerimientos y las características técnicas de las instalaciones del alumbrado exterior se adecuan a las recomendaciones y normativas vigentes.

Protección del suelo y gestión de residuos.

- Que se ha cumplido, y resulta eficiente, la inclusión de un sistema de gestión, de acuerdo con la normativa vigente, de los aceites, combustibles, cementos y otros sólidos procedentes de las zonas de instalaciones, de tal manera que, en ningún caso, lleguen al suelo o a los cursos de agua. Se ajustarán a los requerimientos de la reciente Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Que las acciones para el control de residuos se ajustan a dicha Ley.
- Que se han establecido zonas bien ubicadas para la recogida de residuos urbanos.
- Se comprobará el estado de los sistemas de evacuación de aguas.

10.2 REALIZACIÓN DE INFORMES.

- **Informe inicial:** Tras la fase de obras y antes del inicio de la fase de Explotación se realizará un informe inicial por un técnico especializado en medio ambiente en el que se garantice la correcta implantación de las medidas propuestas en el Informe Ambiental.
- **Informes anuales:** En la fase de explotación, anualmente y durante el tiempo que establezca la Administración competente, se realizará un informe de la situación de las instalaciones y de las medidas de protección propuestas, con especial incidencia en aquellas medidas encaminadas a la protección atmosférica y a la adaptación de la Modificación del PGOU de la parcela T-10 al cambio climático.
- **Informes especiales:** Si durante la ejecución del Programa de Vigilancia Ambiental se identifica cualquier desviación de los impactos previstos se procederá a llevar a cabo las correcciones oportunas en el proceso, tales como incrementar o mejorar los medios de control, los procedimientos operativos, o implementar las medidas correctoras necesarias y/o aplicar las mejores técnicas disponibles al objeto de su control.

  Estarán referidos a un único tema, no sustituyendo a ningún otro informe.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_II_DOC_AMB_ESTRAT_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52321**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:11:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **ZT80J-2ILC0-6Q6PI**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:40**
Página 76 de 76
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

BIOTOPO CONSULTORES S.L. tiene establecida la política de mantener una estricta confidencialidad sobre la información y datos de los clientes a los que tenga acceso en la prestación de sus servicios, la aplicación de esta política obliga a todo el personal de BIOTOPO CONSULTORES S.L., a mantener una absoluta confidencialidad sobre toda la información obtenida en el desempeño de sus tareas, acerca de las actividades de sus clientes y organismos relacionados con los trabajos realizados.

El presente informe no puede reproducirse parcial, ni totalmente, sin la aprobación de BIOTOPO CONSULTORES S.L. y del cliente.

El presente informe consta de 71 páginas, numeradas de la 1 a la 71 correlativamente.

Madrid, marzo de 2023.





Juan Manuel Sánchez -Casas Padilla.	Eva María Fernández Mellado.
Director Técnico.	Lda. C.C. Geológicas.
Ldo. C.C. Geológicas. Col nº 7436.	Col nº 7667.

4670984 ZT80J-2ILC0-6Q6PI 21679BE97AF042F2E37FBBA16607BD07190F052C El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:10:45.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 1 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10 EN SUP R-5

TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TOMO IV

ESTUDIO ACÚSTICO

4de5

NOVIEMBRE 2024

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ

DISEÑO ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO S.A.P.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 2 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Tema Ingeniería

Estudio de tráfico de la implantación de la parcela T10 del Sector SUP R-5 “Conexión Alcalá” en Torrejón de Ardoz

Junio 2022

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 3 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ÍNDICE

1. Introducción 5
2. Características de la actuación 6
3. Caracterización del entorno urbano 8
3.1. Caracterización del viario 8
3.1. Movilidad 9
3.1.1. Empleo y población 11
3.1.1. Movilidad generada 12
3.1.2. Movilidad atraída 15
3.2. Caracterización del tráfico 18
4. Modelo de situación actual 22
4.1. Construcción del modelo de macrosimulación 22
4.1. Nivel de congestión 24
4.2. Niveles de servicio 27
5. Movilidad futura 31
5.1. Movilidad generada y atraída 31
5.2. Reparto modal y ocupación por vehículo 31
5.3. Distribución del tráfico 32
5.4. Demanda de movilidad 33
6. Impacto de los nuevos desarrollos 35
6.1. Nivel de congestión 35
6.2. Niveles de servicio 38
7. Propuesta de actuación 41
8. Conclusiones 42
Anejo I. Aforos 43
Anejo II. Estación de tráfico 51
Anejo III. Matrices origen-destino 54
Anejo IV. Tráficos asignados 63

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 4 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Localización Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" 5
Figura 2. Localización de parcelas. Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" 7
Figura 3. Viario principal y secundario 9
Figura 4. Zonificación de Transportes en la zona de actuación. Municipio de Torrejón de Ardoz 11
Figura 5. Trabajos de campo. Ubicación de aforadores 18
Figura 6. Distribución horaria de tráficos aforados 19
Figura 7. Localización estaciones M-855, M-755 y M-155. Mapa de Tráfico del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana 19
Figura 8. IMD y tráficos aforados en horas punta 21
Figura 9. Red viaria actual Visum. Velocidades del viario 22
Figura 10. Niveles de congestión. Situación actual. Hora Punta de Mañana 25
Figura 11. Niveles de congestión. Situación actual. Hora Punta de Mediodía 26
Figura 12. Niveles de servicio 27
Figura 13. Elementos de la red estudiados 28
Figura 14. Niveles de congestión. Situación futura. Hora Punta de Mañana 36
Figura 15. Niveles de congestión. Situación futura. Hora Punta de Mediodía 37
Figura 16. Localización de aforos 44
Figura 17. Punto 1 44
Figura 18. Punto 2 45
Figura 19. Tráficos asignados actuales. Visum. Hora Punta Mañana. 64
Figura 20. Tráficos asignados actuales. Visum. Hora Punta Mediodía. 65
Figura 21. Tráficos asignados actuales. Visum. IMD. 66
Figura 22. Tráficos asignados futuros. Visum. Hora Punta de Mañana. 67
Figura 23. Tráficos asignados futuros. Visum. Hora Punta de Mediodía. 68
Figura 24. Tráficos asignados futuros. Visum. IMD. 69

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 5 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Usos y superficies. Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" 6
Tabla 2. Tabla de códigos. Zonificación EDM2018 10
Tabla 3. Población residente según actividad 12
Tabla 4. Número de familias según personas residentes en el hogar 12
Tabla 5. Viajes generados según motivo de viaje. 13
Tabla 6. Viajes generados según hora de comienzo del viaje 13
Tabla 7. Viajes generados según modo de transporte 14
Tabla 8. Viajes generados según motivo del viaje y modo de transporte 14
Tabla 9. Viajes atraídos según motivo de viaje. 16
Tabla 10. Viajes atraídos según hora de comienzo del viaje. 16
Tabla 11. Viajes atraídos según modo de transporte 17
Tabla 12. Tabla 12. Viajes atraídos según motivo del viaje y modo de transporte. 17
Tabla 13. Resultados de la validación 23
Tabla 14. Relación ratio intensidad/capacidad y nivel de congestión 24
Tabla 15. Capacidades según velocidad 24
Tabla 16. Nivel servicio en función demora media. Intersección sin semaforizar 28
Tabla 17. Niveles de servicio. Situación Actual. Hora Punta Mañana. 29
Tabla 18. Niveles de servicio. Situación Actual. Hora Punta Mediodía. 30
Tabla 19. Estimación de la generación de viajes en hora punta 31
Tabla 20. Reparto modal 31
Tabla 21. Utilización del vehículo privado según uso 32
Tabla 22. Reparto en hora punta para uso residencial 32
Tabla 23. Distribución de entradas y salidas. Uso comercial 33
Tabla 24. Vehículos generados y atraídos 34
Tabla 25. Niveles de servicio. Situación futura. Hora Punta Mañana. 38
Tabla 26. Niveles de servicio. Situación futura. Hora Punta Mediodía. 39
Tabla 27. Viajes y vehículos generados por parcela T10 40
Tabla 28. Niveles de servicio. Situación futura con propuesta. 41
Tabla 29. Aforos Punto 1 y Punto 2. (7:00-10:00) 46
Tabla 30. Aforos Punto 1 y Punto 2. (14:00-20:00) 48
Tabla 31. Porcentajes horarios para un jueves medio. Estación M-855 52

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 6 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Tabla 32. Porcentajes horarios para un jueves medio. Estación M-755 53
Tabla 33. Matriz origen-destino ligeros. Hora Punta de Mañana. Situación actual 55
Tabla 34. Matriz origen-destino pesados. Hora Punta de Mañana. Situación actual 55
Tabla 35. Matriz origen-destino pesados. Hora Punta de Mediodía. Situación actual 56
Tabla 36. Matriz origen-destino ligeros. IMD. Situación actual 56
Tabla 37. Matriz origen-destino pesados. IMD. Situación actual 56
Tabla 38. Matriz origen-destino ligeros. Hora Punta de Mañana. Situación futura 57
Tabla 39. Matriz origen-destino pesados. Hora Punta de Mañana. Situación futura 58
Tabla 40. Matriz origen-destino ligeros. Hora Punta de Mediodía. Situación futura 59
Tabla 41. Matriz origen-destino pesados. Hora Punta de Mediodía. Situación futura 60
Tabla 42. Matriz origen-destino ligeros. IMD. Situación futura 61
Tabla 43. Matriz origen-destino pesados. IMD. Situación futura 62

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 7 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

1. Introducción

El objetivo del presente estudio es evaluar el impacto de la implantación de la parcela T10 del Sector SUP R-5 “Conexión Alcalá” en Torrejón de Ardoz.

Para ello, se ha construido un modelo de tráfico con aforos realizados expresamente para dicho estudio y se ha realizado una estimación de tráficos futuros.

El sector objeto de estudio es el siguiente que se muestra en la imagen.

Figura 1. Localización Sector SUP R-5 “Conexión Alcalá”



A continuación, el documento se ha estructurado con el siguiente índice:

- Introducción.
- Caracterización de la actuación.
- Caracterización del entorno urbano
- Modelo de situación actual
- Movilidad futura
- Impacto de los nuevos desarrollos
- Propuesta de actuación
- Conclusiones

Al final del documento, se adjuntan varios anejos:

- Anejo I con los datos recogidos en los trabajos de campo.
- Anejo II con la información extraída del Mapa de Tráfico del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana
- Anejo III con las matrices origen-destino obtenidas
- Anejo IV con los tráficos asignados del modelo

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 8 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

2. Características de la actuación

El sector objeto de estudio se encuentra ubicado en Torrejón de Ardoz, Comunidad de Madrid, en la zona este de dicha ciudad. Se trata de un sector de futuros usos residenciales y terciarios, el cual se encuentra delimitado por las siguientes vías:

- Autovía A-2 por el norte
- Carretera M-300 por el este
- Calle Mahatma Gandhi por el oeste

Por el lado sur no hay una delimitación por medio de una carretera, sino que el sector limita con la infraestructura ferroviaria de trenes de cercanías. También es importante destacar dentro del viario existente, que la zona cuenta con una carretera que atraviesa todo el sector de este a oeste, avenida de la Constitución.

El Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" contará con usos de carácter residencial y comercial, estando en funcionamiento en situación actual algunas de sus parcelas residenciales y otras en proceso de construcción. El desarrollo será continuo contando además con zonas verdes y viario de acceso a las distintas parcelas.

Los usos comentados sumarán un total 84.527,62 m^2 de superficie de techo que afectarán a la movilidad del ámbito de estudio. A continuación, se recoge una tabla que refleja los usos previstos para el sector, su edificabilidad y número de viviendas estimado. Posteriormente se muestra un plano con la localización de cada una de las parcelas.

Tabla 1. Usos y superficies. Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá"

Código de Parcela	Uso	Edificabilidad (m2 techo)	Número de viviendas
RML-1 *	Residencial	16.300,00	200
RML-2	Residencial	16.300,00	200
RML-3	Residencial	8.000,00	100
RMP-5	Residencial	5.100,00	62
RMP-6	Residencial	5.133,18	63
RMP-7	Residencial	9.444,44	145
RMP-8A	Residencial	5.000,00	80
RMP-8B	Residencial	4.000,00	60
RMP-9	Residencial	6.000,00	90
T-10 **	Residencial	6.000,00	91
T-11	Terciario	1.000,00	-
T-12	Terciario	1.000,00	-
T-13	Terciario	1.000,00	-
ES-22	Estación de servicio	250,00	-
Total		84.527,62	1.091

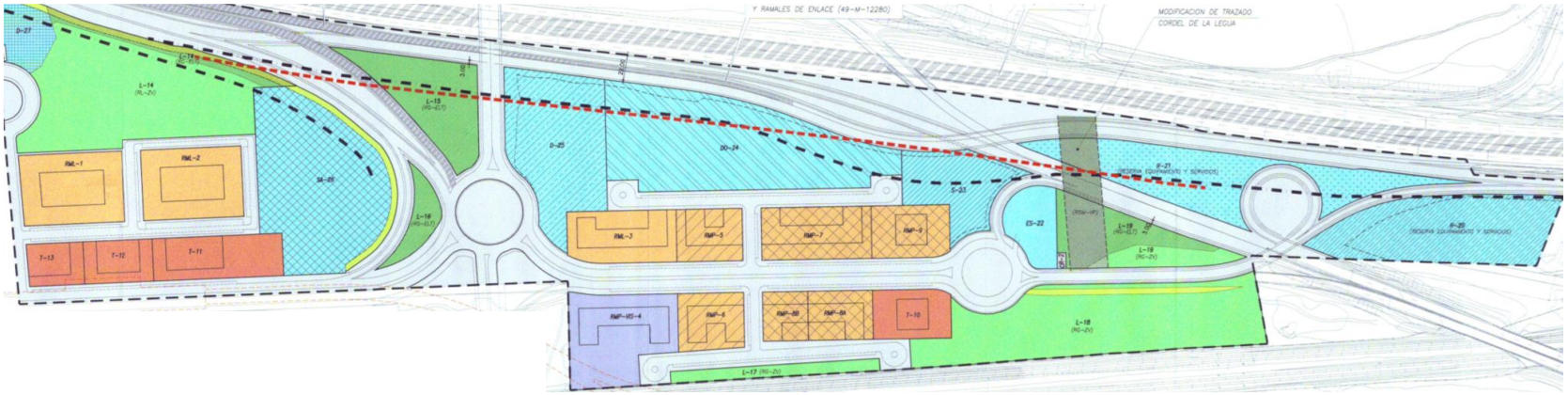
(*) La parcela RML-1 se encuentra construida y en uso en la fecha de redacción del presente informe

(**) La parcela T10 originalmente tenía uso terciario, en el presente informe su uso se modifica a residencial

De la tabla anterior es importante destacar que la parcela T-10 objeto del presente estudio originalmente era considerada de uso terciario, pero se pretende modificar a un uso residencial.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Figura 2. Localización de parcelas. Sector SUP R-5 “Conexión Alcalá”



DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52326, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:15 :00
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS
Código para validación: 58N7S-UFBTW-DTTAC
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:46
Página 9 de 71
FIRMAS
4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52326, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:15 :00
OTROS DATOS
Código para validación: 58N7S-UFBTW-DTTAC
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:46
Página 10 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

3. Caracterización del entorno urbano

3.1. Caracterización del viario

El viario de acceso al desarrollo se compone del viario principal y secundario que proporcionará acceso al sector. A continuación, se relaciona el viario principal:

- **Autovía A-2**. Es una de las seis autovías radiales de España y comunica Madrid con Barcelona pasando por Guadalajara, Zaragoza y Lérida. En la zona de estudio consta de tres carriles por sentido de circulación y vía de servicio a ambos lados de la autovía, la velocidad en el tronco se encuentra limitada a 120 km/h y en la vía de servicio a 60 km/h.
- **Carretera M-300**. Es una carretera autonómica de la Comunidad de Madrid (España), la cual une las autovías A-3 en Arganda del Rey y la A-2 a la altura de Alcalá de Henares. En la zona de estudio consta de dos carriles por sentido de circulación y velocidad limitada a 90 km/h.
- **Avenida de la Constitución**. Calle que atraviesa todo el Sector SUP R-5 de este a oeste, consta de dos carriles por sentido de circulación separados por mediana en la mayoría de su longitud, a excepción de su tramo final de conexión con la vía de servicio de la A-2 y la carretera M-300 donde presenta un carril por sentido de circulación sin mediana de separación. La velocidad en el tramo de conexión con las parcelas del sector se encuentra limitada a 40 km/h.

El viario secundario de acceso al área de estudio lo forman:

- **Avenida de Severo Ochoa**. Avenida que dará conexión a los futuros desarrollos del el Sector SUP R-5 con el otro margen de la autovía A-2, donde se encuentra localizada la Base Aérea de Torrejón. En el tramo de análisis consta de dos carriles por sentido de circulación y velocidad limitada a 40 km/h.
- **Paseo de la Concordia**. Calle que dará acceso a los nuevos desarrollos con el barrio Soto del Henares, presenta dos carriles por sentido de circulación, mediana de separación y velocidad limitada a 30 km/h.
- **Calle Mahatma Gandhi**. Calle residencial que delimita el Sector SUP R-5 por el oeste. Dispone de un carril por sentido de circulación y velocidad limitada a 40 km/h.

En figura adjunta se recoge el viario de acceso principal y secundario al sector.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 11 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Figura 3. Viario principal y secundario



3.1. Movilidad

Para la caracterización de la movilidad en la situación actual se dispone de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad realizada por el Consorcio de Transportes en el año 2018 (última disponible). Aunque los datos no son actuales, se consideran suficientes para determinar los parámetros necesarios para llevar a cabo el estudio y poder caracterizar como es la movilidad dentro del municipio de Torrejón de Ardoz.

La Encuesta Domiciliaria de Movilidad recogió información sobre movilidad cotidiana en toda la Comunidad de Madrid, quedando la región dividida en 1.259 zonas. El municipio de Torrejón de Ardoz queda representado por 19 zonas, encuadradas en la zona de transporte 28148.

En la siguiente tabla se recoge la zonificación establecida del municipio, cuya representación se muestra en la figura 4. En ella se puede observar que el ámbito de estudio donde se va a ejecutar el SUP-R5 "Conexión Alcalá", así como los demás desarrollos, se encuadra dentro de la zona 148-006.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 12 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

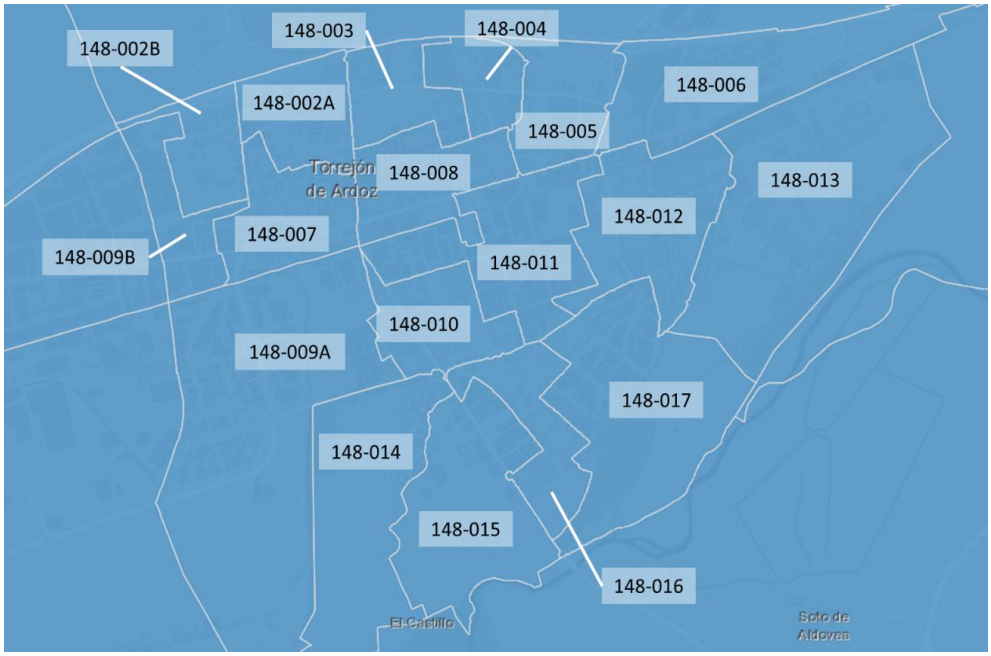
Tabla 2. Tabla de códigos. Zonificación EDM2018

Zona de Transporte	Código	Denominación
932	148-001	932 `148-001´
933	148-002A	933 `148-002'
1246	148-002B	1246 `148-002B ´
934	148-003	934 `148-003'
935	148-004	935 `148-004'
936	148-005	936 `148-005'
937	148-006	937 `148-006'
938	148-007	938 `148-007'
939	148-008	939 `148-008'
940	148-009A	940 `148-009'
1247	148-009B	1247 `148-009A ´
941	148-010	941 `148-010'
942	148-011	942 `148-011'
943	148-012	943 `148-012'
944	148-013	944 `148-013'
945	148-014	945 `148-014'
946	148-015	946 `148-015'
947	148-016	947 `148-016'
948	148-017	948 `148-017'

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 13 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Figura 4. Zonificación de Transportes en la zona de actuación. Municipio de Torrejón de Ardoz



Dentro de las zonas de transporte se analizarán la 937 y la 944, debido a que los nuevos desarrollos se encuadran dentro de la zona 937 y la zona 944 se encuentra cerca de la zona de estudio.

A continuación, se van a analizar las características de la movilidad. Esta se divide en dos grandes grupos, la movilidad generada y la atraída.

La primera se encuentra principalmente vinculada a la población residente, correspondiéndose con los viajes se originan o finalizan en los domicilios del ámbito, por lo cual es la que se precisa analizar para el uso residencial del presente estudio.

Mientras que la segunda, la movilidad atraída, está ligada a las actividades desarrolladas en el ámbito. Se corresponderán con los viajes con destino o con origen en el lugar de empleo, el lugar de estudio, de compras, etc.

3.1.1. Empleo y población

Previo a la caracterización de la movilidad es importante realizar un análisis socioeconómico, mediante la información de población residente y empleo. Datos relevantes de cara a la estimación del tráfico atraído según el empleo generado.

Los datos referidos se han obtenido a partir de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad del año 2018. En el ámbito de estudio residían, en el año 2018, 16.228 personas en las zonas 937 y 944.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 14 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Tabla 3. Población residente según actividad

Zona de Transporte	Trabaja	Trabaja y estudia	Jubilado /Retirado/ Pensionista	Parado, ha trabajado antes	Estudiante	Cuidado de familiares	Trabajo doméstico no remunerado	Otra situación	Total general
937	3.393	54	424	163	52	2.146	177	0	**6.410**
944	6.752	0	86	326	61	2.471	61	61	**9.818**
Total	**10.145**	**54**	**510**	**489**	**113**	**4.618**	**238**	**61**	**16.228**
Peso	**62,5%**	**0,3%**	**3,1%**	**3,0%**	**0,7%**	**28,5%**	**1,5%**	**0,4%**	**100,0%**

Respecto al número de familias, en 2018, se contabilizaron un total de 6.696 familias siendo el tamaño medio de 2,42 personas por hogar para todo el ámbito.

Tabla 4. Número de familias según personas residentes en el hogar

Zona de Transporte	1	2	3	4	5	6	9	Total
937	299	540	666	714	138	0	0	**2.357**
944	854	1.172	1.194	895	209	10	7	**4.340**
Total	**1.153**	**1.711**	**1.860**	**1.608**	**347**	**10**	**7**	**6.696**
Peso	**17,2%**	**25,6%**	**27,8%**	**24,0%**	**5,2%**	**0,2%**	**0,1%**	**100,0%**

3.1.1. Movilidad generada

La movilidad generada se encuentra, principalmente, vinculada a la población residente, correspondiéndose con los viajes que se originan o que finalizan en los domicilios del ámbito. Su análisis permite determinar el número de viajes generados por el uso residencial.

El análisis de la movilidad generada se realiza en la suma de las dos zonas analizadas las cuales presentan usos residenciales. En dicha área vivían, en 2018, 16.228 habitantes que generaban un total de 40.601 viajes, por lo que se obtiene una media de 2,50 viajes por habitante. De estos, el 38,26% de los desplazamientos son por motivo trabajo y el 19,85% por motivo estudio. Es decir, más del 50% de los desplazamientos generados son por movilidad obligada.

La distribución horaria se muestra en la tabla recogida a continuación, en ella se observan principalmente cuatro horas punta:

- De 7 a 8 de la mañana (con un 13,96% del tráfico).
- De 8 a 9 de la mañana (con un 14,40% del tráfico
- De 14 a 15 del mediodía (con un 8,81% del tráfico).
- De 17 a 18 de la tarde (con un 10,75% del tráfico).

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III
_ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52326, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:15
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: 58N7S-UFBTW-DTTAC
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:46
Página 15 de 71

Tabla 5. Viajes generados según motivo de viaje.

Zona de Transporte	Casa	Trabajo	Gestión de trabajo	Estudio	Compras	Médico	Acompañamiento	Ocio	Deporte/dar un paseo	Asunto personal	Otro domicilio	Otros	Total
937	420	4.838	285	3.793	1.212	300	2.070	506	1.820	1.266	109	0	**16.618**
Peso	2,52%	29,12%	1,71%	22,82%	7,30%	1,80%	12,46%	3,04%	10,95%	7,62%	0,65%	0,00%	100,00%
Total	**480**	**15.535**	**694**	**8.058**	**2.725**	**984**	**4.568**	**1.131**	**2.904**	**2.821**	**230**	**469**	**40.601**
	1,18%	**38,26%**	**1,71%**	**19,85%**	**6,71%**	**2,42%**	**11,25%**	**2,79%**	**7,15%**	**6,95%**	**0,57%**	**1,16%**	**100,0%**

Tabla 6. Viajes generados según hora de comienzo del viaje

Zona de transporte	< 6 h	6-7	7-8	8-9	9-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24	Total
937	0	637	1.996	2.647	408	503	243	694	367	1.872	919	1.042	2.001	1.164	1.190	593	144	54	142	**16.618**
Peso	0,00%	3,83%	12,01%	15,93%	2,45%	3,03%	1,46%	4,17%	2,21%	11,27%	5,53%	6,27%	12,04%	7,01%	7,16%	3,57%	0,87%	0,33%	0,86%	100,00%
944	277	636	3.672	3.198	879	426	727	433	1.256	1.707	2.041	1.955	2.362	1.903	808	778	268	538	120	**23.984**
Peso	1,16%	2,65%	15,31%	13,33%	3,66%	1,78%	3,03%	1,80%	5,24%	7,12%	8,51%	8,15%	9,85%	7,93%	3,37%	3,24%	1,12%	2,24%	0,50%	100,00%
Total	**277**	**1.273**	**5.668**	**5.845**	**1.286**	**929**	**970**	**1.126**	**1.623**	**3.579**	**2.960**	**2.997**	**4.364**	**3.067**	**1.998**	**1.371**	**413**	**592**	**262**	**40.601**
	0,68%	**3,14%**	**13,96%**	**14,40%**	**3,17%**	**2,29%**	**2,39%**	**2,77%**	**4,00%**	**8,81%**	**7,29%**	**7,38%**	**10,75%**	**7,55%**	**4,92%**	**3,38%**	**1,02%**	**1,46%**	**0,65%**	**100,0%**

467102958N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R. Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 16 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Por modo de transporte, tal como se recoge en la siguiente tabla, un 12,74% de los viajes generados se realizan en transporte público. Mientras que un 66,47% se realiza en vehículo privado.

Tabla 7. Viajes generados según modo de transporte

Zona de Transporte	A Pie	Bici	Vehículo privado	Transporte Público	Total
937	4.838	0	9.416	2.363	**16.618**
944	3557	46	17.571	2.810	**23.984**
Total	**8.395**	**46**	**26.987**	**5.173**	**40.601**
	20,68%	**0,11%**	**66,47%**	**12,74%**	**100,00%**

A continuación, se recoge la distribución de los viajes generados según motivo del viaje y modo de transporte.

Tabla 8. Viajes generados según motivo del viaje y modo de transporte.

Zona de Transporte	A Pie	Bici	Vehículo privado	Transporte Público	Total
Casa	480	0	0	0	**480**
Peso	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**100%**
Trabajo	197	0	13.375	1.963	**15.535**
Peso	1,3%	0,0%	86,1%	12,6%	**100%**
Gestión de trabajo	0	0	464	230	**694**
Peso	0,0%	0,0%	66,8%	33,2%	**100%**
Estudios	2.211	46	3.910	1.890	**8.058**
Peso	27,4%	0,6%	48,5%	23,5%	**100%**
Compras	1.217	0	1.406	102	**2.725**
Peso	44,7%	0,0%	51,6%	3,7%	**100%**
Médico	122	0	545	317	**984**
Peso	12,4%	0,0%	55,4%	32,2%	**100%**
Acompañar a otra persona	1.281	0	3.287	0	**4.568**
Peso	28,0%	0,0%	72,0%	0,0%	**100%**
Ocio	449	0	629	54	**1.131**
Peso	39,7%	0,0%	55,6%	4,7%	**100%**
Deporte/dar un paseo	2.103	0	697	104	**2.904**
Peso	72,4%	0,0%	24,0%	3,6%	**100%**
Asunto personal	335	0	1.975	512	**2.821**
Peso	11,9%	0,0%	70,0%	18,1%	**100%**
Otro domiclio	0	0	230	0	**230**
Peso	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	**100%**
Otro	0	0	469	0	**469**

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 17 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Zona de Transporte	A Pie	Bici	Vehículo privado	Transporte Público	Total
Peso	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	**100%**
Total	8.395	46	26.987	5.173	**40.601**
Peso	**20,7%**	**0,1%**	**66,5%**	**12,7%**	**100,0%**

Según el motivo de los viajes se observan diferencias en lo que respecta a la elección del modo de transporte. Así, por ejemplo, en los viajes generados por motivo de trabajo la participación del transporte público es del 12,6% y la del vehículo privado del 86,1%. Mientras en viajes por motivo estudio la participación del transporte público es del 23,5% y la del vehículo privado del 48,5%.

3.1.2. Movilidad atraída

En el ámbito se atraen un total 29.810 viajes. En esta zona el 15,74% de los desplazamientos son por motivo estudio y el 14,53% por motivo de trabajo. Es decir, más del 30% de los desplazamientos atraídos son por movilidad obligada.

La distribución horaria se puede observar en la siguiente tabla.

- De 8 a 9 de la mañana (con un 17,81% del tráfico).
- De 15 a 16 del mediodía (con un 7,10% del tráfico).
- De 17 a 18 de la tarde (con un 9,91% del tráfico).

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III
_ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52326, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:15
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: 58N7S-UFBTW-DTTAC
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:46
Página 18 de 71

Tabla 9. Viajes atraídos según motivo de viaje.

Zona de Transporte	Casa	Trabajo	Gestión de trabajo	Estudio	Compras	Médico	Acompañamiento	Ocio	Deporte/dar un pase	Asunto personal	Otro domicilio	Otros	Total
937	420	2.882	0	1.215	1.460	112	1.886	205	680	1.063	215	0	**10.136**
944	61	1.449	189	3.478	287	4.088	4.499	429	2.401	2.246	0	549	**19.674**
Total	**480**	**4.331**	**189**	**4.692**	**1.747**	**4.199**	**6.384**	**634**	**3.081**	**3.309**	**215**	**549**	**29.810**
	1,61%	**14,53%**	**0,64%**	**15,74%**	**5,86%**	**14,09%**	**21,42%**	**2,13%**	**10,34%**	**11,10%**	**0,72%**	**1,84%**	**100,00%**

Tabla 10. Viajes atraídos según hora de comienzo del viaje.

Zona de transporte	< 6 h	6-7	7-8	8-9	9-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24	total
937	137	270	450	1.989	649	629	305	370	598	1.025	1.062	274	451	650	578	300	151	123	126	10.136
Peso	**1,35%**	**2,66%**	**4,44%**	**19,62%**	**6,40%**	**6,20%**	**3,01%**	**3,65%**	**5,90%**	**10,11%**	**10,48%**	**2,70%**	**4,45%**	**6,41%**	**5,70%**	**2,96%**	**1,49%**	**1,21%**	**1,24%**	
944	0	66	1.006	3.299	1.827	1.358	1.003	1.379	883	947	1.046	1.628	2.492	806	791	621	378	145	0	19.674
Peso	**0,00%**	**0,34%**	**5,11%**	**16,77%**	**9,28%**	**6,90%**	**5,10%**	**7,01%**	**4,49%**	**4,81%**	**5,32%**	**8,27%**	**12,66%**	**4,10%**	**4,02%**	**3,16%**	**1,92%**	**0,74%**	**0,00%**	
Total	**137**	**336**	**1.456**	**5.288**	**2.476**	**1.987**	**1.308**	**1.750**	**1.481**	**1.972**	**2.108**	**1.902**	**2.943**	**1.456**	**1.370**	**921**	**529**	**268**	**126**	**29.810**
	0,46%	**1,13%**	**4,90%**	**17,81%**	**8,34%**	**6,69%**	**4,41%**	**5,89%**	**4,99%**	**6,64%**	**7,10%**	**6,41%**	**9,91%**	**4,90%**	**4,61%**	**3,10%**	**1,78%**	**0,90%**	**0,42%**	

467102958N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 19 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

En cuanto al modo de transporte, como se observa en la siguiente tabla, el 59,00% de los viajes atraídos se realiza en vehículo privado. En transporte público se realizan el 12,49% de los desplazamientos, mientras que a pie suponen el 27,37%.

Tabla 11. Viajes atraídos según modo de transporte

Zona de Transporte	A Pie	Bici	Vehículo privado	Otros	Transporte Público	Total
937	3.315	46	5.468	0	1.307	**10.136**
944	4.844	121	12.119	173	2.417	**19.674**
Total	**8.159**	**167**	**17.587**	**173**	**3.724**	**29.810**
	27,37%	**0,56%**	**59,00%**	**0,58%**	**12,49%**	**100,00%**

A continuación se recoge la distribución de los viajes generados según motivo del viaje y modo de transporte.

Tabla 12. Tabla 12. Viajes atraídos según motivo del viaje y modo de transporte.

Zona de Transporte	A Pie	Bici	Vehículo privado	Otros	Transporte Público	Total
Casa	480	0	0	0	0	**480**
	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Trabajo	174	0	3.342	0	815	**4.331**
	4,0%	0,0%	77,2%	0,0%	18,8%	100,0%
Gestión de trabajo	0	0	189	0	0	**189**
	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Estudio	1.805	92	2.523	0	272	**4.692**
	38,5%	2,0%	53,8%	0,0%	5,8%	100,0%
Compras	959	0	788	0	0	**1.747**
	54,9%	0,0%	45,1%	0,0%	0,0%	100,0%
Médico	174	0	2.723	51	1.251	**4.199**
	4,1%	0,0%	64,9%	1,2%	29,8%	100,0%
Acompañamiento	846	0	4.398	0	1.141	**6.384**
	13,2%	0,0%	68,9%	0,0%	17,9%	100,0%
Ocio	465	0	46	122	0	**634**
	73,4%	0,0%	7,3%	19,3%	0,0%	100,0%
Deporte/dar un paseo	2.726	75	279	0	0	**3.081**
	88,5%	2,4%	9,1%	0,0%	0,0%	100,0%
Asunto personal	529	0	2.535	0	245	**3.309**
	16,0%	0,0%	76,6%	0,0%	7,4%	100,0%
Otro domicilio	0	0	215	0	0	**215**
	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Otros	0	0	549	0	0	**549**

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 20 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Zona de Transporte	A Pie	Bici	Vehículo privado	Otros	Transporte Público	Total
	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Total	**8.159**	**167**	**17.587**	**173**	**3.724**	**29.810**
	27,4%	**0,6%**	**59,0%**	**0,6%**	**12,5%**	**100,0%**

Según el motivo de viajes se observan diferencias en lo que respecta a la elección del modo de transporte Así, por ejemplo, en los viajes atraídos por motivo de trabajo la participación del vehículo privado es del 77,2% y los viajes a pie 4,0%. Mientras en viajes por motivo estudio la participación del vehículo privado es del 53,8% y los viajes a pie del 38,5%.

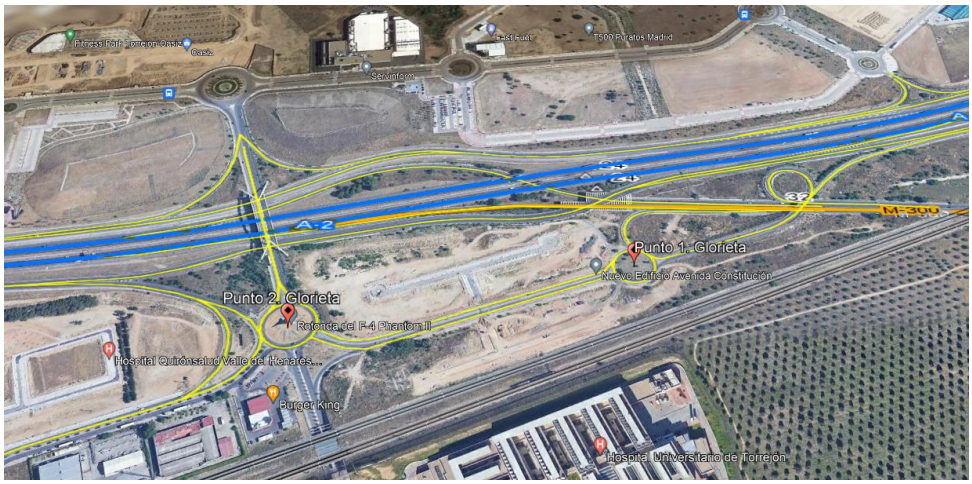
3.2. Caracterización del tráfico

La caracterización del tráfico se ha realizado con datos procedentes principalmente de la campaña de aforos realizada en el ámbito de estudio el jueves día 19 de mayo de 2022.

La campaña de campo se ha realizado mediante aforos manuales con personas, registrándose el número y tipología de vehículos que realizan los distintos movimientos en la intersección. En total se han aforado 9 horas divididas en dos intervalos horarios, de 7:00 a 10:00 y de 14:00 a 20:00.

En la siguiente imagen se muestra la ubicación de las dos glorietas aforadas.

Figura 5. Trabajos de campo. Ubicación de aforadores



En el Anejo I se recogen los datos de campo recogidos en los puntos de aforo antes indicados.

Las horas punta del ámbito de estudio consideradas han sido:

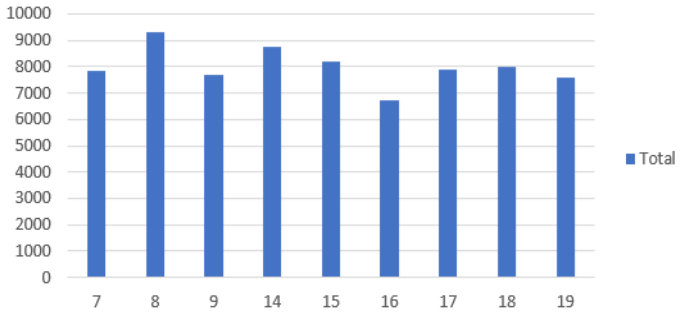
- Hora punta de mañana: De 8:00 a 9:00
- Hora punta de mediodía: De 14:00 a 15:00

La selección de estas horas como puntas se aprecia claramente en la siguiente gráfica donde se presenta la distribución horaria de tráficos aforados.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 21 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Figura 6. Distribución horaria de tráficos aforados

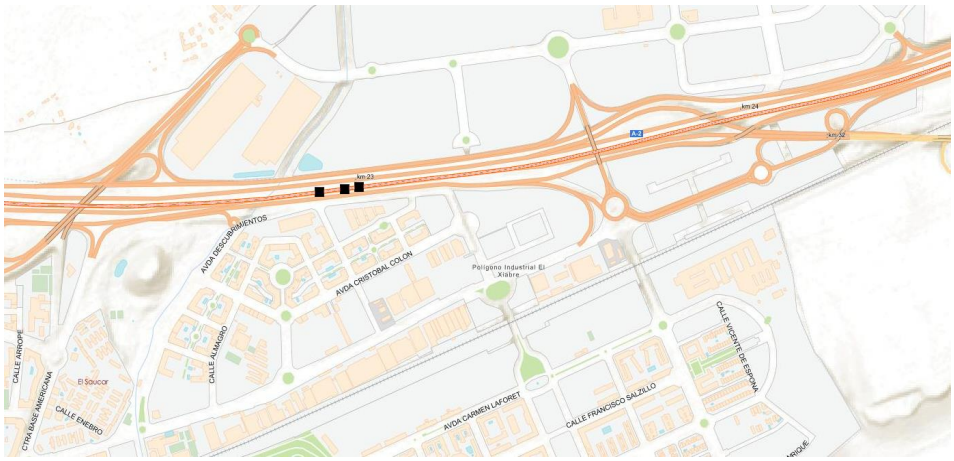


Del análisis de los aforos, se ha obtenido que la proporción de vehículos pesados con respecto a los totales es aproximadamente del 4,1% en hora punta de mañana y del 3,6% en hora punta de mediodía.

Por otro lado, para obtener la Intensidad Media Diaria (IMD) de vehículos, se han de transformar los aforos de las 9 horas a valores diarios. Para realizar esta transformación se ha consultado la información de las estaciones de tráfico tipo permanentes más cercanas al ámbito de estudio.

Las estaciones de tráfico de referencia utilizadas han sido la estación M-855 y la M-755 localizadas en las vías de servicio de la autovía A-2 en ambos sentidos de circulación. En la misma zona también existe otra estación permanente, la estación M-155, la cual solo tiene en cuenta las dos calzadas principales de la autovía A-2. En la siguiente imagen se muestra la localización de las estaciones mencionadas en el Mapa de Tráfico.

Figura 7. Localización estaciones M-855, M-755 y M-155. Mapa de Tráfico del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana



Las fichas de las estaciones referentes con los porcentajes horarios para un jueves medio se adjuntan al final del documento en el Anejo II.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 22 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

De estas fichas se deduce que el porcentaje de tráfico aforado en 9 horas con respecto al tráfico diario es aproximadamente del 60%.

Los tráficos en las horas punta aforados y los tráficos en IMD transformados se muestran resumidos en la siguiente figura.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Figura 8. IMD y tráficos aforados en horas punta



DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52326, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:15 :00
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS
Código para validación: 58N7S-UFBTW-DTTAC
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:46
Página 23 de 71
FIRMAS
467102958N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 24 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4. Modelo de situación actual

4.1. Construcción del modelo de macrosimulación

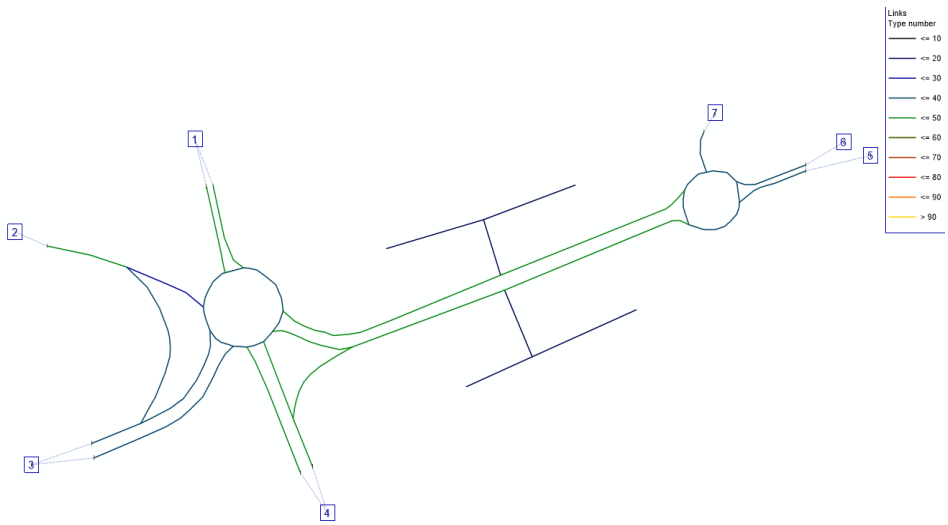
Una vez conocidos los tráficos sobre el viario actual, se ha modelizado la red y simulado el tráfico mediante la aplicación VISUM de PTV en su versión 21. Esta modelización consiste en obtener un modelo matemático que recoja las relaciones de movilidad existentes en el ámbito de estudio y que simule adecuadamente el comportamiento de los usuarios de la red viaria, reflejando un tráfico sobre el mismo que se asemeje suficientemente al tráfico observado en las carreteras.

El modelo tiene tres componentes principales:

- La oferta de transporte. La oferta de transporte se corresponde con el viario existente en el ámbito de estudio, con sus características, y que constituye el denominado modelo de la red viaria.
- La demanda de transporte. La demanda de transporte se refleja en las matrices de viajes que recogen todos los desplazamientos que se producen en vehículos ligeros y pesados, entre todas las zonas del conjunto de la red.
- El procedimiento de asignación. Establece como se integran los datos de demanda y de oferta, simulando el comportamiento de los conductores para obtener el tráfico en la red viaria.

La red base correspondiente al viario actual, se compone de 36 nodos, 80 arcos y 7 zonas. En la siguiente figura se muestra la red modelizada, tanto a nivel de viario como de zonas.

Figura 9. Red viaria actual Visum. Velocidades del viario



4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 25 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Una vez representada la oferta viaria, es necesario asignar la demanda a nivel horario. Visum cuenta con algoritmos que permiten, a partir de una matriz de partida, ajustar los tráficos en el conjunto de la red, reduciendo la diferencia entre los datos aforados y los datos estimados por el modelo.

El procedimiento de asignación elegido ha sido el denominado "Equilibrium-Lohse" con los parámetros por defecto que asigna la aplicación VISUM. Se ha utilizado la "Regla heurística" para la estimación de impedancias a partir de los resultados de cada iteración con un máximo de 100 iteraciones para completar la asignación.

El procedimiento "Equilibrium-Lohse" fue desarrollado por el profesor Lohse en el año 1997. Este procedimiento modeliza el proceso de aprendizaje de los conductores utilizando la red. Está basado en una asignación "Todo – Nada" en la que los conductores hacen uso de la información obtenida durante su viaje previo para la selección de la nueva ruta. Mediante un proceso iterativo son buscadas las rutas más cortas. En este proceso, para la búsqueda de rutas, la impedancia es deducida de la impedancia derivada del actual volumen y de la impedancia previamente estimada en una iteración anterior.

La finalidad de la simulación a nivel macro es obtener las matrices origen-destino que permitirán el estudio de arcos e intersecciones en la simulación a nivel micro, como se verá en el subapartado de niveles de servicio.

En el Anejo III se muestran las matrices actuales origen/destino horarias y la matriz diaria, obtenidas tras la asignación realizada y su ajuste empleando el método de mínimos cuadrados.

En la siguiente tabla se recogen los resultados de la calibración del modelo en los tres escenarios anteriores, donde se puede observar que la validación de la asignación es correcta, habiéndose demostrado la bondad de la asignación realizada mediante las técnicas descritas en la Nota de Servicio 5/2014.

Tabla 13. Resultados de la validación

	Escenarios		
	Hora Punta Mañana	Hora Punta Mediodía	IMD
Valor de la pendiente	1,003842739	1,002892682	0,935939229
Coeficiente de correlación R^2	0,996	0,999	0,954
%RMSE	3,01%	1,39%	9,85%

Los tráficos asignados por el programa Visum en el presente estudio se adjuntan al final del documento en el Anejo IV.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 26 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.1. Nivel de congestión

Para analizar la capacidad de las distintas vías urbanas, se ha estudiado en cada escenario el nivel de congestión a partir de los ratios intensidad/capacidad obtenidos del modelo de Visum.

El nivel de congestión de una vía se define como la relación entre la intensidad del tráfico y la capacidad del viario. La relación establecida entre el ratio Intensidad/Capacidad y el nivel de congestión según la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública del Ayuntamiento de Madrid es la siguiente:

Tabla 14. Relación ratio intensidad/capacidad y nivel de congestión

Relación I/C	Nivel de congestión
0,0 – 0,6	1
0,6 – 0,7	2
0,7 – 1	3

Las capacidades de la vía se han definido en función de la velocidad como las siguientes:

Tabla 15. Capacidades según velocidad

velocidad (km/h)	capacidad por carril (veh/h)
10	400
15	550
20	650
25	750
30	875
40	1.050
45	1.150
50	1.250
60	1.450
70	1.625
80	1.750
90	1.850
100	1.950
110	2.050
120	2.150

Los resultados obtenidos de los ratios de intensidad/capacidad se muestran en las siguientes imágenes donde se puede deducir que los niveles de congestión en situación actual, tanto en hora punta de mañana como de mediodía son adecuados en todas las vías. Solo se ha detectado nivel 3 en el anillo de la glorieta situada al oeste del sector.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III
_ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf

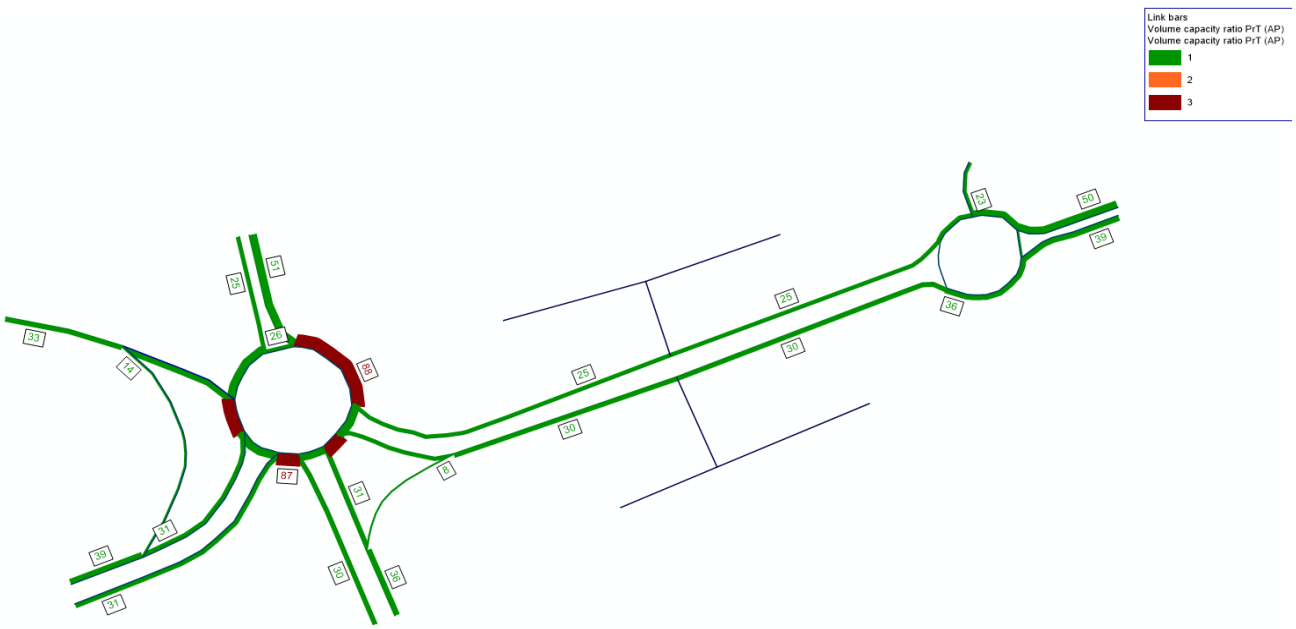
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52326, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:15
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: 58N7S-UFBTW-DTTAC
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:46
Página 27 de 71

Figura 10. Niveles de congestión. Situación actual. Hora Punta de Mañana



46710 29 58N7S-UFBTW-DTTAC 8BBE793361 5AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III
_ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf

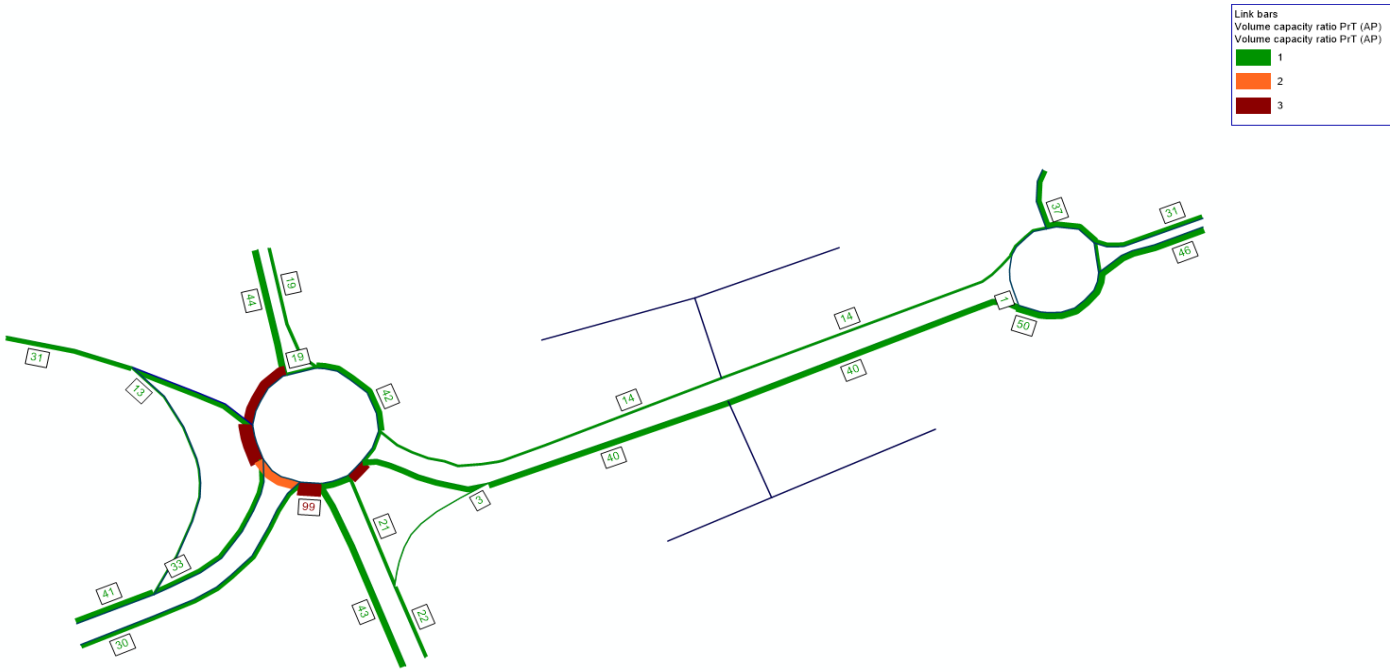
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15**
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 28 de 71

Figura 11. Niveles de congestión. Situación actual. Hora Punta de Mediodía



467102958N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:2593 8 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 29 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.2. Niveles de servicio

La capacidad de una vía, de manera técnica, se define como la máxima intensidad de tráfico sostenida durante un periodo de tiempo determinado bajo condiciones de vía, tráfico y sistemas de control del mismo dados.

Más coloquialmente, la capacidad de una calle o de una carretera, es el parámetro que define el máximo número de vehículos que pueden circular por esa vía en un determinado periodo de tiempo, y se suele expresar en vehículos por hora. Por ejemplo, si la capacidad máxima de una calle son 1.500 vehículos/hora, quiere decir que es el máximo número de vehículos que pueden pasar por una determinada calle a lo largo de una hora.

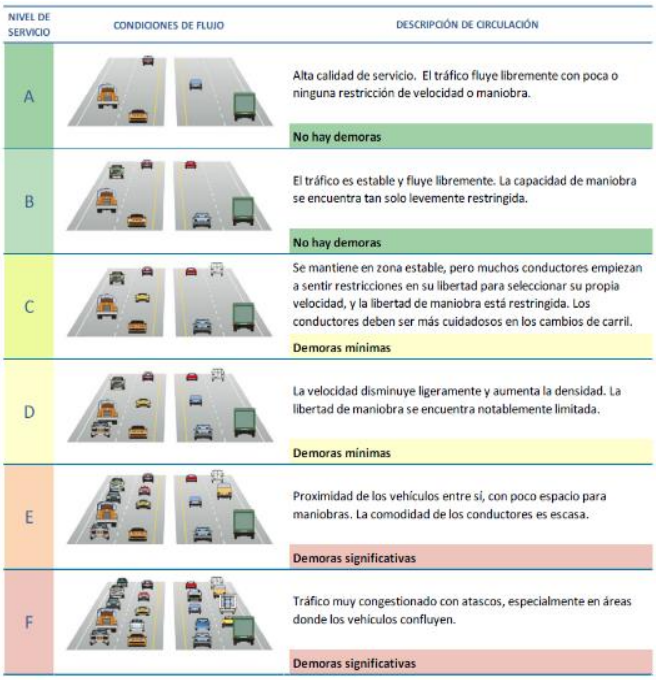
La capacidad de la vía depende de numerosos factores, aunque los más importantes son la velocidad a la que se permita circular y el número de carriles. A mayor velocidad, y mayor número de carriles, mayor capacidad de la vía.

Conocida la capacidad de la vía, se define el nivel de servicio como una forma de caracterizar la congestión de la vía. Los niveles de servicio se caracterizan con un código de letras que va desde la "A" (nivel de servicio muy bueno) hasta "F" (tráfico muy congestionado).

Así, si el tráfico que circula por la vía es muy inferior a la capacidad, no habrá congestión y el nivel de servicio será bueno ("A"). Si el tráfico que circula por la vía es similar a la capacidad de la vía, el nivel de congestión será elevado y el nivel de servicio será malo ("F").

Los niveles de servicio tienen la descripción cualitativa descrita en la siguiente figura.

Figura 12. Niveles de servicio



4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 30 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

La zona de actuación cuenta dos glorietas, una al este y otra al oeste de los desarrollos, las cuales serán estudiadas para obtener su nivel de servicio. En la siguiente imagen se muestran los elementos de la red actual estudiados.

Figura 13. Elementos de la red estudiados



Se consideran los criterios del Highway Capacity Manual (HCM 2010) como referencia para determinar el nivel de servicio de las glorietas, más concretamente la demora media y el ratio volumen/capacidad. En la siguiente tabla se muestran estos criterios:

Tabla 16. Nivel servicio en función demora media. Intersección sin semaforizar

Demora media (s/veh)	Nivel de servicio por ratio volumen/capacidad	
	V/C ≤ 1,0	V/C > 1,0
0-10	A	F
>10-15	B	F
>15-25	C	F
>25-35	D	F
>35-50	E	F
>50	F	F

Para ello, se ha empleado la herramienta de microsimulación SIDRA INTERSECTION, en su versión 9. A diferencia de los modelos de tráfico "macro", los modelos "micro" simulan el comportamiento de cada uno de los vehículos que circulan por una determinada red.

Para una modelización correcta el modelo ha de ser alimentado con más información que los modelos clásicos, definiéndose perfectamente todos los componentes geométricos de la red, así como los componentes relacionados con la regulación del tráfico (señalización y semaforización).

En las siguientes figuras se muestran los niveles de servicio obtenidos, donde se puede observar que **la glorieta situada al oeste presenta en hora punta del mediodía un nivel de servicio general C, pero con varios de sus ramales en nivel de servicio D**. Por tanto, la glorieta oeste en situación actual se encuentra al límite de un adecuado funcionamiento en hora punta del mediodía. En cambio, en la glorieta oeste en hora punta de mañana y en la glorieta este en las dos horas de análisis, se comprueba un correcto funcionamiento, sin verse superado en ningún caso el nivel de servicio C.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E793361 5AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

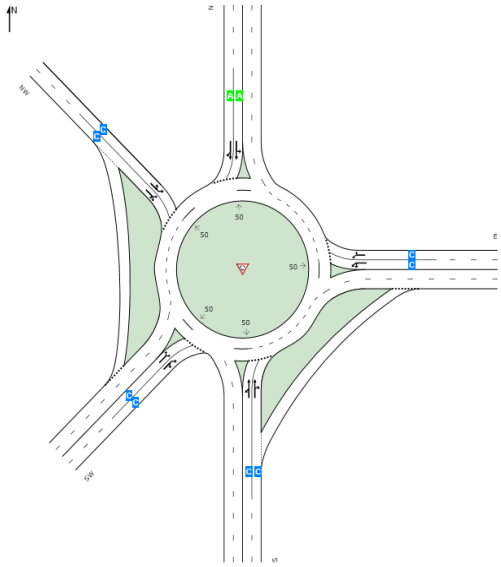
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 31 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Tabla 17. Niveles de servicio. Situación Actual. Hora Punta Mañana.

Situación actual. HPM
Glorieta oeste
Glorietas este

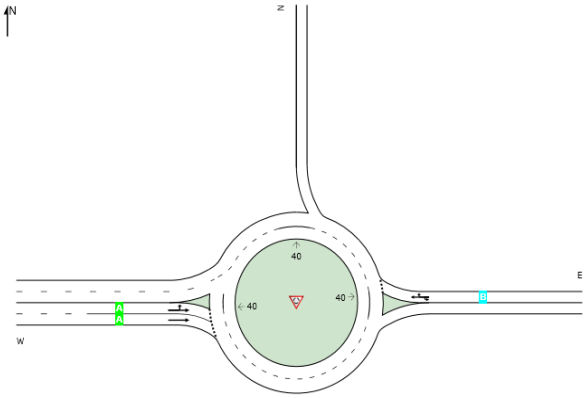
Glorieta oeste

	Approaches					Intersection
	South	East	North	Northwest	Southwest	
LOS	C	C	A	C	C	C



Glorietas este

	Approaches		Intersection
	East	West	
LOS	B	A	A



4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E793361 5AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

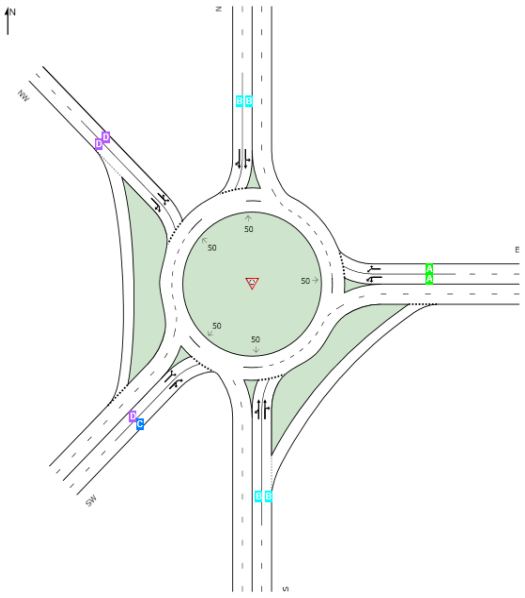
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 32 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Tabla 18. Niveles de servicio. Situación Actual. Hora Punta Mediodía.

Situación actual. HPMed
Glorieta oeste
Glorietas este

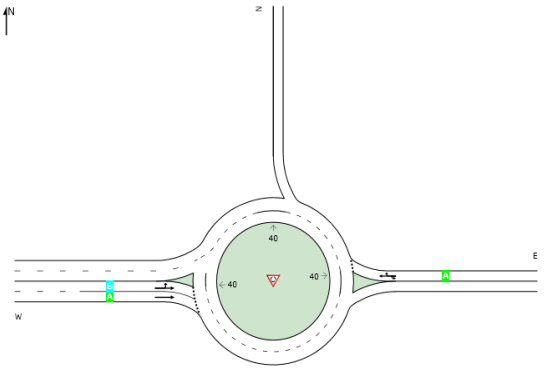
Glorieta oeste

	Approaches					Intersection
	South	East	North	Northwest	Southwest	
LOS	B	A	B	D	C	C



Glorietas este

	Approaches		Intersection
	East	West	
LOS	A	B	B



4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E793361 5AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52326, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:15 :00
OTROS DATOS
Código para validación: 58N7S-UFBTW-DTTAC
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:46
Página 33 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

5. Movilidad futura

Según el Banco de Datos Municipal Almudena el porcentaje de viviendas vacías en el municipio de Torrejón de Ardoz es del 8,06%. Por tanto, para determinar la demanda de los viajes generados y atraídos en la zona de estudio, se han aplicado hipótesis de cálculo sobre los nuevos desarrollos, considerando sobre todos los desarrollos un grado de ocupación del 92%.

5.1. Movilidad generada y atraída

Para determinar la demanda de los viajes generados y atraídos en la zona de estudio, se han aplicado los ratios propuestos por la "Guía para la realización de estudios de transportes en aparcamientos de más de 6.000 m^2" del Ayuntamiento de Madrid, para usos residenciales y comerciales.

En cuanto a los usos terciarios, se ha decidido considerar la totalidad de ellos de uso comercial, ya que se estima que es más probable que las parcelas terciarias tengan este uso en vez de un uso de oficinas. También se ha incluido en el uso comercial la parcela ES-22 destinada a una estación de servicio. En la siguiente tabla se resumen los ratios empleados según el tipo de uso:

Tabla 19. Estimación de la generación de viajes en hora punta

Tipo de uso	Ratio gen. viajes
Comercial	50 viajes/ 100 m^2
Residencial	7 viajes/ vivienda

Respecto a la tipología de vehículos, se supone que el 100% de los viajes generados por los usos residenciales serán vehículos ligeros. En cuanto a los usos comerciales, se considera que los usos comerciales estarán relacionados con los usos residenciales de alrededor, estimándose que el número de vehículos pesados no será muy elevado, produciéndose además la carga y descarga fuera de las horas punta de análisis. Por ello, para estar del lado de la seguridad, se considera que el porcentaje de vehículos pesados en usos comerciales será del 10% y de vehículos ligeros del 90%.

5.2. Reparto modal y ocupación por vehículo

Para conocer el reparto modal y la ocupación por vehículos, se ha consultado la información extraída de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad realizada por el Consorcio de Transportes en el año 2018 y descrita en el apartado 3.1.

En la siguiente tabla se resumen los repartos modales según la EDM 2018 en el ámbito de estudio.

Tabla 20. Reparto modal

Modo	Generados	Atraídos
A Pie	20,68%	27,37%
Vehículo privado	66,47%	59,00%
Bici	0,11%	0,56%
Otros	0,00%	0,58%
Transporte Público	12,74%	12,49%

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52326, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:15 :00
OTROS DATOS
Código para validación: 58N7S-UFBTW-DTTAC
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:46
Página 34 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Por tanto, para el presente estudio se va a considerar una participación del vehículo privado del 63%.

En cuanto a la ocupación por vehículo, de la utilización del vehículo privado según el tipo de uso, se obtiene una ocupación media por vehículo de 1,39 personas. En la siguiente tabla se detalla la información extraída de la EDM 2018.

Tabla 21. Utilización del vehículo privado según uso

Motivo prioritario	Coche conductor	Coche acompañante	Total	Ocupación
Trabajo	3.139	203	**3.342**	**1,06**
Gestión de trabajo	189	0	**189**	**1,00**
Estudio	0	2.523	**2.523**	-
Compras	788	0	**788**	**1,00**
Médico	1.700	1.023	**2.723**	**1,60**
Acompañamiento	3.891	507	**4.398**	**1,13**
Ocio	0	46	**46**	-
Deporte/dar un pase	148	131	**279**	**1,88**
Asunto personal	2.013	523	**2.535**	**1,26**
Otro domicilio	215	0	**215**	**1,00**
Otros	549	0	**549**	**1,00**
Total	**12.631**	**4.956**	**17.587**	**1,39**
	71,8%	**28,2%**	**100,0%**	

5.3. Distribución del tráfico

En este subapartado, se describen las distintas hipótesis tomadas para la distribución de los viajes generados y atraídos por las distintas zonas del ámbito y su distribución horaria.

Por un lado, para la distribución por zonas, se ha consultado el reparto de viajes internos (17%) y externos (83%) de Torrejón de Ardoz según su ficha de la EDM 2018, publicada en la web del Consorcio Regional de Transportes de Madrid. Además de este reparto, también se ha tenido en cuenta el reparto existente de los flujos aforados en los trabajos de campo.

Respecto a la distribución horaria, se han tomado distintas hipótesis según los distintos usos.

Para usos residenciales se ha extraído, de los aforos realizados en otras zonas residenciales de la Comunidad de Madrid, el porcentaje de vehículos entrando y saliendo en las horas punta de análisis. En la siguiente tabla se detallan los mismos:

Tabla 22. Reparto en hora punta para uso residencial

	HPM		HPMed	
USOS	Entrada	Salida	Entrada	Salida
Residencial	3,9%	8,8%	10,9%	5,6%

En cuanto a los usos comerciales, se ha considerado utilizar la siguiente distribución horaria extraída de centros comerciales situados en ámbitos similares.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 35 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Tabla 23. Distribución de entradas y salidas. Uso comercial

Hora	Llegadas	Salidas
6:00	0,08%	0,00%
7:00	0,30%	0,08%
8:00	2,15%	0,30%
9:00	4,37%	2,15%
10:00	6,18%	4,37%
11:00	6,59%	6,18%
12:00	6,80%	6,59%
13:00	6,49%	6,80%
14:00	7,41%	6,49%
15:00	8,10%	7,41%
16:00	10,47%	8,10%
17:00	12,55%	10,47%
18:00	11,74%	12,55%
19:00	9,65%	11,74%
20:00	4,30%	9,65%
21:00	1,91%	4,30%
22:00	0,81%	1,91%
23:00	0,10%	0,81%
0:00	0,00%	0,10%
1:00	0,00%	0,00%
2:00	0,00%	0,00%
3:00	0,00%	0,00%
Suma	100,00%	100,00%

5.4. Demanda de movilidad

Atendiendo a la movilidad generada y atraída, el reparto modal y la distribución horaria del tráfico se obtiene la siguiente estimación viajes generados y atraídos totales y en las dos horas punta consideradas, por el vehículo privado y considerando una ocupación del 92% del ámbito, así como una ocupación del vehículo privado de 1,39 personas/vehículo.

En dicha estimación no se han tenido en cuenta los tráficos generados y atraídos por la parcela RML-2 ya que se encuentra construida y en uso en la fecha de redacción del presente informe, por tanto, sus tráficos se consideran que han sido registrados dentro de la campaña de aforos.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III
_ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52326, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:15
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: 58N7S-UFBTW-DTTAC
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:46
Página 36 de 71

Tabla 24. Vehículos generados y atraídos

						Vehículos HPM				Vehículos HPMed			
						Entrando		Saliendo		Entrando		Saliendo	
Zona	Parcela-código	Uso	Viajes generados diarios	Vehículos generados diarios	Internos	Externos	Internos	Externos	Internos	Externos	Internos	Externos	Internos	Externos
8	RML-2	Residencial	1.288	579	98	481	4	19	9	42	11	52	6	27
9	RML-3	Residencial	644	290	49	240	2	9	4	21	5	26	3	13
10	RMP-5	Residencial	399	179	30	149	1	6	3	13	3	16	2	8
11	RMP-6	Residencial	406	183	31	152	1	6	3	13	3	17	2	8
12	RMP-7	Residencial	931	419	71	347	3	14	6	31	8	38	4	19
13	RMP-8A	Residencial	518	233	40	193	2	8	3	17	4	21	2	11
14	RMP-8B	Residencial	385	173	29	144	1	6	3	13	3	16	2	8
15	RMP-9	Residencial	581	261	44	217	2	8	4	19	5	24	2	12
16	T-10	Residencial	588	264	45	219	2	9	4	19	5	24	3	12
17	T-11	Comercial	460	232	39	193	1	4	0	1	3	14	3	12
18	T-12	Comercial	460	232	39	193	1	4	0	1	3	14	3	12
19	T-13	Comercial	460	232	39	193	1	4	0	1	3	14	3	12
20	ES-22	Comercial	115	58	10	48	0	1	0	0	1	4	1	3
total	-	-	**7.234**	**3.335**	**567**	**2.768**	**20**	**97**	**39**	**190**	**57**	**280**	**33**	**161**

467102958N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E79336154AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 37 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

6. Impacto de los nuevos desarrollos

Una vez conocidos los tráficos futuros, se asignan sobre la red futura las nuevas matrices origen-destino y se analizan los niveles de congestión y niveles de servicio.

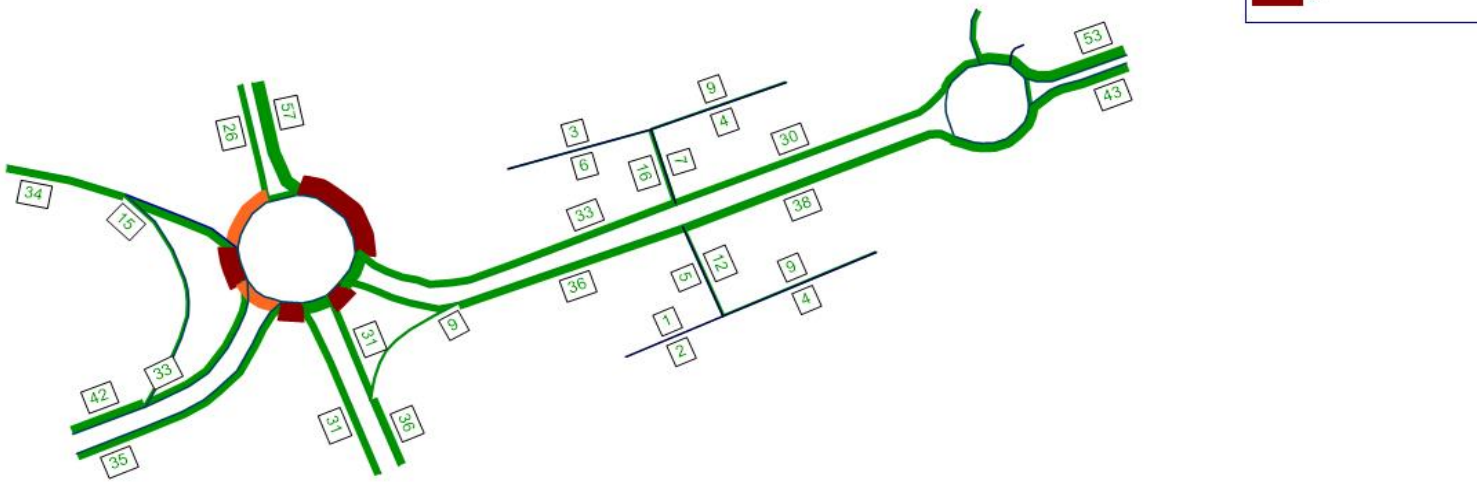
Los tráficos asignados por el programa Visum se adjuntan al final del documento en el Anejo IV.

6.1. Nivel de congestión

Los resultados obtenidos de los ratios de intensidad/capacidad se muestran en las siguientes imágenes, donde se puede deducir que los ratios aumentan ligeramente con respecto a la situación actual, pero sin que esto suponga un aumento significativo en el nivel de congestión. Solo se produce un aumento del nivel de congestión 1 a 2 en hora punta del mediodía en un tramo del anillo de la glorieta situada al este del sector.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Figura 14. Niveles de congestión. Situación futura. Hora Punta de Mañana



DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III
_ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52326, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:15
:00

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

OTROS DATOS
Código para validación: 58N7S-UFBTW-DTTAC
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:46
Página 38 de 71

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E793361SAF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III
_ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf

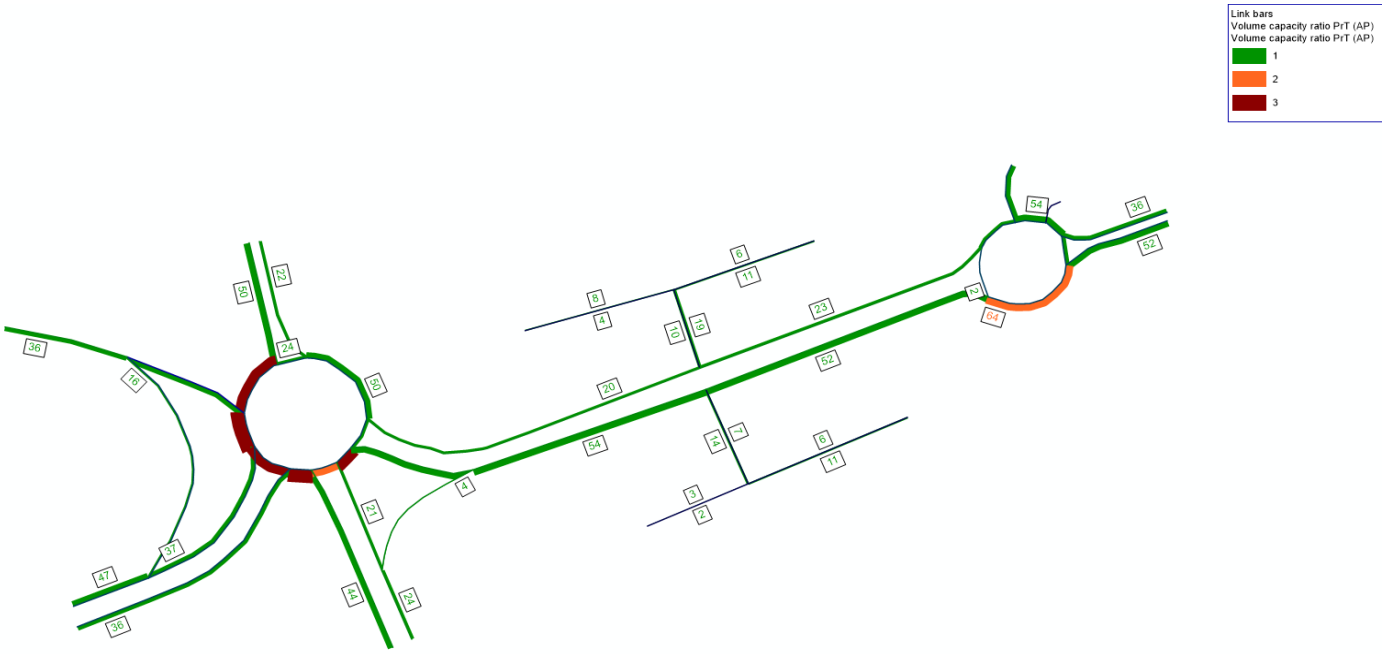
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15**
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 39 de 71

Figura 15. Niveles de congestión. Situación futura. Hora Punta de Mediodía



4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

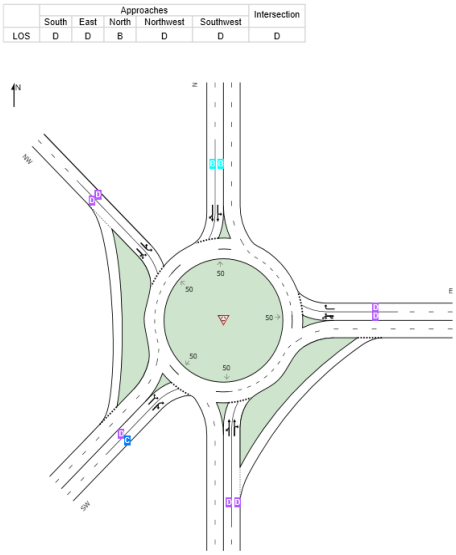
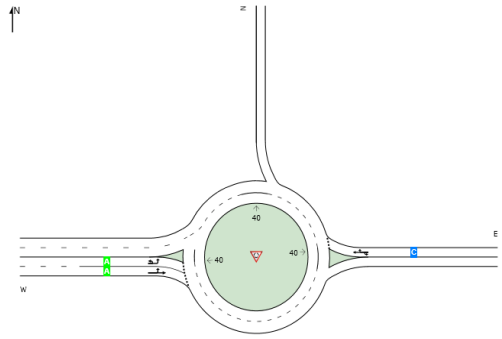
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 40 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

6.2. Niveles de servicio

En cuanto al análisis de los niveles de servicio, se detectan importantes problemas de congestión en la glorieta oeste en hora punta del mediodía, la cual ya presentaba en situación actual algunos problemas de capacidad.

En las siguientes imágenes se muestran los resultados obtenidos en las horas de análisis y en las dos glorietas.

Tabla 25. Niveles de servicio. Situación futura. Hora Punta Mañana.

Situación futura. HPM
Glorieta oeste 
Glorietas este 

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E793361 5AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

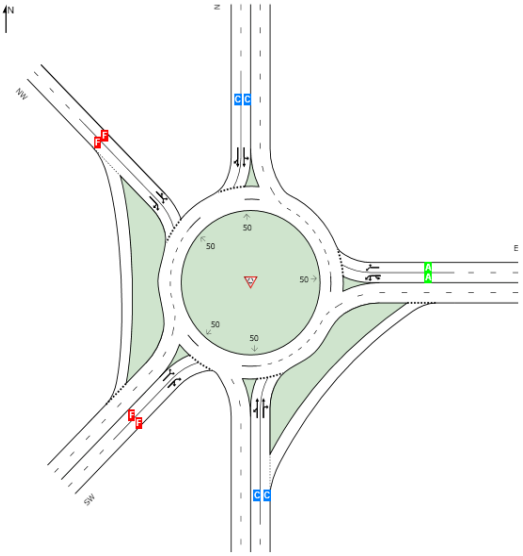
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 41 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Tabla 26. Niveles de servicio. Situación futura. Hora Punta Mediodía.

Situación futura. HPMed
Glorieta oeste
Glorietas este

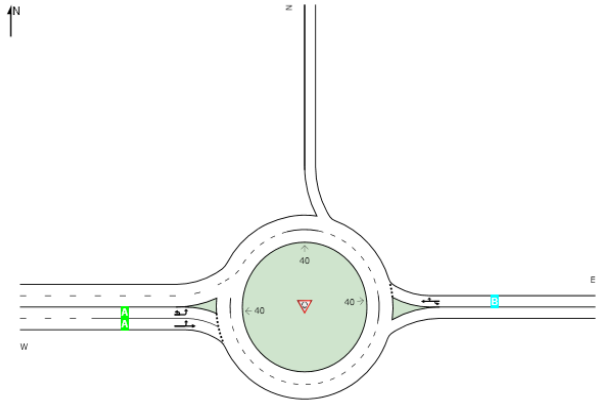
Glorieta oeste

	Approaches					Intersection
	South	East	North	Northwest	Southwest	
LOS	C	A	C	F	F	E



Glorietas este

	Approaches		Intersection
	East	West	
LOS	B	A	B



4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 42 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

De las imágenes anteriores, se deduce, que la configuración actual de la glorieta oeste no podrá absorber adecuadamente la totalidad de flujos futuros en hora punta del mediodía. No obstante, el nivel de servicio general de la glorieta en el escenario mencionado es un **nivel E**, **nivel de servicio máximo admisible en un entorno urbano.**

Este conflicto en hora punta de mediodía será debido al elevado flujo actual y a los futuros tráficos de **todos los desarrollos futuros del Sector SUP-R5**, siendo importante destacar que este impacto no es producido únicamente por la implantación de la parcela T10.

Además, tal y como se observa en el apartado 5. Movilidad futura, el cambio de uso terciario a residencial será favorable desde el punto de vista del tráfico, ya que la generación y atracción de vehículos será menor. En la siguiente tabla se comparan los viajes y vehículos generados y atraídos por la parcela T10 según un uso terciario (comercial) o un uso residencial.

Tabla 27. Viajes y vehículos generados por parcela T10

				Vehículos HPM		Vehículos HPMed	
Parcela-código	Uso	Viajes generados diarios	Vehículos TOTALES generados diarios	Entrando	Saliendo	Entrando	Saliendo
T-10	Residencial	588	264	10	23	29	15
T-10	Comercial	2.758	1.392	30	4	103	90

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 43 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

7. Propuesta de actuación

Debido al elevado nivel de servicio obtenido en la glorieta oeste en hora punta del mediodía, se plantea como mejora de viario crear un giro directo entre los ramales suroeste (av. de la Constitución) y sur (Paseo de la Concordia).

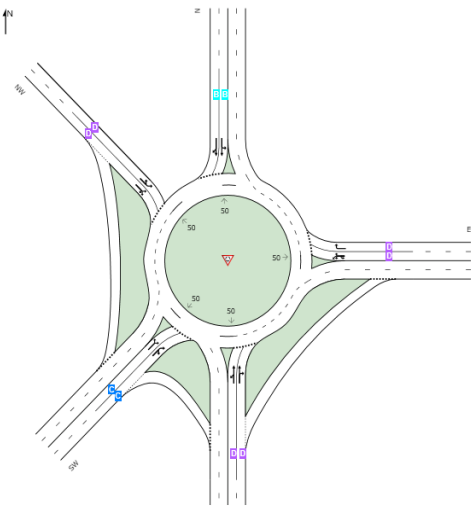
A continuación, se adjuntan los resultados obtenidos con esta configuración de viario en situación futura, en las dos horas punta de análisis, consiguiéndose reducir en hora punta del mediodía el nivel de servicio general de la glorieta E a un nivel de servicio D.

Tabla 28. Niveles de servicio. Situación futura con propuesta.

Glorieta oeste en situación futura con propuesta.

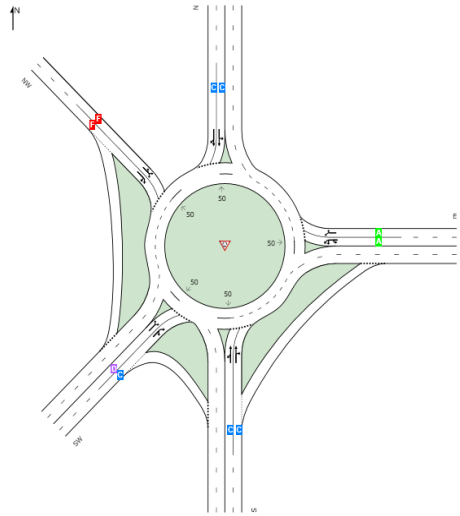
Hora Punta de Mañana

	Approaches					Intersection
	South	East	North	Northwest	Southwest	
LOS	D	D	B	D	C	D



Hora Punta de Mediodía

	Approaches					Intersection
	South	East	North	Northwest	Southwest	
LOS	C	A	C	F	D	D



4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 44 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

8. Conclusiones

El objetivo del presente estudio es evaluar el impacto de la implantación de la parcela T10 del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" en Torrejón de Ardoz.

Para ello, se ha construido un modelo de tráfico con aforos realizados expresamente para dicho estudio y se ha realizado una estimación de tráficos futuros.

Para caracterizar el tráfico actual en el ámbito de estudio, se realizó una campaña de aforos el jueves día 19 de mayo de 2022, de donde se obtuvieron las horas punta del modelo de tráfico: mañana de 8:00 a 9:00 y mediodía de 14:00 a 15:00.

Respecto a la situación futura, a partir de los datos de los usos residenciales y comerciales, se han realizado unas hipótesis de generación y atracción de tráficos.

Una vez conocidos los tráficos actuales, y los atraídos por los futuros desarrollos, se han analizado los escenarios de situación actual y futura, pudiéndose concluir lo siguiente.

- **Niveles de congestión**:
  - Los niveles de congestión en situación actual, tanto en hora punta de mañana como de mediodía son adecuados en las vías analizadas, detectándose algunos problemas de capacidad en el anillo de la glorieta situada al oeste del sector.
  - En situación futura los ratios intensidad/capacidad aumentan ligeramente con respecto a la situación actual (aunque el aumento no es generado por el cambio de uso propuesto, que supone una disminución del tráfico generado respecto a los usos actuales), pero sin que esto suponga un aumento significativo en el nivel de congestión. Solo se produce un aumento del nivel de congestión 1 a 2 en hora punta del mediodía en un tramo del anillo de la glorieta situada al este del sector.
- **Niveles de servicio en glorietas**:
  - En situación actual en hora punta del mediodía, el funcionamiento del tráfico no es del todo adecuado en la glorieta oeste, detectándose un nivel de servicio general C, pero con varios de sus ramales en nivel de servicio D. En cambio, en la glorieta oeste en hora punta de mañana y en la glorieta este en las dos horas de análisis los niveles de servicio son en general mucho mejores, sin verse superado en ningún caso el nivel de servicio C.
  - La configuración actual de la glorieta oeste no podrá absorber adecuadamente la totalidad de flujos futuros en hora punta del mediodía. No obstante, el nivel de servicio general de la glorieta en el escenario mencionado es un nivel E, nivel de servicio máximo admisible en un entorno urbano.
  - Este conflicto en hora punta de mediodía será debido al elevado flujo actual y a los futuros tráficos de todos los desarrollos futuros del Sector SUP-R5, siendo importante destacar que este impacto no se agrava con el cambio de uso de la parcela T10, ya que su recalificación a uso residencial es favorable desde el punto de vista del tráfico, ya que la generación y atracción de vehículos será menor.
  - Debido al elevado nivel de servicio obtenido en la glorieta oeste en hora punta del mediodía, se plantea como mejora de viario crear un giro directo entre los ramales suroeste (av. de la Constitución) y sur (Paseo de la Concordia), consiguiéndose reducir en hora punta del mediodía el nivel de servicio general de la glorieta E a un nivel de servicio D.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 45 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Anejo I. Aforos

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 46 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Figura 16. Localización de aforos

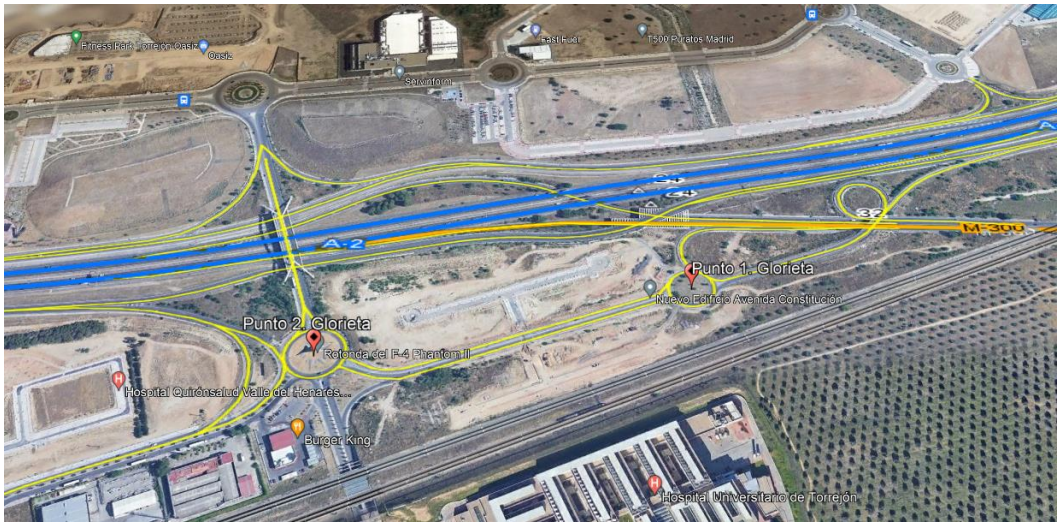
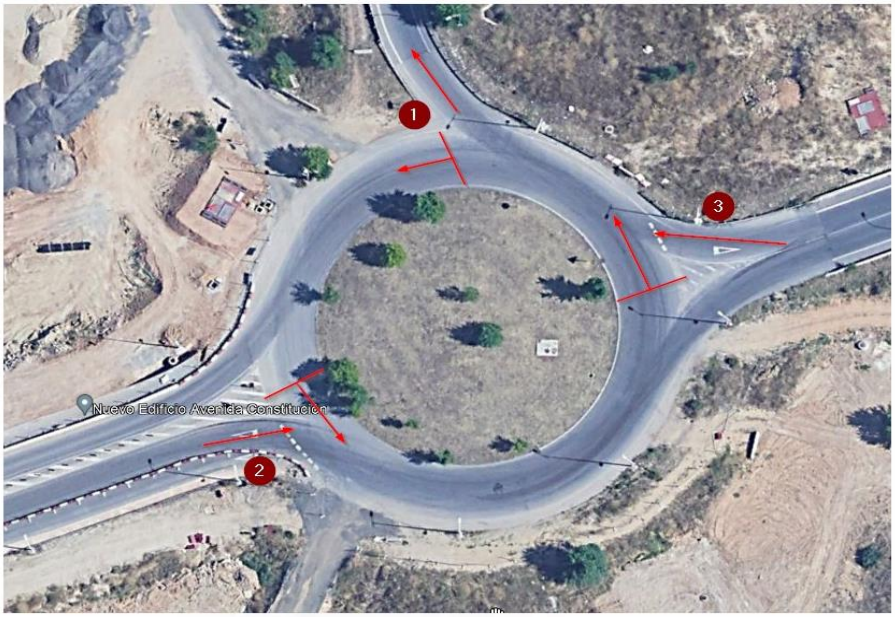


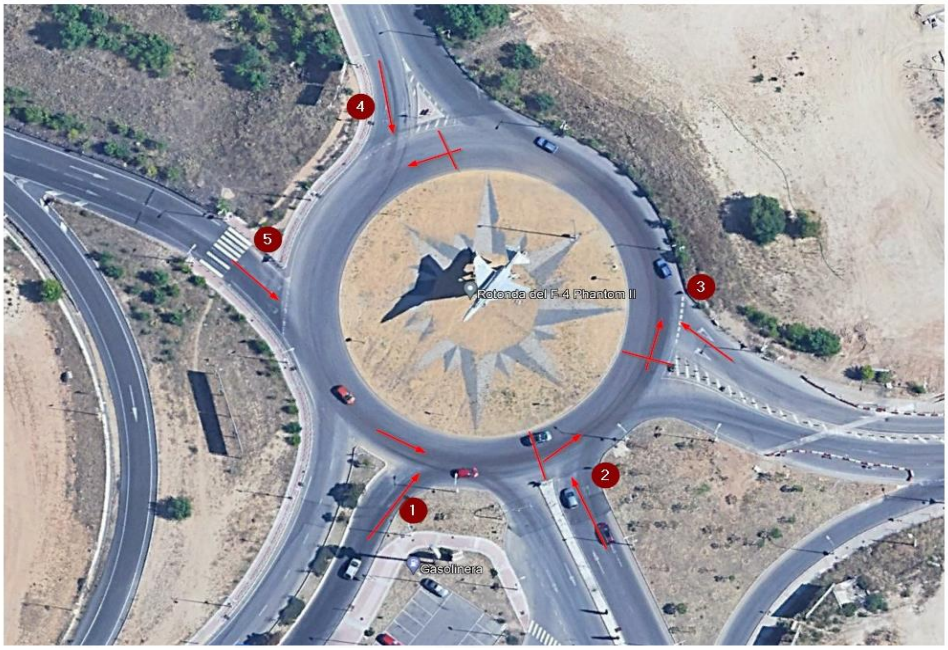
Figura 17. Punto 1



4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 47 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Figura 18. Punto 2



4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Tabla 29. Aforos Punto 1 y Punto 2. (7:00-10:00)

Punto	Punto	Persona	Movimientos	Descripción	TipoV	7:00	7:15	7:30	7:45	8:00	8:15	8:30	8:45	9:00	9:15	9:30	9:45
1.1.1	1	1	1	Desde glorieta hacia Alcalá de Henares M-300	M	0	0	0	0	0	0	2	1	1	1	0	0
1.1.1	1	1	1	Desde glorieta hacia Alcalá de Henares M-300	L	29	35	36	43	50	56	49	48	41	46	39	49
1.1.1	1	1	1	Desde glorieta hacia Alcalá de Henares M-300	P	0	3	2	3	4	4	6	5	2	2	3	2
1.1.2	1	1	2	Siguen por glorieta	M	2	6	4	3	5	1	2	1	2	2	2	0
1.1.2	1	1	2	Siguen por glorieta	L	115	119	136	131	114	143	105	104	74	96	74	84
1.1.2	1	1	2	Siguen por glorieta	P	3	2	4	2	3	8	5	6	4	3	6	4
1.2.1	1	2	1	Entrada a Glorieta desde Torrejón	M	0	1	1	2	2	2	1	2	3	7	0	1
1.2.1	1	2	1	Entrada a Glorieta desde Torrejón	L	77	114	131	161	139	179	141	138	129	136	123	122
1.2.1	1	2	1	Entrada a Glorieta desde Torrejón	P	2	8	8	8	7	6	10	9	9	13	12	13
1.2.2	1	2	2	Siguen por glorieta	M	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2	1	2	2	Siguen por glorieta	L	0	1	3	2	3	2	4	5	2	5	5	5
1.2.2	1	2	2	Siguen por glorieta	P	0	0	0	1	1	1	1	1	0	0	1	1
1.3.1	1	3	1	Entrada a Glorieta desde A-2 Guadalajara	M	4	6	4	5	6	1	3	2	2	1	1	0
1.3.1	1	3	1	Entrada a Glorieta desde A-2 Guadalajara	L	114	122	133	136	113	136	107	110	67	99	77	77
1.3.1	1	3	1	Entrada a Glorieta desde A-2 Guadalajara	P	3	4	4	4	2	10	5	7	8	3	10	4
1.3.2	1	3	2	Siguen por glorieta	M	0	0	0	2	0	2	1	2	3	7	0	0
1.3.2	1	3	2	Siguen por glorieta	L	33	42	42	51	57	64	51	52	47	60	43	59
1.3.2	1	3	2	Siguen por glorieta	P	0	3	2	3	5	2	7	5	4	4	3	3
1.3.3	1	3	3	Salida de glorieta hacia A-2 Guadalajara (calculado)	M	0	1	1	0	2	0	0	0	0	0	0	1
1.3.3	1	3	3	Salida de glorieta hacia A-2 Guadalajara (calculado)	L	44	73	92	112	85	117	94	91	84	81	85	68
1.3.3	1	3	3	Salida de glorieta hacia A-2 Guadalajara (calculado)	P	2	5	6	6	3	5	4	5	5	9	10	11
2.1.1	2	1	1	Siguen por glorieta	M	0	2	3	7	6	4	3	4	1	2	1	1
2.1.1	2	1	1	Siguen por glorieta	L	104	157	219	188	231	226	206	232	157	184	157	144
2.1.1	2	1	1	Siguen por glorieta	P	13	11	15	20	20	19	19	17	24	25	21	18
2.1.2	2	1	2	Entrada a Glorieta desde Av. Constitución	M	0	3	5	3	3	4	4	4	4	1	2	1
2.1.2	2	1	2	Entrada a Glorieta desde Av. Constitución	L	96	100	119	136	128	127	135	123	140	127	138	107
2.1.2	2	1	2	Entrada a Glorieta desde Av. Constitución	P	0	4	6	2	3	5	8	6	6	6	9	10
2.2.1	2	2	1	Entrada a Glorieta desde Soto de Henares	M	6	11	2	6	4	5	6	3	7	4	2	5
2.2.1	2	2	1	Entrada a Glorieta desde Soto de Henares	L	123	161	129	151	176	153	177	119	170	106	117	98



DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III
_ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52326, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:15
:00

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

OTROS DATOS
Código para validación: 58N7S-UFBTW-DTTAC
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:46
Página 48 de 71

467102958N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E793361 5AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III
_ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52326, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:15
:00

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

OTROS DATOS
Código para validación: 58N7S-UFBTW-DTTAC
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:46
Página 49 de 71

Punto	Punto	Persona	Movimientos	Descripción	TipoV	7:00	7:15	7:30	7:45	8:00	8:15	8:30	8:45	9:00	9:15	9:30	9:45
2.2.1	2	2	1	Entrada a Glorieta desde Soto de Henares	P	2	0	0	1	1	1	1	1	3	1	1	2
2.2.2	2	2	2	Siguen por glorieta	M	2	6	8	7	7	6	6	4	5	2	3	2
2.2.2	2	2	2	Siguen por glorieta	L	170	305	330	329	325	355	415	325	345	295	297	275
2.2.2	2	2	2	Siguen por glorieta	P	19	18	17	22	19	18	28	18	30	27	27	28
2.3.1	2	3	1	Entrada a Glorieta desde punto 1	M	1	8	8	4	5	2	2	1	2	2	2	1
2.3.1	2	3	1	Entrada a Glorieta desde punto 1	L	37	142	202	105	122	177	116	131	90	119	84	93
2.3.1	2	3	1	Entrada a Glorieta desde punto 1	P	0	2	4	0	0	6	4	3	4	2	3	1
2.3.2	2	3	2	Siguen por glorieta	M	5	11	11	6	7	9	9	7	9	4	5	5
2.3.2	2	3	2	Siguen por glorieta	L	167	228	303	151	245	253	230	226	260	215	172	170
2.3.2	2	3	2	Siguen por glorieta	P	6	2	6	4	10	3	7	7	8	10	7	10
2.4.1	2	4	1	Entrada a Glorieta desde A. Severo Ochoa	M	0	0	0	0	4	1	0	1	0	1	0	0
2.4.1	2	4	1	Entrada a Glorieta desde A. Severo Ochoa	L	58	92	91	97	106	121	106	153	93	110	112	96
2.4.1	2	4	1	Entrada a Glorieta desde A. Severo Ochoa	P	3	6	3	5	4	5	11	10	9	10	8	8
2.4.2	2	4	2	Siguen por glorieta	M	0	3	1	2	2	2	1	2	1	3	2	0
2.4.2	2	4	2	Siguen por glorieta	L	58	77	83	106	97	133	90	122	82	113	85	99
2.4.2	2	4	2	Siguen por glorieta	P	2	1	1	0	1	1	0	0	1	2	1	0
2.5.1	2	5	1	Entrada a Glorieta desde A-2 Madrid	M	1	0	2	4	4	3	2	3	1	1	0	1
2.5.1	2	5	1	Entrada a Glorieta desde A-2 Madrid	L	75	87	121	115	132	108	124	134	103	109	68	74
2.5.1	2	5	1	Entrada a Glorieta desde A-2 Madrid	P	4	2	7	7	10	4	8	4	9	11	7	8

467102958N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E793361SAF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III
_ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52326, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:15
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: 58N7S-UFBTW-DTTAC
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:46
Página 50 de 71

Tabla 30. Aforos Punto 1 y Punto 2. (14:00-20:00)

Punto	Punto	Persona	Movimientos	Descripción	Tipo V	14:00	14:15	14:30	14:45	15:00	15:15	15:30	15:45	16:00	16:15	16:30	16:45	17:00	17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	19:00	19:15	19:30	19:45
1.1.1	1	1	1	Desde glorieta hacia Alcalá de Henares M-300	M	1	1	3	2	5	1	0	1	4	1	1	1	4	2	5	7	2	3	3	2	0	2	2	0
1.1.1	1	1	1	Desde glorieta hacia Alcalá de Henares M-300	L	79	106	87	76	92	81	55	51	45	71	51	47	61	57	59	59	76	75	72	72	57	44	62	68
1.1.1	1	1	1	Desde glorieta hacia Alcalá de Henares M-300	P	1	3	2	1	3	6	2	8	3	4	2	4	1	3	4	2	0	0	1	5	1	3	0	1
1.1.2	1	1	2	Siguen por glorieta	M	0	2	1	1	3	2	2	1	1	1	0	2	1	2	4	2	0	4	5	1	0	2	2	1
1.1.2	1	1	2	Siguen por glorieta	L	85	84	67	65	92	95	83	55	59	45	64	39	52	63	79	78	62	64	73	72	102	74	67	69
1.1.2	1	1	2	Siguen por glorieta	P	3	8	6	1	3	3	1	3	2	1	4	3	4	1	5	2	0	2	1	3	1	1	1	2
1.2.1	1	2	1	Entrada a Glorieta desde Torrejón	M	2	5	5	4	5	3	2	2	4	1	4	3	6	5	8	9	4	3	5	4	2	2	2	1
1.2.1	1	2	1	Entrada a Glorieta desde Torrejón	L	168	229	191	166	215	159	135	125	135	165	124	114	157	171	173	141	169	170	152	160	170	131	136	148
1.2.1	1	2	1	Entrada a Glorieta desde Torrejón	P	8	7	10	4	9	13	9	15	10	14	9	8	9	6	6	7	5	9	3	5	5	5	3	4
1.2.2	1	2	2	Siguen por glorieta	M	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
1.2.2	1	2	2	Siguen por glorieta	L	16	5	5	7	13	13	12	5	3	2	1	1	2	4	11	4	5	3	3	7	2	4	3	2
1.2.2	1	2	2	Siguen por glorieta	P	1	2	2	1	0	0	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
1.3.1	1	3	1	Entrada a Glorieta desde A-2 Guadalajara	M	1	1	5	2	4	2	1	2	1	2	0	2	3	4	4	2	0	5	5	1	1	2	3	2
1.3.1	1	3	1	Entrada a Glorieta desde A-2 Guadalajara	L	84	80	64	61	87	95	77	59	57	52	77	41	53	61	80	68	61	64	68	65	100	67	68	68
1.3.1	1	3	1	Entrada a Glorieta desde A-2 Guadalajara	P	3	7	7	1	4	2	2	4	2	1	4	4	4	1	5	2	0	1	0	3	1	2	1	2



467102958N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E793361SAF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III
_ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 51 de 71

FIRMAS

Punto	Punto	Persona	Movimientos	Descripción	Tipo V	14:00	14:15	14:30	14:45	15:00	15:15	15:30	15:45	16:00	16:15	16:30	16:45	17:00	17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	19:00	19:15	19:30	19:45
1.3.2	1	3	2	Siguen por glorieta	M	1	1	0	2	5	3	1	2	4	1	1	1	4	4	5	6	4	3	1	2	1	2	2	1
1.3.2	1	3	2	Siguen por glorieta	L	89	111	97	56	117	92	63	65	63	77	56	52	68	78	60	75	83	78	68	77	57	48	61	71
1.3.2	1	3	2	Siguen por glorieta	P	1	5	2	2	3	8	2	7	2	5	3	4	1	2	5	4	0	1	1	5	1	3	0	1
1.3.3	1	3	3	Salida de glorieta hacia A-2 Guadalajara (calculado)	M	1	5	5	2	0	0	1	0	0	0	3	2	3	1	4	3	0	0	5	2	1	0	0	0
1.3.3	1	3	3	Salida de glorieta hacia A-2 Guadalajara (calculado)	L	95	123	99	117	111	80	84	65	75	90	69	63	91	97	124	70	91	95	87	90	115	87	78	79
1.3.3	1	3	3	Salida de glorieta hacia A-2 Guadalajara (calculado)	P	8	4	10	3	6	5	7	8	8	9	8	4	9	4	1	3	5	8	2	1	4	2	3	4
2.1.1	2	1	1	Siguen por glorieta	M	8	13	16	9	14	7	8	7	7	2	4	5	4	8	12	16	11	10	6	8	4	2	3	4
2.1.1	2	1	1	Siguen por glorieta	L	246	274	279	255	282	252	238	195	210	219	212	196	190	228	253	242	257	282	184	236	264	229	223	240
2.1.1	2	1	1	Siguen por glorieta	P	21	12	15	10	16	19	18	22	22	15	18	18	19	10	12	11	14	15	5	3	8	4	8	7
2.1.2	2	1	2	Entrada a Glorieta desde Av. Constitución	M	3	3	4	4	2	2	0	2	1	3	4	4	5	2	5	2	4	0	3	4	1	1	4	3
2.1.2	2	1	2	Entrada a Glorieta desde Av. Constitución	L	124	137	117	114	141	114	103	120	104	112	99	98	130	131	126	120	131	152	114	129	151	119	121	149
2.1.2	2	1	2	Entrada a Glorieta desde Av. Constitución	P	2	1	1	3	5	4	7	3	1	1	1	4	3	1	2	3	1	2	2	4	4	0	0	2
2.2.1	2	2	1	Entrada a Glorieta desde Soto de Henares	M	5	7	5	3	1	3	2	1	2	0	1	0	3	3	2	3	4	4	0	2	1	8	3	1
2.2.1	2	2	1	Entrada a Glorieta desde Soto de Henares	L	91	79	83	123	129	76	98	86	89	69	57	71	99	100	87	94	76	103	85	95	85	83	76	77
2.2.1	2	2	1	Entrada a Glorieta desde Soto de Henares	P	2	2	3	3	13	0	5	1	3	5	4	0	3	2	2	0	4	2	3	4	1	2	2	2

467102958N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E793361SAF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III
_ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52326, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:15
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: 58N7S-UFBTW-DTTAC
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:46
Página 52 de 71

Punto	Punto	Persona	Movimientos	Descripción	Tipo V	14:00	14:15	14:30	14:45	15:00	15:15	15:30	15:45	16:00	16:15	16:30	16:45	17:00	17:15	17:30	17:45	18:00	18:15	18:30	18:45	19:00	19:15	19:30	19:45
2.2.2	2	2	2	Siguen por glorieta	M	11	10	14	9	17	7	6	8	8	4	7	9	8	10	17	19	15	10	10	11	4	5	7	7
2.2.2	2	2	2	Siguen por glorieta	L	351	329	420	336	396	354	315	294	324	342	296	296	332	352	359	368	382	385	341	408	365	349	336	407
2.2.2	2	2	2	Siguen por glorieta	P	19	14	17	13	20	24	28	25	24	17	20	21	21	12	15	13	15	16	9	12	7	9	8	9
2.3.1	2	3	1	Entrada a Glorieta desde punto 1	M	4	4	1	1	3	2	3	0	1	1	0	2	1	2	3	2	1	2	2	2	0	2	2	1
2.3.1	2	3	1	Entrada a Glorieta desde punto 1	L	81	80	61	55	85	83	68	54	59	51	64	44	53	58	72	75	63	65	65	64	85	66	60	68
2.3.1	2	3	1	Entrada a Glorieta desde punto 1	P	1	5	3	0	2	0	2	4	3	2	1	4	2	2	4	2	0	1	1	1	0	1	0	1
2.3.2	2	3	2	Siguen por glorieta	M	0	2	1	5	0	2	2	0	2	0	1	0	0	3	3	3	3	4	0	1	1	7	3	1
2.3.2	2	3	2	Siguen por glorieta	L	80	90	78	130	105	85	69	69	91	68	59	50	88	93	81	79	77	100	78	84	90	69	72	78
2.3.2	2	3	2	Siguen por glorieta	P	0	4	1	3	2	6	5	3	3	1	5	0	6	1	2	0	2	2	2	3	1	2	2	2
2.4.1	2	4	1	Entrada a Glorieta desde A. Severo Ochoa	M	9	6	12	3	6	6	4	2	4	4	3	3	2	3	5	5	8	2	2	1	0	3	2	7
2.4.1	2	4	1	Entrada a Glorieta desde A. Severo Ochoa	L	227	233	218	209	213	211	144	129	160	163	133	127	155	193	181	176	206	189	146	185	166	149	144	145
2.4.1	2	4	1	Entrada a Glorieta desde A. Severo Ochoa	P	13	3	7	3	9	8	9	4	13	7	6	4	8	3	5	6	7	8	1	6	4	1	3	1
2.4.2	2	4	2	Siguen por glorieta	M	2	1	0	2	5	2	2	4	1	0	0	2	1	1	4	3	0	4	4	1	1	2	5	2
2.4.2	2	4	2	Siguen por glorieta	L	83	91	61	67	102	95	80	91	72	72	76	70	68	71	86	93	81	71	96	76	133	81	71	84
2.4.2	2	4	2	Siguen por glorieta	P	2	1	1	0	0	1	1	2	1	1	1	2	5	1	4	1	0	0	0	2	0	2	0	1
2.5.1	2	5	1	Entrada a Glorieta desde A-2 Madrid	M	3	6	4	3	8	2	5	4	4	1	1	4	2	5	7	13	2	4	6	7	3	2	1	1
2.5.1	2	5	1	Entrada a Glorieta desde A-2 Madrid	L	96	108	139	136	82	89	132	92	74	87	104	79	86	104	95	102	105	74	107	104	117	114	83	109
2.5.1	2	5	1	Entrada a Glorieta desde A-2 Madrid	P	11	7	5	9	6	11	6	14	6	7	9	10	7	6	6	1	2	5	6	3	1	3	4	5

467102958N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E793361SAF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 53 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Anejo II. Estación de tráfico

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III
_ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52326, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:15
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: 58N7S-UFBTW-DTTAC
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:46
Página 54 de 71

Tabla 31. Porcentajes horarios para un jueves medio. Estación M-855

INTENSIDADES HORARIAS MEDIAS EN LAS 24 HORAS DEL DIA MEDIO 2019

Estacion: M-855-0 **Tipo de Datos:** Validados Mensual
Dia: Jueves

Provincia: MADRID **Tipo:** PERMANENTE **Población:** CONCESIONARIA A-2 TRAMO1. VÍA DE SERVICI
Carretera: A-2 **PK:** 23,07 **Núm. Calzadas:** 1 **Conv. Carriles:** 0+2

Calzada: 1

Porcentajes Horarios

Carril	Tipo	L0	L1	L2	L3	L4	L5	L6	L7	L8	L9	L10	L11	L12	L13	L14	L15	L16	L17	L18	L19	L20	L21	L22	L23	IMD aprox
1	Ligeros	0,83	0,33	0,22	0,30	0,60	1,48	5,52	8,72	7,78	6,29	4,24	4,20	4,50	5,22	6,44	5,91	4,84	6,51	7,03	5,63	4,73	3,80	2,95	1,93	7.314
1	Pesados	1,32	1,32	2,36	3,68	4,15	5,48	6,04	4,44	5,48	7,27	6,14	5,38	5,29	5,19	4,25	4,63	5,29	5,48	5,10	3,59	2,55	1,98	1,70	1,89	1.059
1	Total	0,90	0,45	0,49	0,73	1,05	1,98	5,59	8,18	7,49	6,41	4,48	4,35	4,60	5,22	6,16	5,74	4,90	6,38	6,78	5,37	4,45	3,57	2,79	1,92	8.373
2	Ligeros	0,33	0,16	0,08	0,16	0,25	0,77	9,69	13,33	11,66	8,40	3,15	3,01	3,04	3,97	5,72	5,17	4,00	6,54	8,46	4,79	2,98	1,94	1,45	0,96	3.654
2	Pesados	1,03	1,03	1,03	2,06	2,06	3,09	9,28	7,22	7,22	10,31	5,15	4,12	3,09	4,12	4,12	3,09	4,12	8,25	11,34	4,12	2,06	1,03	0,00	1,03	97
2	Total	0,35	0,19	0,11	0,21	0,29	0,83	9,68	13,17	11,54	8,45	3,20	3,04	3,04	3,97	5,68	5,12	4,00	6,58	8,53	4,77	2,96	1,92	1,41	0,96	3.751
Todos	Ligeros	0,67	0,27	0,17	0,26	0,48	1,24	6,91	10,26	9,07	6,99	3,87	3,80	4,01	4,80	6,20	5,66	4,56	6,52	7,50	5,35	4,15	3,18	2,45	1,60	10.968
Todos	Pesados	1,30	1,30	2,25	3,55	3,98	5,28	6,31	4,67	5,62	7,53	6,06	5,28	5,10	5,10	4,24	4,50	5,19	5,71	5,62	3,63	2,51	1,90	1,56	1,82	1.156
Todos	Total	0,73	0,37	0,37	0,57	0,82	1,62	6,85	9,72	8,74	7,04	4,08	3,94	4,12	4,83	6,01	5,55	4,62	6,44	7,32	5,19	3,99	3,06	2,37	1,62	12.124

467102958N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III
_ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52326, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:15
:00

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

OTROS DATOS
Código para validación: 58N7S-UFBTW-DTTAC
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:46
Página 55 de 71

Tabla 32. Porcentajes horarios para un jueves medio. Estación M-755

INTENSIDADES HORARIAS MEDIAS EN LAS 24 HORAS DEL DIA MEDIO 2019

Estacion: M-755-0 **Tipo de Datos:** Validados Mensual
Dia: Jueves

Provincia: MADRID **Tipo:** PERMANENTE **Población:** CONCESIONARIA A-2 TRAMO1. VIA DE SERVICI
Carretera: A-2 **PK:** 23,07 **Núm. Calzadas:** 1 **Conv. Carriles:** 2+0

Calzada: 1

Porcentajes Horarios

Carril	Tipo	L0	L1	L2	L3	L4	L5	L6	L7	L8	L9	L10	L11	L12	L13	L14	L15	L16	L17	L18	L19	L20	L21	L22	L23	IMD aprox
1	Ligeros	1,11	0,56	0,35	0,33	0,55	1,59	3,15	5,92	6,34	4,73	4,09	4,27	4,45	5,38	7,07	7,21	6,18	6,54	7,28	6,86	5,74	4,53	3,49	2,30	11.787
1	Pesados	1,49	1,58	2,63	3,24	3,33	2,98	4,29	4,38	6,04	6,92	7,27	7,62	7,79	6,74	4,90	5,34	5,60	4,90	3,24	2,28	1,93	2,01	1,66	1,84	1.142
1	Total	1,14	0,65	0,55	0,59	0,80	1,71	3,25	5,79	6,31	4,92	4,37	4,56	4,74	5,50	6,88	7,05	6,13	6,40	6,92	6,46	5,41	4,31	3,33	2,26	12.929
2	Ligeros	0,60	0,23	0,17	0,14	0,17	0,86	2,67	6,61	7,82	5,06	3,79	3,94	4,08	5,43	8,65	9,40	6,64	7,47	8,13	6,84	4,68	3,10	2,01	1,49	3.480
2	Pesados	0,00	1,16	2,33	1,16	0,00	0,00	2,33	4,65	8,14	9,30	8,14	8,14	8,14	8,14	5,81	5,81	6,98	5,81	5,81	3,49	2,33	1,16	0,00	1,16	86
2	Total	0,59	0,25	0,22	0,17	0,17	0,84	2,66	6,56	7,82	5,16	3,90	4,04	4,18	5,50	8,58	9,31	6,65	7,43	8,08	6,76	4,63	3,06	1,96	1,49	3.566
Todos	Ligeros	1,00	0,48	0,31	0,29	0,47	1,42	3,04	6,08	6,67	4,80	4,02	4,19	4,36	5,39	7,43	7,71	6,28	6,75	7,47	6,86	5,50	4,21	3,15	2,12	15.267
Todos	Pesados	1,38	1,55	2,61	3,09	3,09	2,77	4,15	4,40	6,19	7,08	7,33	7,65	7,82	6,84	4,97	5,37	5,70	4,97	3,42	2,36	1,95	1,95	1,55	1,79	1.228
Todos	Total	1,02	0,56	0,48	0,50	0,66	1,52	3,12	5,95	6,64	4,97	4,27	4,45	4,62	5,50	7,24	7,54	6,24	6,62	7,17	6,52	5,24	4,04	3,03	2,09	16.495

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 56 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Anejo III. Matrices origen-destino

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 57 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Tabla 33. Matriz origen-destino ligeros. Hora Punta de Mañana. Situación actual

	1	2	3	4	5	6	7	suma
1	0	0	179	148	104	0	61	**491**
2	172	0	136	156	112	0	69	**645**
3	177	0	0	160	116	0	73	**527**
4	402	0	237	0	56	0	14	**709**
5	0	0	0	0	0	0	0	**0**
6	288	0	123	91	0	0	0	**503**
7	0	0	0	0	0	0	0	**0**
suma	**1.040**	**0**	**675**	**555**	**388**	**0**	**217**	**2.875**

Tabla 34. Matriz origen-destino pesados. Hora Punta de Mañana. Situación actual

	1	2	3	4	5	6	7	suma
1	0	0	0	36	0	0	0	**36**
2	12	0	8	21	0	0	0	**41**
3	7	0	0	16	0	0	0	**23**
4	6	0	0	0	16	0	16	**39**
5	0	0	0	0	0	0	0	**0**
6	16	0	2	0	0	0	4	**23**
7	0	0	0	0	0	0	0	**0**
suma	**41**	**0**	**10**	**73**	**16**	**0**	**21**	**161**

. Matriz origen-destino ligeros. Hora Punta de Mediodía. Situación actual

	1	2	3	4	5	6	7	suma
1	0	0	304	282	165	0	147	**899**
2	0	0	131	246	129	0	110	**616**
3	0	0	0	258	141	0	123	**521**
4	238	0	183	0	3	0	1	**424**
5	0	0	0	0	0	0	0	**0**
6	139	0	84	63	26	0	0	**311**
7	0	0	0	0	0	0	0	**0**
suma	**377**	**0**	**702**	**849**	**463**	**0**	**381**	**2.773**

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 58 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Tabla 35. Matriz origen-destino pesados. Hora Punta de Mediodía. Situación actual

	1	2	3	4	5	6	7	suma
1	0	0	1	22	0	0	0	**23**
2	0	0	6	29	0	0	0	**35**
3	0	0	0	10	0	0	0	**10**
4	14	0	1	0	22	0	9	**46**
5	0	0	0	0	0	0	0	**0**
6	14	0	1	0	0	0	2	**17**
7	0	0	0	0	0	0	0	**0**
suma	**28**	**0**	**9**	**62**	**22**	**0**	**11**	**132**

Tabla 36. Matriz origen-destino ligeros. IMD. Situación actual

	1	2	3	4	5	6	7	suma
1	0	0	3.960	2.579	1.543	0	1.185	**9.268**
2	1.939	0	1.510	2.271	1.236	0	876	**7.831**
3	1.937	0	0	2.270	1.234	0	876	**6.318**
4	2.728	0	2.555	0	1.299	0	940	**7.522**
5	0	0	0	0	0	0	0	**0**
6	2.248	0	2.075	696	141	0	0	**5.160**
7	0	0	0	0	0	0	0	**0**
suma	**8.853**	**0**	**10.100**	**7.816**	**5.453**	**0**	**3.877**	**36.099**

Tabla 37. Matriz origen-destino pesados. IMD. Situación actual

	1	2	3	4	5	6	7	suma
1	0	0	0	82	177	0	117	**377**
2	142	0	23	41	136	0	75	**418**
3	70	0	0	1	64	0	10	**145**
4	78	0	0	0	0	0	0	**78**
5	0	0	0	0	0	0	0	**0**
6	91	0	0	72	14	0	0	**177**
7	0	0	0	0	0	0	0	**0**
suma	**381**	**0**	**23**	**196**	**391**	**0**	**202**	**1.194**

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 59 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Tabla 38. Matriz origen-destino ligeros. Hora Punta de Mañana. Situación futura

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	suma
1	0	0	179	148	104	0	61	6	3	2	2	4	2	2	3	3	1	1	1	0	**520**
2	172	0	136	156	112	0	69	7	4	2	2	5	3	2	3	3	1	1	1	0	**682**
3	177	0	0	160	116	0	73	2	1	1	1	1	1	0	1	1	0	0	0	0	**535**
4	402	0	237	0	56	0	14	2	1	1	1	2	1	1	1	1	0	0	0	0	**721**
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
6	288	0	123	91	0	0	0	6	3	2	2	4	2	2	3	3	1	1	1	0	**531**
7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
8	27	0	5	4	10	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**51**
9	13	0	2	2	5	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**25**
10	8	0	1	1	3	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**16**
11	8	0	1	1	3	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**16**
12	19	0	3	3	7	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**37**
13	11	0	2	2	4	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**20**
14	8	0	1	1	3	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**15**
15	12	0	2	2	5	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**23**
16	12	0	2	2	5	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**23**
17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**
18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**
19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**
20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
suma	1.160	0	696	573	433	0	242	23	11	7	7	16	9	7	10	10	4	4	4	1	**3.218**

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 60 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Tabla 39. Matriz origen-destino pesados. Hora Punta de Mañana. Situación futura

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	suma
1	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**36**
2	12	0	8	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**41**
3	7	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**23**
4	6	0	0	0	16	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**39**
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
6	16	0	2	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**23**
7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
suma	42	0	10	73	16	0	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**162**

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 61 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Tabla 40. Matriz origen-destino ligeros. Hora Punta de Mediodía. Situación futura

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	suma
1	0	0	304	282	165	0	147	26	13	8	8	19	10	8	12	12	6	6	6	1	**1.033**
2	0	0	131	246	129	0	110	18	9	5	6	13	7	5	8	8	4	4	4	1	**707**
3	0	0	0	258	141	0	123	6	3	2	2	4	2	2	3	3	1	1	1	0	**552**
4	238	0	183	0	3	0	1	5	2	1	2	3	2	1	2	2	1	1	1	0	**449**
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
6	139	0	84	63	26	0	0	9	4	3	3	6	4	3	4	4	2	2	2	0	**358**
7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
8	8	0	2	3	10	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**32**
9	4	0	1	2	5	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**16**
10	3	0	1	1	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**10**
11	3	0	1	1	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**10**
12	6	0	2	2	7	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**23**
13	3	0	1	1	4	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**13**
14	2	0	1	1	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**10**
15	4	0	1	1	5	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**15**
16	4	0	1	1	5	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**15**
17	3	0	1	1	4	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**12**
18	3	0	1	1	4	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**12**
19	3	0	1	1	4	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**12**
20	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**3**
suma	424	0	716	866	521	0	429	63	32	20	20	46	25	19	28	29	14	14	14	3	**3.283**

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 62 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Tabla 41. Matriz origen-destino pesados. Hora Punta de Mediodía. Situación futura

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	suma
1	0	0	1	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	**26**
2	0	0	6	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	**40**
3	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**10**
4	14	0	1	0	22	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**48**
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
6	14	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	**19**
7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
17	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**3**
18	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**3**
19	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**3**
20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**
suma	32	0	9	63	25	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	3	1	**153**

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 63 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Tabla 42. Matriz origen-destino ligeros. IMD. Situación futura

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	suma
1	0	0	3.960	2.579	1.543	0	1.185	100	50	31	32	72	40	30	45	46	32	32	32	8	**9.818**
2	1.939	0	1.510	2.271	1.236	0	876	85	42	26	27	61	34	25	38	39	27	27	27	7	**8.297**
3	1.937	0	0	2.270	1.234	0	876	22	11	7	7	16	9	7	10	10	7	7	7	2	**6.441**
4	2.728	0	2.555	0	1.299	0	940	27	13	8	8	19	11	8	12	12	9	9	9	2	**7.669**
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
6	2.248	0	2.075	696	141	0	0	56	28	17	18	40	22	17	25	25	18	18	18	4	**5.466**
7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
8	117	0	28	21	72	0	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**290**
9	59	0	14	11	36	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**145**
10	36	0	9	7	22	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**90**
11	37	0	9	7	23	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**91**
12	85	0	20	16	52	0	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**209**
13	47	0	11	9	29	0	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**116**
14	35	0	8	6	22	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**87**
15	53	0	13	10	33	0	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**131**
16	53	0	13	10	33	0	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**132**
17	38	0	9	7	23	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**93**
18	38	0	9	7	23	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**93**
19	38	0	9	7	23	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**93**
20	9	0	2	2	6	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**23**
suma	9.496	0	10.253	7.934	5.849	0	4.159	290	145	90	91	209	116	87	131	132	93	93	93	23	**39.284**

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 64 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Tabla 43. Matriz origen-destino pesados. IMD. Situación futura

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	suma
1	0	0	0	82	177	0	117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	7	7	2	**401**
2	142	0	23	41	136	0	75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8	8	2	**444**
3	70	0	0	1	64	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	3	1	**153**
4	78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	**82**
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
6	91	0	0	72	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	3	1	**188**
7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
17	7	0	0	3	8	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**23**
18	7	0	0	3	8	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**23**
19	7	0	0	3	8	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**23**
20	2	0	0	1	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**6**
suma	406	0	25	208	416	0	215	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23	23	23	6	**1.344**

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 65 de 71

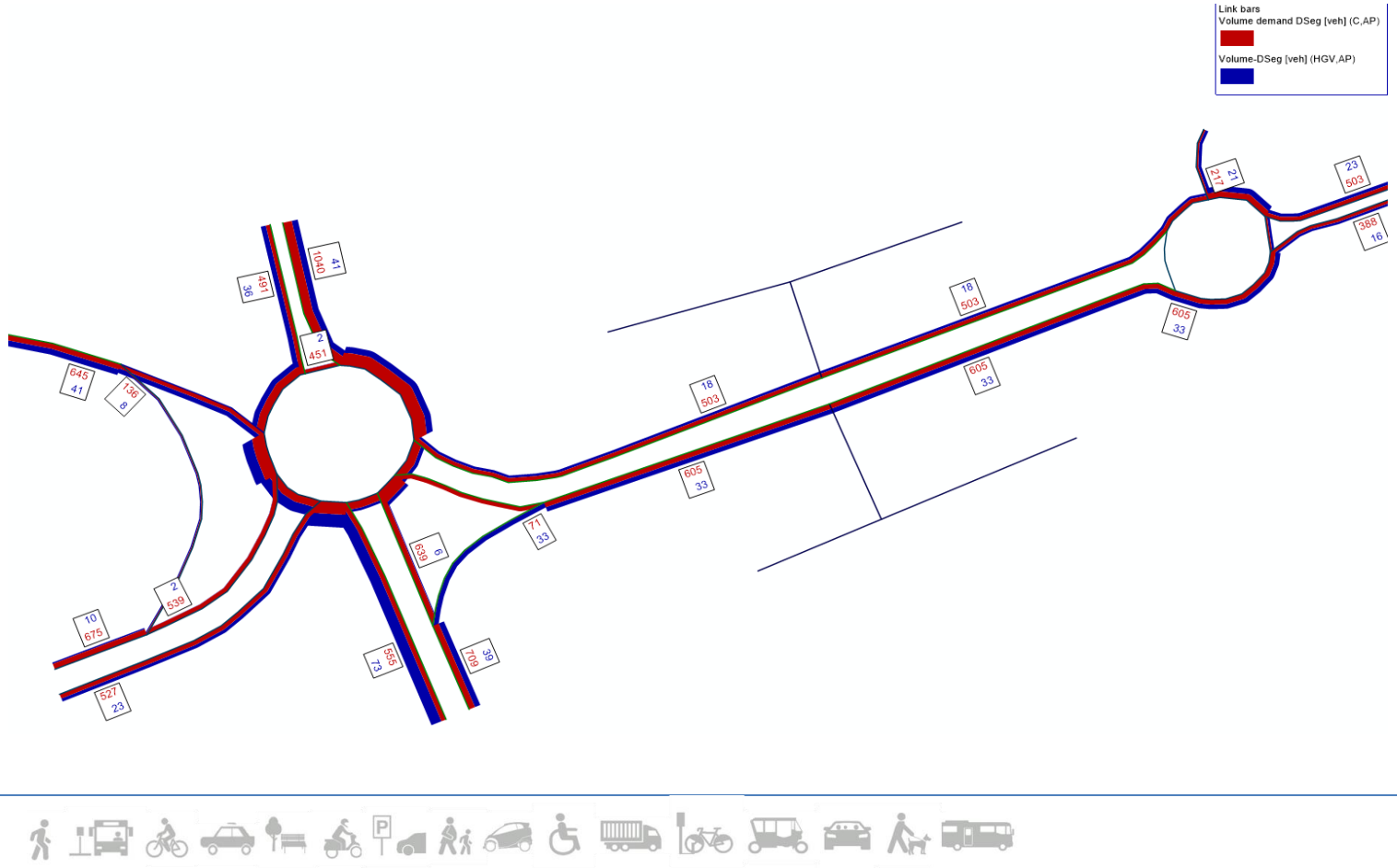
FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Anejo IV. Tráficos asignados

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Figura 19. Tráficos asignados actuales. Visum. Hora Punta Mañana.



DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III_ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 52326, Fecha de entrada: 29/11/2024 13:15:00
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS
Código para validación: 58N7S-UFBTW-DTTAC
Fecha de emisión: 14 de Enero de 2025 a las 11:37:46
Página 66 de 71

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E793361SAF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 67 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Figura 20. Tráficos asignados actuales. Visum. Hora Punta Mediodía.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Figura 21. Tráficos asignados actuales. Visum. IMD.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09ED0E El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 69 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Figura 22. Tráficos asignados futuros. Visum. Hora Punta de Mañana.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 70 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Figura 23. Tráficos asignados futuros. Visum. Hora Punta de Mediodía.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_III _ESTUDIO_TRAFICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **58N7S-UFBTW-DTTAC**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:46**
Página 71 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Figura 24. Tráficos asignados futuros. Visum. IMD.

4671029 58N7S-UFBTW-DTTAC 8B8E7933615AF395DF0EBCD80DAA3E2FED09EDOE El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 1 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10 EN SUP R-5
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TOMO IV
ESTUDIO ACÚSTICO
4de5

NOVIEMBRE 2024

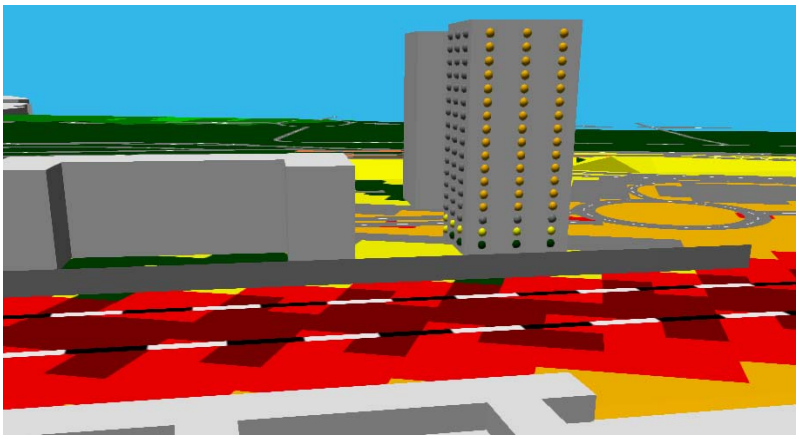
AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ

DISEÑO ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO S.A.P.

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 2 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

INGENIERIA ACUSTICA GARCIA-CALDERON SLL
C/ Soto Hidalgo nº 24
28042 MADRID
Tel. 91 1288947
e-mail: info@garcia-calderon.com
http://www.garcia-calderon.com



ESTUDIO DEL RUIDO EN LA PARCELA T-10 PLAN ESPECIAL DEL SECTOR SUP-R5, TORREJON DE ARDOZ. MADRID

Este informe anula y sustituye al informe nº 197/2022V0

Madrid, 07 de marzo de 2023

INDICE

1.- OBJETIVO. **2**

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 3 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

2.- ALCANCE DEL ESTUDIO. 3
***2.1. Listado de documentos normativos.* 3**
***2.2. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido* 4**
***2.3. Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental* 4**
***2.4. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas* 4**
***2.5. Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del consejo de gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la comunidad de Madrid.* 10**
***2.6. Ordenanza de protección contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Torrejón 24 de abril de 2013.* 10**
***2.7. Valores límite de inmisión de ruido y vibraciones* 13**
3.- *UBICACIÓN DE LA PARCELA* 15
4.- *ESTUDIO ACUSTICO* 20
***4.1. Método de cálculo* 20**
***4.2.- Identificación de las fuentes de ruido en la situación actual:* 20**
***4.3.- Identificación de las fuentes de ruido en la situación futura:* 23**
***4.4.- Verificación del modelo:* 25**
4.4.1.- Procedimientos de medida de ruido: 26
4.4.2.- Puntos de medición: 27
4.4.3.- Resultados de los puntos de medición:..... 30
4.4.4- Análisis comparativo entre resultados medidos y los previstos en el modelo (resultados de validación del modelo):..... 36
***4.5.- Mapas obtenidos para la situación actual* 37**
***4.6.- Mapas obtenidos para la situación postoperacional* 40**
***4.7.- Análisis de los resultados del estudio acústico* 45**
5.- MEDIDAS CORRECTORAS Y RECOMENDACIONES. 50
6.- CONCLUSIONES 52
ANEXO I.- INSTRUMENTACIÓN UTILIZADA 55
ANEXO II MAPAS DE ESTUDIO ACUSTICO: 64

1.- OBJETIVO.

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 4 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

El presente informe tiene por objeto el estudio del ruido producido por la circulación de trenes por la línea de ancho ibérico que une Madrid con Barcelona, por la que también circulan los trenes de cercanías y mercancías, y por el tráfico rodado de la Avenida de la Constitución que afecta a la parcela T-10 del sector SUP-R5 en el municipio de Torrejón de Ardoz. La parcela T-10 es actualmente de uso terciario-comercial y se plantea el cambio a uso residencial multifamiliar.

En este informe se valorará el cumplimiento de la Ordenanza de protección contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Torrejón de 24 de abril de 2013, del Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid y del REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, de forma que, si fuera preciso, se tomen las medidas correctoras oportunas.

2.- ALCANCE DEL ESTUDIO.

El alcance de este estudio comprenderá el cumplimiento de la legislación europea, estatal, autonómica y local. A continuación, se desarrollan estos documentos normativos para su adecuada aplicación en este estudio acústico.

2.1. Listado de documentos normativos.

Las medidas realizadas y valores calculados han sido obtenidos tomando como referencia los siguientes documentos normativos:

- LEY 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental
- REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 5 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

- Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.
- Ordenanza de protección contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Torrejón 24 de abril de 2013.

2.2. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido

El objeto de la Ley del Ruido es prever, vigilar y reducir la contaminación acústica, para evitar riesgos y reducir los daños que de ésta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como proteger el derecho a la intimidad de las personas y el disfrute de un entorno adecuado para su desarrollo y el de sus actividades, con el fin de garantizar el bienestar y la calidad de vida de los ciudadanos.
El ámbito de aplicación se delimita por referencia a todos los emisores que, a los efectos de la Ley se refiere a cualquier actividad, infraestructura, equipo, maquinaria o comportamiento que genere contaminación acústica.

2.3. Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental

La Ley del Ruido fue parcialmente desarrollada por el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. En él se precisan los conceptos de ruido ambiental y sus efectos sobre la población, junto a una serie de medidas necesarias para la consecución de los objetivos previstos, tales como la elaboración de los mapas estratégicos de ruido y los planes de acción, así como las obligaciones de suministro de información a los agentes implicados.
Así mismo se define un marco básico, destinado a evitar, prevenir o reducir con carácter prioritario los efectos nocivos, incluyendo las molestias, de la exposición al ruido ambiental y completar la incorporación a nuestro ordenamiento jurídico de la Directiva 2002/49/CE.

2.4. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 6 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

El desarrollo completo de la Ley del Ruido se da con el *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*, donde se definen índices de ruido y de vibraciones, sus aplicaciones, efectos y molestias sobre la población y su repercusión en el medio ambiente. Se delimitan, además, los distintos tipos de servidumbres y áreas acústicas definidas en la Ley del Ruido y se establecen los objetivos de calidad acústica para cada área, incluyéndose el espacio interior de determinadas edificaciones. Por último, se regulan los emisores acústicos, fijándose valores límite de emisión o de inmisión así como los procedimientos y los métodos de evaluación de ruido y vibraciones.

A continuación se destacan los aspectos a considerar en este Real Decreto y que serán de aplicación en este trabajo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y finalidad.

Este real decreto tiene por objeto establecer las normas necesarias para el desarrollo y ejecución de la Ley 37/ 2003, de 17 de noviembre, del Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

(…)

Artículo 4. Aplicación de los índices acústicos.

1. Se aplicarán los índices de ruido Ld, Le y Ln tal como se definen en el anexo I, del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, evaluados de conformidad con lo establecido en el anexo IV, para la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas acústicas y al espacio interior de los edificios, así como, para la evaluación de los niveles sonoros producidos por las infraestructuras, a efectos de la delimitación de las servidumbres acústicas.

2. En la evaluación del ruido, para verificar el cumplimiento de los valores límite aplicables a los emisores acústicos, que se establecen en los artículos 23 y 24 , se aplicarán los índices acústicos que figuran en las correspondientes tablas del anexo III, tal como se definen en el anexo I del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, y en el anexo I de este real decreto respectivamente, evaluados de conformidad con lo establecido en el anexo IV.

(…)

Zonificación acústica. Objetivos de calidad acústica

SECCIÓN 1.ª ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 7 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Artículo 5. Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas.

1.A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley.

2.Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.

c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.

d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.

e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.

f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.

g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio, en áreas acústicas, se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y de este real decreto.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos. 2. Para el establecimiento y delimitación de un sector del territorio como de un tipo de área acústica determinada, se tendrán en cuenta los criterios y directrices que se describen en el anexo V.

3. Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

4. La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 8 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiendo adoptarse, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará ésta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1, del anexo V.

La delimitación de la extensión geográfica de un área acústica estará definida gráficamente por los límites geográficos marcados en un plano de la zona a escala mínima 1/5.000, o por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices y se realizará en un formato geocodificado de intercambio válido.

5. Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas acústicas vendrán delimitadas por el uso característico de la zona.

(…)

SECCIÓN 2.ª OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

Artículo 14. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas.

En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.

TABLA A ANEXO II				
TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		**ÍNDICES DE RUIDO**		
		Ld	**Le**	**Ln**
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	60	60	50

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 9 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

TABLA A ANEXO II				
TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1)En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el párrafo a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre Fuente: Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

1. Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.
2. Los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a los espacios naturales delimitados, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1 la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, como área acústica tipo g), por requerir una especial protección contra la contaminación acústica, se establecerán para cada caso en particular, atendiendo a aquellas necesidades específicas de los mismos que justifiquen su calificación.
3. Como objetivo de calidad acústica aplicable a las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto, se establece el mantener en dichas zonas los niveles sonoros por debajo de los valores de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, disminuido en 5 decibelios, tratando de preservar la mejor calidad acústica que sea compatible con el desarrollo sostenible.

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 10 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4. (…)

Artículo 15. Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas.

Se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos en el artículo 14, cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, Ld, Le, o Ln, los valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en el anexo IV, cumplen, en el periodo de un año, que:

a) Ningún valor supera los valores fijados en la correspondiente tabla A, del anexo II.

b) El 97 % de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en la correspondiente tabla A, del anexo II.

(…)

Artículo 16. Objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2, se establece como objetivos de calidad acústica para el ruido y para las vibraciones, la no superación en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales, de los correspondientes valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II. Estos valores tendrán la consideración de valores límite.

2. Cuando en el espacio interior de las edificaciones a que se refiere el apartado anterior, localizadas en áreas urbanizadas existentes, se superen los valores límite, se les aplicará como el objetivo de calidad acústica alcanzar los valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II.

Artículo 30. Instrumentos de medida.

1. Los instrumentos de medida y calibradores utilizados para la evaluación del ruido deberán cumplir las disposiciones establecidas en la Orden del Ministerio de Fomento, de 25 de septiembre de 2007, por la que se regula el control metrológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos.

Se establecen tres periodos de evaluación:

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 11 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

1º) Periodo día, período comprendido entre las 7 h y las 19 h
2º) Periodo tarde, período comprendido entre las 19 h y las 23 h
3º) Periodo noche, período comprendido entre las 23 h y las 7 h

Artículo 29. Métodos de evaluación de los efectos nocivos.
Los efectos nocivos se podrán evaluar según las relaciones dosis-efecto a las que se hace referencia en el anexo III del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre.
(…)
Se establecen tres periodos de evaluación:
1º) Periodo día, período comprendido entre las 7 h y las 19 h
2º) Periodo tarde, período comprendido entre las 19 h y las 23 h
3º) Periodo noche, período comprendido entre las 23 h y las 7 h
En la siguiente tabla se muestran los valores límite de inmisión, en dB(A), como valores objetivos a tener en cuenta en este estudio, expuestos en este Decreto:

2.5. Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del consejo de gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la comunidad de Madrid.

Este decreto tiene por finalidad derogar el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid y establecer que el régimen jurídico aplicable en la materia será el definido por la legislación estatal.

2.6. Ordenanza de protección contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Torrejón 24 de abril de 2013.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el ejercicio de las competencias que en materia de la protección del medio ambiente corresponden al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en orden a la protección de las personas y los bienes contra las agresiones derivadas de la contaminación acústica.
(…)

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 12 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Art. 6.- Clasificación y tipos de áreas acústicas.

1. La clasificación de áreas acústicas establecidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y normas que la desarrollan, agrupadas conforme a los tipos previamente determinados en la normativa municipal y autonómica y los usos predominantes asignados a cada tipo de área, es la siguiente:

a) Ambiente exterior:

Tipo I: área de silencio. Zona de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

— Uso sanitario.

— Uso docente o educativo.

— Uso cultural.

— Espacios protegidos.

Tipo II: área levemente ruidosa. Zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

— Uso residencial.

— Zona verde, excepto en casos en que constituyen zonas de transición.

Tipo III: área tolerablemente ruidosa. Zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

— Uso terciario distinto del contemplado en el tipo IV

Tipo IV: área tolerablemente ruidosa. Zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

— Uso terciario con predominio del uso del suelo recreativo y de espectáculos.

Tipo V: área ruidosa. Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren menor protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

— Uso industrial.

Tipo VI: área especialmente ruidosa. Comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres sonoras en favor de infraestructuras de transporte (por carretera, ferroviario y aéreo) y áreas de espectáculos al aire libre. Uso del suelo:

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 13 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

— Sistemas Generales de Infraestructuras de Transporte u otros equipamientos públicos que lo reclamen.

Art. 7.- Objetivos de calidad acústica para ruido.

1. En el suelo urbanizable, los límites máximos de niveles sonoros en las distintas áreas no podrán superar los siguientes valores evaluados según lo descrito en los anexos.

AREAS URBANIZADAS EXISTENTES. ORDENANZA MUNICIPAL TORREJÓN DE ARDOZ. TABLA B. NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICO				
TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
e	Tipo I (área de silencio)	55	55	45
a	Tipo II (área levemente ruidosa)	60	60	50
d	Tipo III (área tolerantemente ruidosa)	65	65	60
c	Tipo IV (Área tolerablemente ruidosa distinto del contemplada en el Tipo III)	68	68	58
b	Tipo V (área ruidosa)	70	70	60
F	Tipo VI (área especialmente ruidosa) (1)	(2)	(2)	(2)

(1) En estos sectores del territorio la Administración Pública competente deberá asegurar que se adopten las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.»

2. En aquellas zonas que a la entrada en vigor de esta ordenanza estén consolidadas urbanísticamente, los valores objetivo a alcanzar serán los fijados en la siguiente tabla, evaluados según lo descrito en los anexos.

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 14 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

AREAS URBANIZADAS EXISTENTES. ORDENANZA MUNICIPAL TORREJÓN DE ARDOZ. TABLA C. AREAS URBANAS CONSOLIDADAS				
TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
e	Tipo I (área de silencio)	60	60	50
a	Tipo II (área levemente ruidosa)	65	65	55
d	Tipo III (área tolerantemente ruidosa)	70	70	65
c	Tipo IV (Área tolerablemente ruidosa distinto del contemplada en el Tipo III)	73	73	63
b	Tipo V (área ruidosa)	75	75	65
F	Tipo VI (área especialmente ruidosa) (1)	(2)	(2)	(2)

Los objetivos de calidad acústica establecidos en las tablas B y C se considerarán alcanzados, cuando los valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en los anexos cumplan, para el periodo de un año, que:

— Ningún valor supere los fijados en esas tablas.

— El 97% de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en esas tablas.

(…)

Artículo 14. Periodos horarios.

1. A efectos de lo regulado en esta Ordenanza, el día se divide en tres períodos: el diurno constituido por 12 horas continuas de duración, comprendido entre las 7.00 y hasta las 19.00 horas, el periodo vespertino, o periodo tarde, comprendido entre las 19.00 y las 23.00 horas, y el nocturno, entre las 23.00 y las 7.00 horas. Los intervalos horarios así definidos harán aplicable un valor de los índices de ruido determinado según las tablas correspondientes.

2. A efectos de la aplicación de este título, el período nocturno en días festivos se amplía a 9 horas continuas de duración, comprendidas entre las 23.00 de la víspera y las 8.00 horas.

2.7. Valores límite de inmisión de ruido

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 15 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Tras el análisis de la normativa expuesta en el punto anterior, tomaremos como valores límite de inmisión de ruido los reflejados en la ordenanza de Torrejón de Ardoz, en lo referente a los objetivos de calidad para áreas urbanas no consolidadas, puesto que los valores para este tipo de áreas acústicas son los mismos que los indicados en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones, el ayuntamiento de Torrejón de Ardoz contempla más usos de edificios que el Real Decreto 1367/2007.

Por tanto, como objetivos de calidad en este estudio tendremos en cuenta la siguiente tabla:

AREAS URBANIZADAS EXISTENTES. ORDENANZA MUNICIPAL TORREJÓN DE ARDOZ. TABLA B. NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICO				
TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		**ÍNDICES DE RUIDO**		
		Ld	**Le**	**Ln**
e	Tipo I (área de silencio)	55	55	45
a	Tipo II (área levemente ruidosa)	60	60	50
d	Tipo III (área tolerantemente ruidosa)	65	65	60
c	Tipo IV (Área tolerablemente ruidosa distinto del contemplada en el Tipo III)	68	68	58
b	Tipo V (área ruidosa)	70	70	60
F	Tipo VI (área especialmente ruidosa) (1)	(2)	(2)	(2)

Se considerarán alcanzados los objetivos de calidad, cuando los valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en los anexos cumplan, para el periodo de un año, que:

- Ningún valor supere los fijados en esas tablas.
- El 97% de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en esas tablas.

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 16 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

3.- *UBICACIÓN DE LA PARCELA*

La parcela objeto de estudio se localiza en la Avenida de la Constitución en Torrejón de Ardoz, cercana a las vías del tren.

Las siguientes fotografías muestran la parcela estudiada:





4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 17 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



La siguiente fotografía muestra la pantalla acústica preexistente instalada junto a las vías del tren:



FINAL DE LA PANTALLA ACÚSTICA

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 18 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Las siguientes fotografías muestran el detalle de la pantalla acústica preexistente instalada junto a las vías del tren:





4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 19 de 71

FIRMAS

Vista general de la ubicación de la parcela:



467103O 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86C3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf

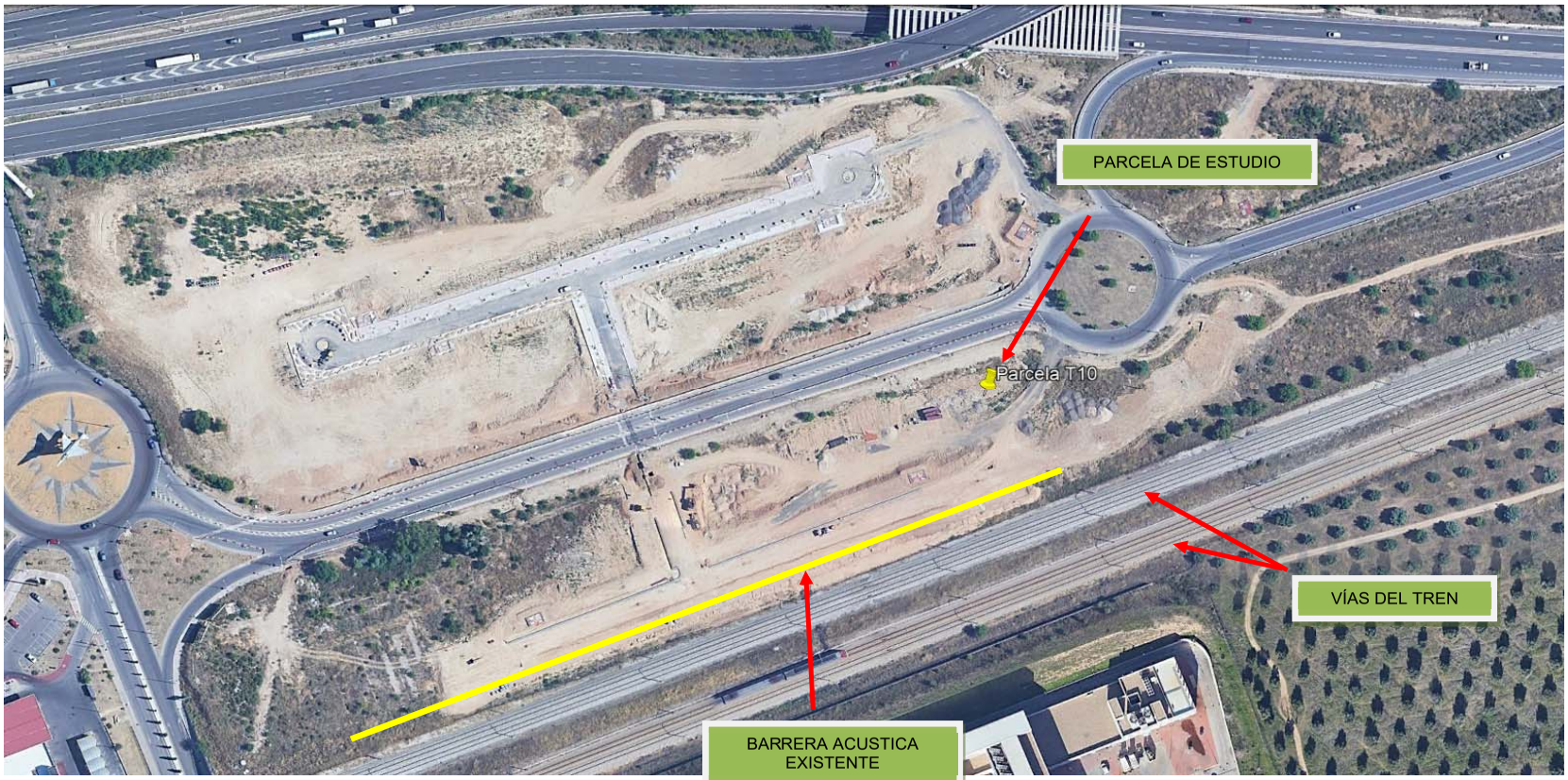
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15**
:00

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 20 de 71

Vista de la parcela respecto a las vías del tren:



467103O 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86C3FCEFFC9DEA7AED1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 21 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.- *ESTUDIO ACUSTICO*

4.1. Método de cálculo

El estudio acústico se va a realizar mediante modelización acústica. El método de cálculo de ruido empleado para la modelización del ruido de trenes ha sido el CNOSSOS por medio del modelo informático CADNA-A, versión 2022 MR1, que está ampliamente contrastado y cuyas representaciones gráficas permiten la comprensión de los resultados de una forma directa.

En el presente estudio los datos principales introducidos en el modelo serán los datos relativos al tráfico del ferrocarril de la línea Madrid/Barcelona. No obstante, con objeto de aproximar al máximo la situación real con la predicción realizada y para verificar el modelo de predicción se procederá a realizar un muestreo espacial y temporal de mediciones acústicas “in situ” en el área de interés.

Con objeto de obtener la distribución lo más detallada posible de los niveles de presión sonora se procedió a modelizar la situación actual en planos horizontales a una altura de 4 m sobre el nivel del terreno, con un número de receptores distribuidos matricialmente en el mapa con una resolución de malla de 2 metros sobre la zona de interés.

Se ha seleccionado, para realizar los cálculos, una temperatura media de 20 grados centígrados y una humedad relativa del 50%.

4.2.- Identificación de las fuentes de ruido en la situación actual:

En la zona de estudio encontramos como fuente principal de ruido, los niveles sonoros producidos por el ferrocarril, además colindante con la parcela encontramos la avenida de la Constitución. Por ello en este estudio acústico tendremos en cuenta como principal fuente de ruido el tráfico del ferrocarril y el tráfico rodado de la carretera Avenida de la Constitución.

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 22 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

El tráfico ferroviario se ha obtenido del manual de capacidades publicado por ADIF y de los horarios publicados por la página web de RENFE.

La línea objeto de estudio posee cuatro vías. La vía 1 es usada por la línea C-2 en dirección a Madrid-Chamartín, por la línea C-7 en dirección a Príncipe Pío y. La vía 2 es empleada por las líneas C-2 y por la línea C-7 en dirección a Alcalá de Henares.
La vía 4 es recorrida por los trenes CIVIS. Por último, la vía 3 es vía pasante.

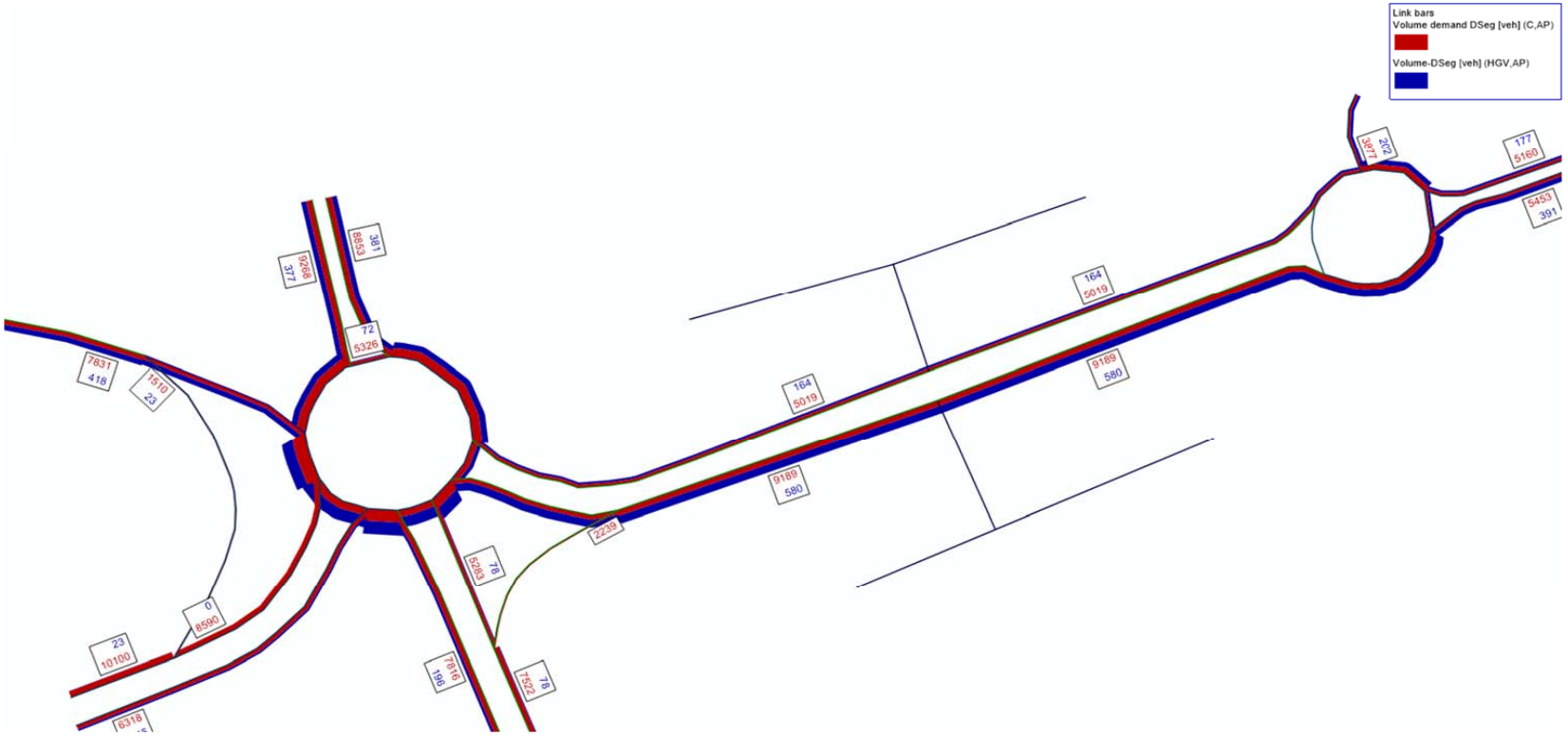
TIPO DE TRENES CONSIDERADOS		
Tipología	**Composición**	
Cercanías y LD	S-447 o S-465 (tracción distribuida)	Aproximadamente 200 metros, 300 toneladas y 24 ejes
Mercancías	Eléctrico/ Diésel	Aproximadamente el 50% de 750 metros y el otro 50% de 600 metros

La siguiente tabla muestra los datos de tráfico ferroviario considerados y su desglose horario y equivalencia de los trenes para la situación actual. Manual de capacidades de Adif.

Tipo tren	**Numero trenes Diurnos (7-19)**	**Numero trenes Vespertinos (19-23)**	**Numero trenes nocturnos (23-7)**	**Categoría**
Mercancías	8	7	6	5
Cercanías y LD	182	56	30	8

En cuanto al ruido de tráfico rodado considerado, los datos se han obtenido del estudio de tráfico realizado por Tema Ingenieria S.L. En la siguiente imagen se muestra el tráfico actual diario:

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.



DOCUMENTO
PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV_ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 23 de 71

FIRMAS

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AED1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 24 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.3.- Identificación de las fuentes de ruido en la situación futura:

El tráfico ferroviario no se ve incrementado en la situación futuro, por lo que se mantienen los datos de tráfico y la tipología de trenes de la situación actual.

El tráfico rodado de la Avenida de la Constitución se ve incrementado según el estudio de tráfico realizado por Tema Ingeniería S.L, teniendo en cuenta el tráfico actual más el tráfico previsto después del desarrollo del sector, presentado en la siguiente imagen:

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

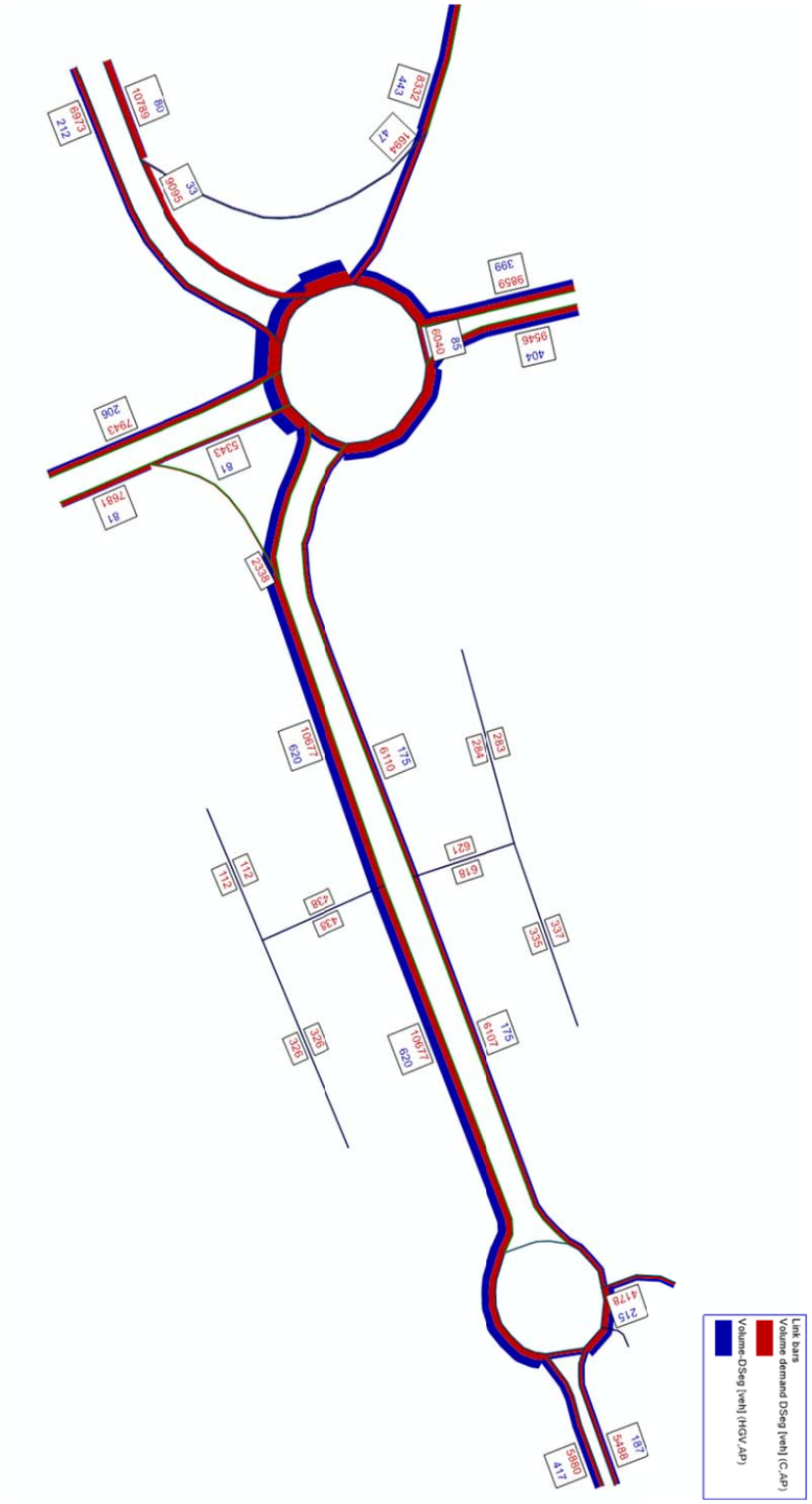
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 25 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 26 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.4.- Verificación del modelo:

Con objeto de aproximar al máximo la situación real con la predicción realizada al obtener el mapa acústico actual, se procedió a realizar un muestreo de mediciones acústicas “in situ” en la parcela de interés, a 1,5 m de altura sobre el suelo

El objeto de estas mediciones no será en ningún caso representativo del escenario promedio anual puesto que lo que se pretende con estas mediciones es verificar la bondad del modelo de predicción, siendo éste, el modelo de predicción, el que realmente nos proporcione el escenario promedio anual del ruido existente actualmente en la zona de interés, en base a los valores de tráfico ferroviario introducido. Las mediciones realizadas para este fin no deberán ser consideradas como el ruido representativo a largo plazo de la zona de interés, porque para ello emplearemos la herramienta o modelo de predicción, que será la que nos dé una resolución espacio-temporal lo suficientemente precisa y que en ningún caso se podría conseguir mediante mediciones.

Estos datos se introdujeron en el modelo, únicamente para este ejercicio de validación, de forma que se asignó la potencia acústica al ferrocarril y se calculó el nivel sonoro en las posiciones exactas y a la misma altura donde se ubicó el sonómetro.

Con esta metodología descrita podremos conocer si los resultados acústicos obtenidos con el sonómetro se aproximan a los valores calculados por el modelo.

Este procedimiento es indiferente en cuanto al periodo seleccionado (periodo diurno, de tarde o nocturno) para la realización de las mediciones, pues el objetivo es una verificación sobre un escenario específico.

Si el resultado es satisfactorio, podremos proceder a calcular los mapas de ruido de la situación actual, pero esta vez asignaremos al modelo el tráfico anual del ferrocarril para cada uno de los periodos.

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 27 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.4.1.- Procedimientos de medida de ruido:

Para realizar las mediciones acústicas en el ambiente exterior se han seguido los siguientes procedimientos de medida

- La medición se llevará a cabo en tres puntos receptores en la zona de estudio y se identificará el ruido de cada paso de tren.
- La medición de los niveles de fondo se realizará cuando no circulan trenes realizándose en el mismo lugar y en momentos más próximos a aquellos donde circularon los trenes.
- Se practicarán un conjunto de mediciones de LAeq de 1 segundo durante al menos 60 minutos.
- Los tres sonómetros utilizados para la determinación de los niveles de evaluación se han sometido a una comprobación de su funcionamiento en el mismo lugar de la medida, antes y después de efectuar la misma, mediante el uso del calibrador acústico RION NC74. Se ha comprobado que, en los tres sonómetros, al aplicar el calibrador, la medición reflejada por el sonómetro no difiere del patrón en ± 0,3 dB. Esta comprobación no modifica los ajustes legales establecidos en la Orden ICT/155/2020.
- Las condiciones ambientales han sido las adecuadas para el rango de uso de los sonómetros: Tª 24ºC HR = 37%, velocidad del viento: 0,2 m/s. El día de la medición estaba soleado.
- Durante las medidas al aire libre se utilizó siempre la pantalla antiviento que garantiza una correcta protección al micrófono frente al ruido inducido por el viento. La velocidad del viento no superó los 5 m/s, que hubiera implicado desestimar las medidas.
- Las medidas realizadas se realizaron en un entorno sin obstáculos, excepto la pantalla acústica situada en las proximidades, por lo que no hubo apantallamientos o modificaciones de las lecturas, incluyendo al propio operador del equipo. Los equipos se colocaron en sus correspondientes trípodes a una altura de 1,5m del suelo.

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 28 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.4.2.- Puntos de medición:

Se llevaron a cabo una serie de mediciones “in situ”, para proceder a la verificación del modelo informático. Se tomaron mediciones en 3 puntos en la zona de estudio. Los certificados de verificación y calibración de los sonómetros y del calibrador acústico se acompañan en el ANEXO I. CERTIFICADOS DE LOS INSTRUMENTOS DE MEDIDA,

La siguiente imagen muestra la localización de los tres puntos de medida de ruido en la zona de estudio, donde se puede ver la línea del ferrocarril y la Avenida de la Constitución.



4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 29 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

A continuación, se muestra unas tablas con las coordenadas de los puntos de medición y una fotografía de la ubicación del micrófono.

PUNTO Nº 1 COORDENADAS UTM		
X	463141.81	
Y	4479669.87	
Parcela T10 plan especial. Torrejón de Ardoz		
FUENTE DE RUIDO: CIRCULACIÓN TRENES CERCANIAS/MERCANCIAS / TRÁFICO RODADO		
VALOR FINAL MEDICION	LAeq = 61,3 dB(A)	

PUNTO Nº 2 COORDENADAS UTM		
X	463165.24	
Y	4479678.75	
Parcela T10 plan especial. Torrejón de Ardoz		
FUENTE DE RUIDO: CIRCULACIÓN TRENES CERCANIAS/MERCANCIAS / TRÁFICO RODADO		
VALOR FINAL MEDICION	LAeq = 63,4 dB(A)	

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 30 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

PUNTO Nº 3 COORDENADAS UTM	
X	463197.22
Y	4479679.93
Parcela T10 plan especial. Torrejón de Ardoz	



FUENTE DE RUIDO: CIRCULACIÓN TRENES CERCANIAS/MERCANCIAS / TRÁFICO RODADO	
VALOR FINAL MEDICION	LAeq = 63,5 dB(A)

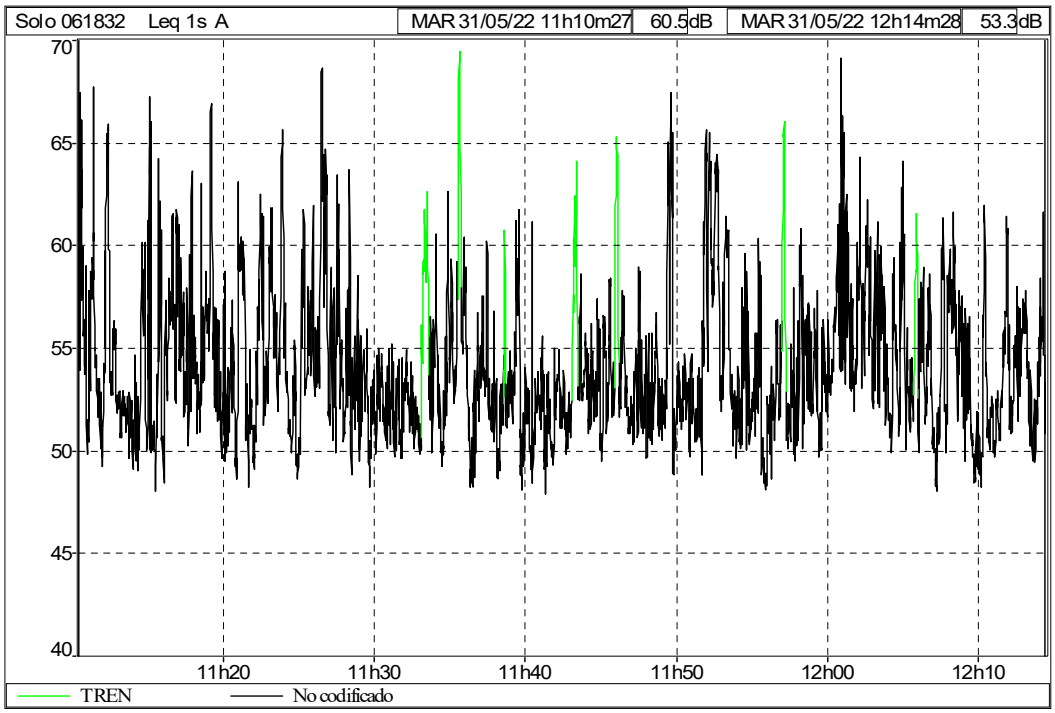
4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 31 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.4.3.- Resultados de los puntos de medición:

PUNTO 1

A continuación, se muestra el registro completo de la evolución temporal del ruido a lo largo del tiempo, índice LAeq 1s:



La siguiente tabla muestra el desglose de los niveles de ruido:

Archivo	SOLO 2 PUNTO 1			
Localización	Solo 061832			
Tipo de datos	Leq			
Ponderación	A			
Inicio	31/05/22 11:10:27			
Fin	31/05/22 12:14:29			
Fuente	Leq Fuente dB	Leq (parcial) dB	Número	Duración Acumulado h:min:s
TREN	61,3	46,7	7	00:02:13
No codificado	56,0	55,8	8	01:01:49
Global	56,3	56,3	15	01:04:02

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 32 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

La siguiente tabla muestra el desglose de los valores de LAeq, en intervalos de 5 minutos, y el nivel global, LAeq, de todo el tiempo de medida (periodo total)

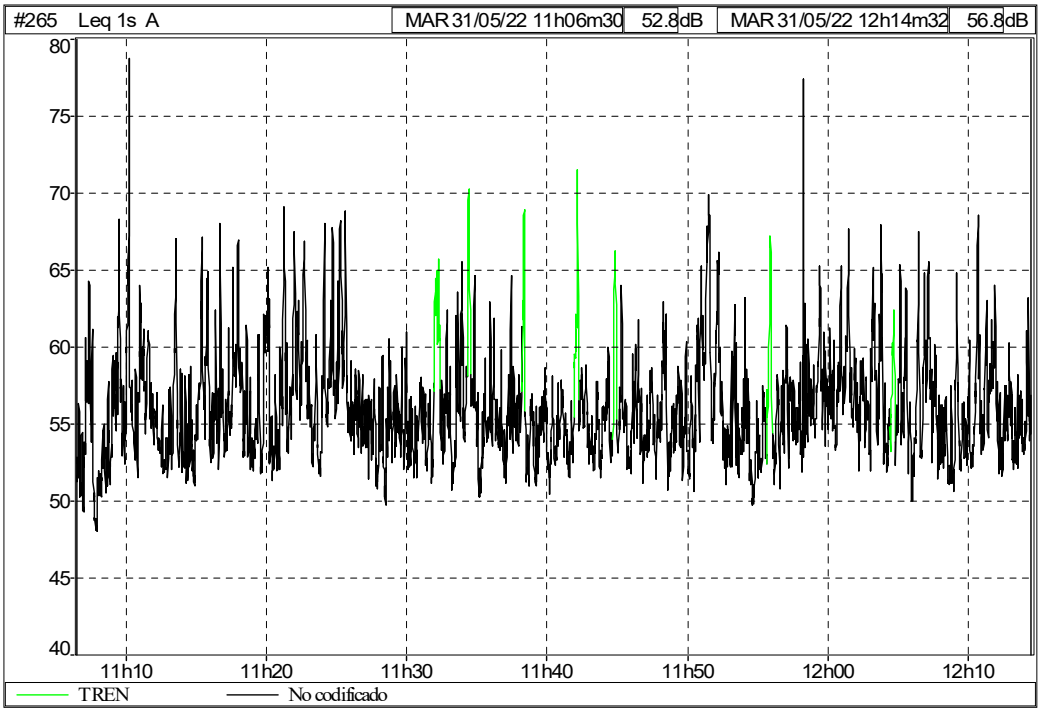
Archivo	SOLO 2 PUNTO 1		
Periodo	5m		
Inicio	31/05/22 11:10:27		
Fin	31/05/22 12:15:27		
Localización	Solo 061832		
Ponderación	A		
Tipo de datos	Leq		
Unidad	dB		
Período de inicio	Leq	Lmin	Lmax
31/05/22 11:10:27	57,4	49,0	67,7
31/05/22 11:15:27	56,9	48,0	66,9
31/05/22 11:20:27	56,6	48,2	65,6
31/05/22 11:25:27	57,3	48,2	68,6
31/05/22 11:30:27	54,6	49,2	62,6
31/05/22 11:35:27	56,5	48,1	69,4
31/05/22 11:40:27	54,2	47,9	64,1
31/05/22 11:45:27	56,1	48,8	67,4
31/05/22 11:50:27	57,3	48,8	65,6
31/05/22 11:55:27	55,3	48,1	66,0
31/05/22 12:00:27	58,0	49,9	69,1
31/05/22 12:05:27	55,2	48,0	61,9
31/05/22 12:10:27	54,4	49,4	61,6
Período total	56,3	47,9	69,4

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 33 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

PUNTO 2

A continuación, se muestra el registro completo de la evolución temporal del ruido a lo largo del tiempo, índice LAeq 1s:



La siguiente tabla muestra el desglose de los niveles de ruido:

Archivo	SOLO 5 PUNTO 2			
Localización	#265			
Tipo de datos	Leq			
Ponderación	A			
Inicio	31/05/22 11:06:30			
Fin	31/05/22 12:14:33			
Fuente	Leq Fuente dB	Leq (parcial) dB	Número	Duración Acumulado h:min:s
TREN	63,4	48,8	7	00:02:22
No codificado	58,0	57,9	8	01:05:41
Global	58,4	58,4	15	01:08:03

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 34 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

La siguiente tabla muestra el desglose de los valores de LAeq, en intervalos de 5 minutos, y el nivel global, LAeq, de todo el tiempo de medida (periodo total)

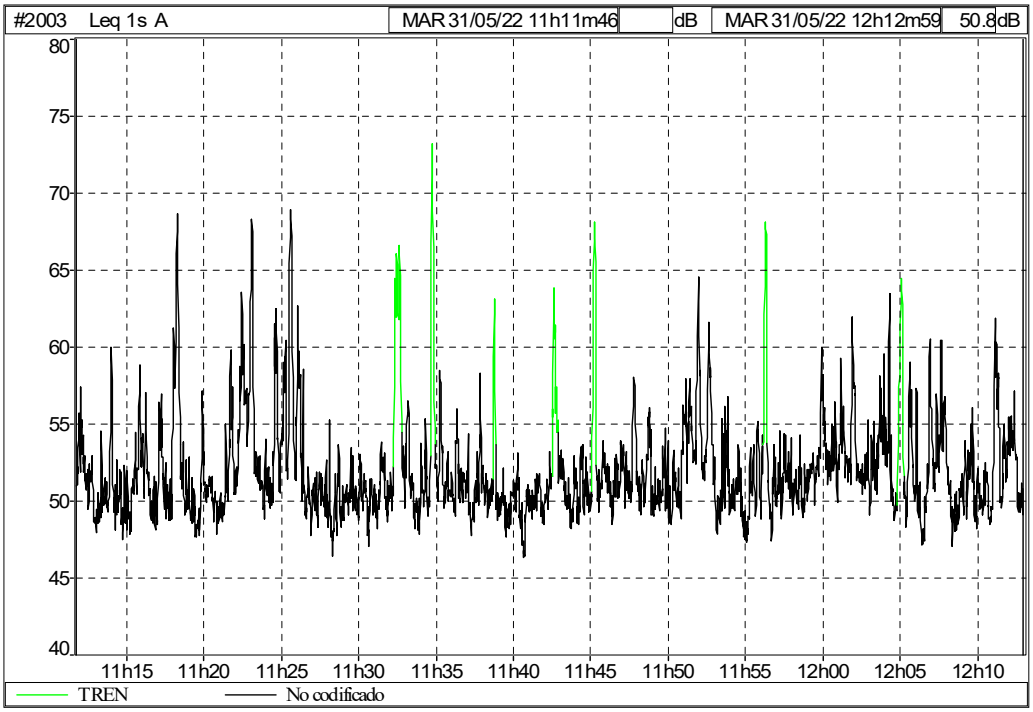
Archivo	SOLO 5 PUNTO 2		
Periodo	5m		
Inicio	31/05/22 11:06:30		
Fin	31/05/22 12:16:30		
Localización	#265		
Ponderación	A		
Tipo de datos	Leq		
Unidad	dB		
Período de inicio	Leq	Lmin	Lmax
31/05/22 11:06:30	59,2	48,0	78,7
31/05/22 11:11:30	57,5	50,9	67,1
31/05/22 11:16:30	58,9	51,3	69,1
31/05/22 11:21:30	60,5	51,6	68,8
31/05/22 11:26:30	55,3	49,7	60,9
31/05/22 11:31:30	59,2	50,2	70,2
31/05/22 11:36:30	56,6	50,4	68,9
31/05/22 11:41:30	58,0	51,5	71,5
31/05/22 11:46:30	57,7	50,6	67,8
31/05/22 11:51:30	58,7	49,7	69,9
31/05/22 11:56:30	59,1	50,8	77,4
31/05/22 12:01:30	58,7	50,0	67,9
31/05/22 12:06:30	58,1	50,6	68,5
31/05/22 12:11:30	56,6	51,6	64,0
Período total	58,4	48,0	78,7

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 35 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

PUNTO 3

A continuación, se muestra el registro completo de la evolución temporal del ruido a lo largo del tiempo, índice LAeq 1s:



La siguiente tabla muestra el desglose de los niveles de ruido:

Archivo	SOLO 3 PUNTO 3			
Localización	#2003			
Tipo de datos	Leq			
Ponderación	A			
Inicio	31/05/22 11:11:46			
Fin	31/05/22 12:13:00			
Fuente	Leq Fuente dB	Leq (parcial) dB	Número	Duración Acumulado h:min:s
TREN	63,5	49,3	7	00:02:22
No codificado	53,5	53,3	8	00:58:47
Global	54,8	54,8	16	01:01:14

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 36 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

La siguiente tabla muestra el desglose de los valores de LAeq, en intervalos de 5 minutos, y el nivel global, LAeq, de todo el tiempo de medida (periodo total)

Archivo	SOLO 3 PUNTO 3		
Periodo	5m		
Inicio	31/05/22 11:11:46		
Fin	31/05/22 12:16:46		
Localización	#2003		
Ponderación	A		
Tipo de datos	Leq		
Unidad	dB		
Período de inicio	Leq	Lmin	Lmax
31/05/22 11:11:46	52,1	47,5	61,5
31/05/22 11:16:46	54,8	47,6	68,6
31/05/22 11:21:46	58,2	48,8	68,9
31/05/22 11:26:46	50,3	46,4	55,2
31/05/22 11:31:46	58,4	47,8	73,2
31/05/22 11:36:46	51,4	46,3	63,1
31/05/22 11:41:46	55,1	48,2	68,1
31/05/22 11:46:46	52,6	48,4	58,0
31/05/22 11:51:46	55,7	47,3	68,1
31/05/22 11:56:46	52,7	48,3	60,0
31/05/22 12:01:46	54,8	47,1	64,4
31/05/22 12:06:46	53,4	47,0	61,8
31/05/22 12:11:46	52,9	49,1	57,1
Período total	54,8	46,3	73,2

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 37 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.4.4- Análisis comparativo entre resultados medidos y los previstos en el modelo (resultados de validación del modelo):

La tabla siguiente muestra los valores obtenidos in situ del Nivel Continuo Equivalente Ponderado A (LAeq) medido durante el periodo de muestreo en los distintos puntos de la zona de estudio, así como los valores calculados con el modelo en estos mismos puntos.

VERIFICACION DEL MODELO		
Punto de medida	**Medida real con sonómetro (L_{Aeq}) (dBA)**	**Predicción con el modelo CADNA-A (Método CNOSSOS-EU) (L_{Aeq}) (dBA)**
1	61,3	59,9
2	63,4	61,7
3	63,5	61,8

Se observa que los resultados calculados y los resultados medidos apenas varían, siendo la variación de menos de 1,7 dB, por lo que se considera justificado y validado el modelo utilizado.

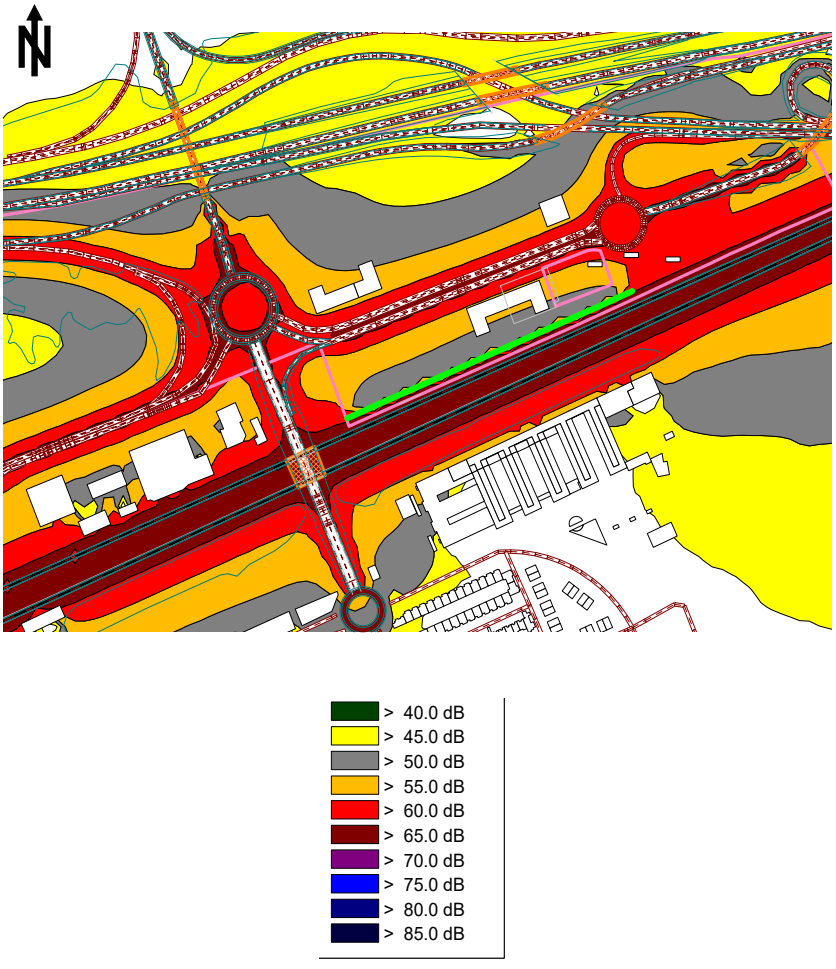
4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 38 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.5.- Mapas obtenidos para la situación actual

Una vez verificado el modelo se procedió a la elaboración de los mapas acústicos horizontales para la situación actual, para el periodo diurno, de tarde y nocturno, a 4 metros de altura, basados en el ruido producido por la circulación de los trenes existentes en la actualidad en la zona estudiada.

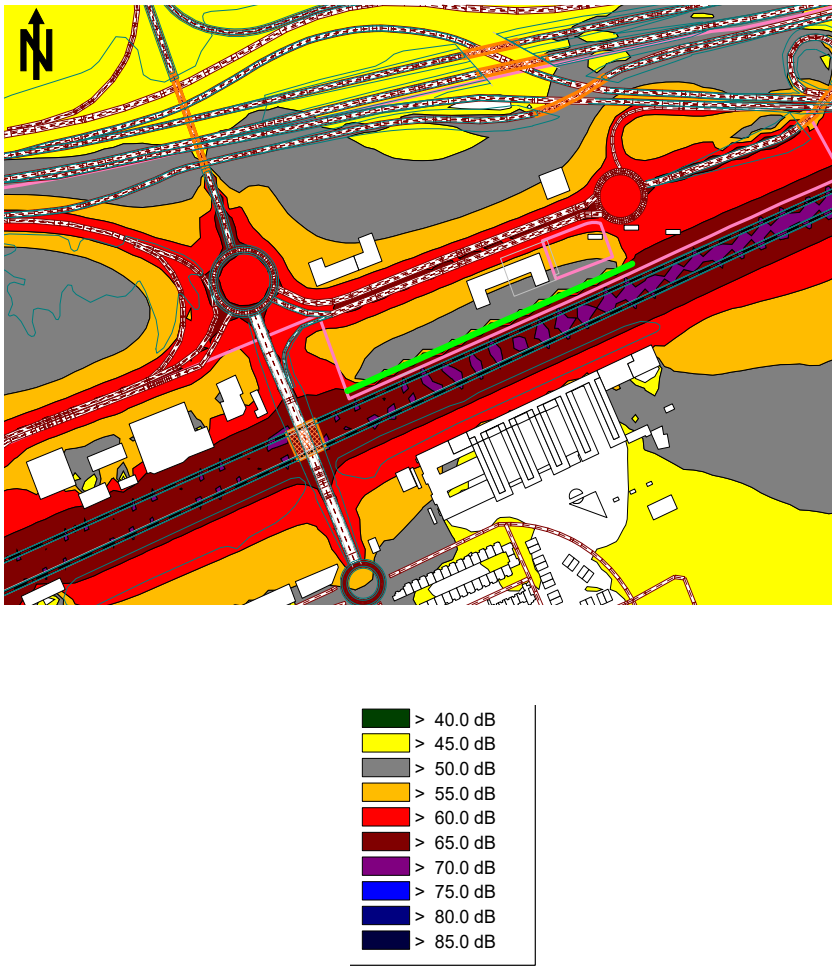
La siguiente imagen muestra los niveles LAeq (dBA) obtenidos para la situación preoperacional, periodo día:



4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 39 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

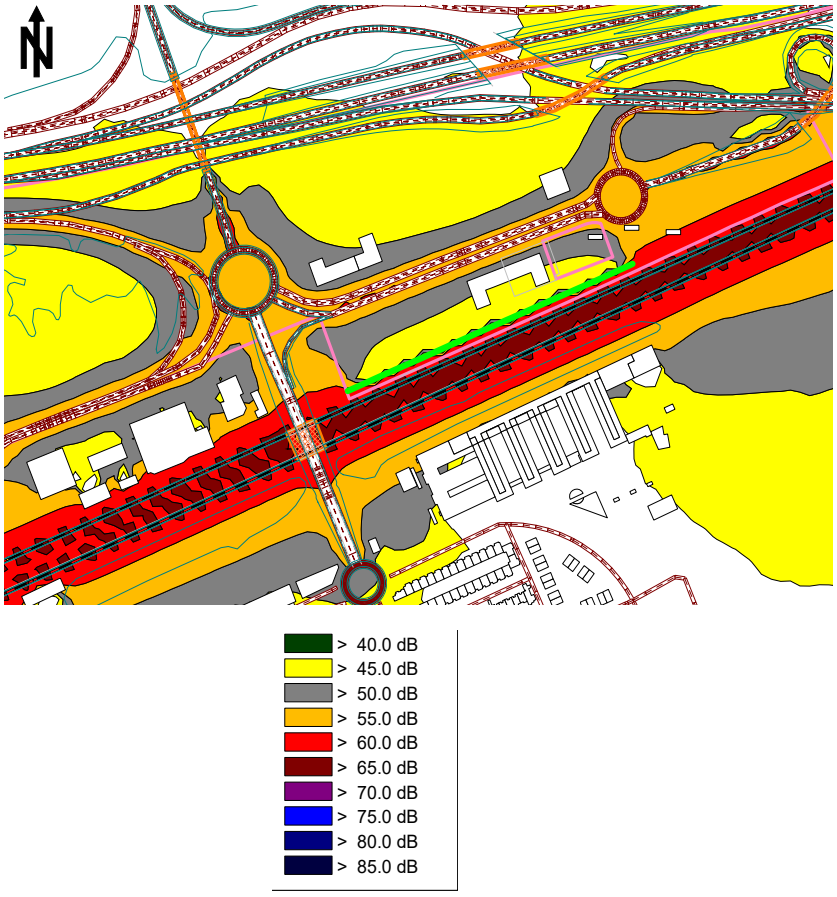
La siguiente imagen muestra los niveles LAeq (dBA) obtenidos para la situación preoperacional, periodo tarde:



4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 40 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

La siguiente imagen muestra los niveles LAeq (dBA) obtenidos para la situación preoperacional, periodo noche:



Los mapas de ruido resultantes durante el periodo día, tarde y noche en el área de estudio, a una altura de 4 m del suelo, de la situación actual se adjuntan en el ANEXO II MAPAS DE ESTUDIO ACUSTICO:

- 01 Estudio Acústico. Actual Día
- 02 Estudio Acústico. Actual tarde
- 03 Estudio Acústico. Actual Noche

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 41 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.6.- Mapas obtenidos para la situación postoperacional

Para la situación postoperacional se ha tenido en cuenta el edificio residencial que se construirá la parcela estudiada, el edificio se ha simulado con una altura de 15 plantas, con una altura total aproximada de 50 metros.

La siguiente imagen muestra los usos del suelo actuales en el ámbito de estudio, la parcela T-10 se encuentra señalada por una circunferencia azul:

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
PROYECTO: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf

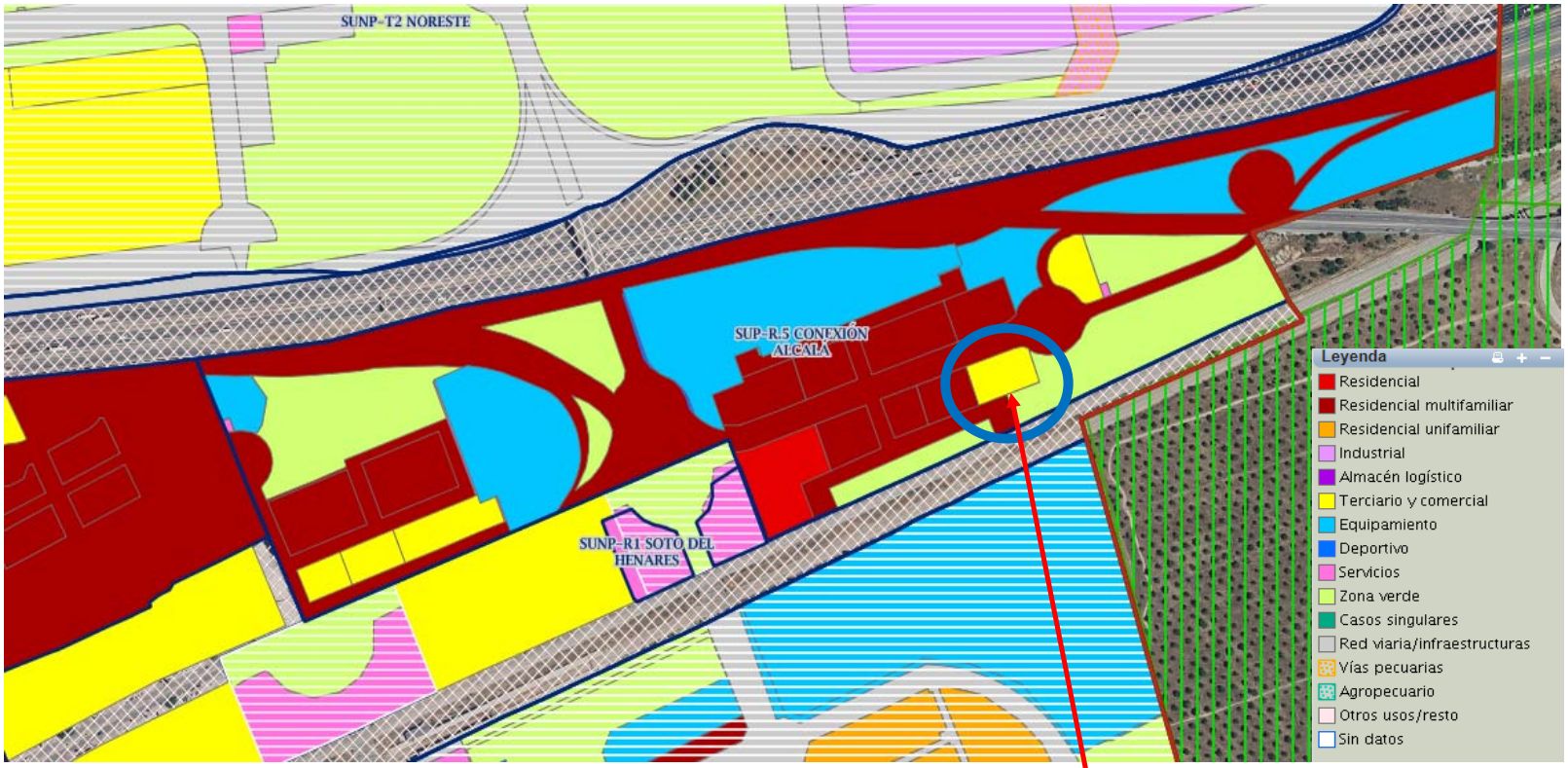
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 42 de 71

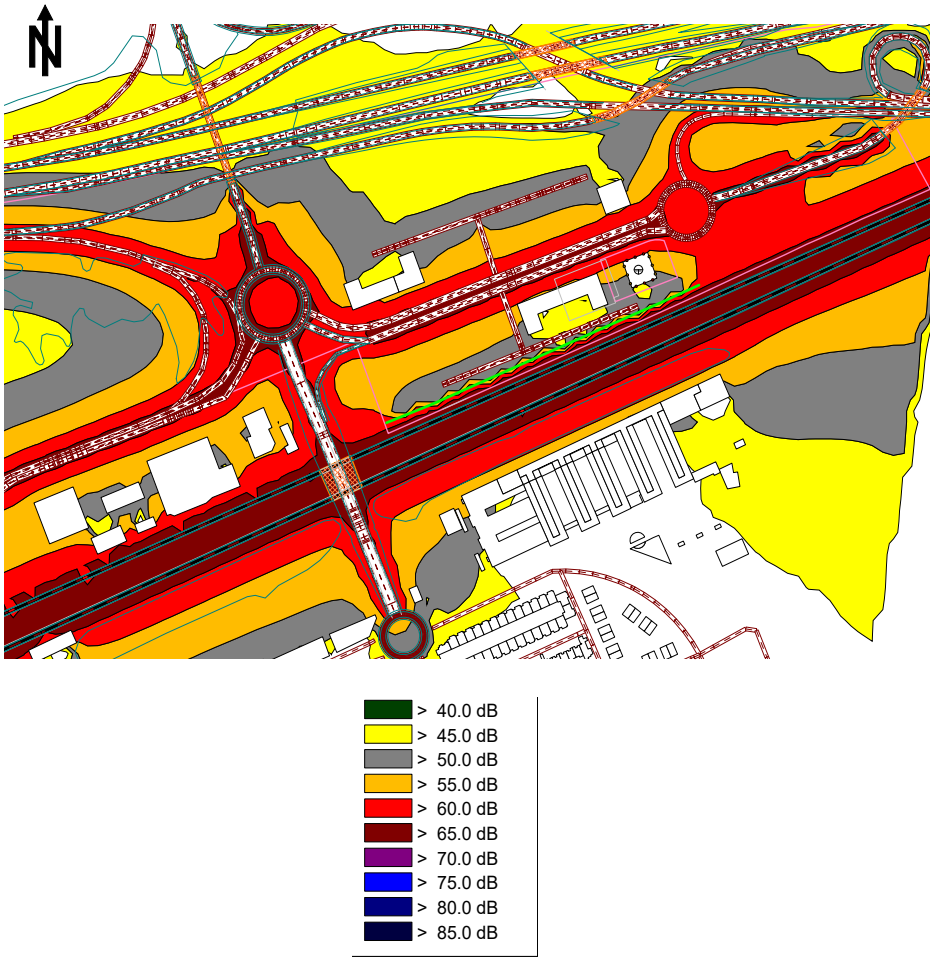
467103O 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86C3FCEFFC9DEA7AED1A828 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.



DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 43 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Una vez añadidos estos datos en el modelo de la situación actual, se procedió a la elaboración de los mapas acústicos horizontales para la situación postoperacional, para el periodo diurno y nocturno, a 4 metros de altura.

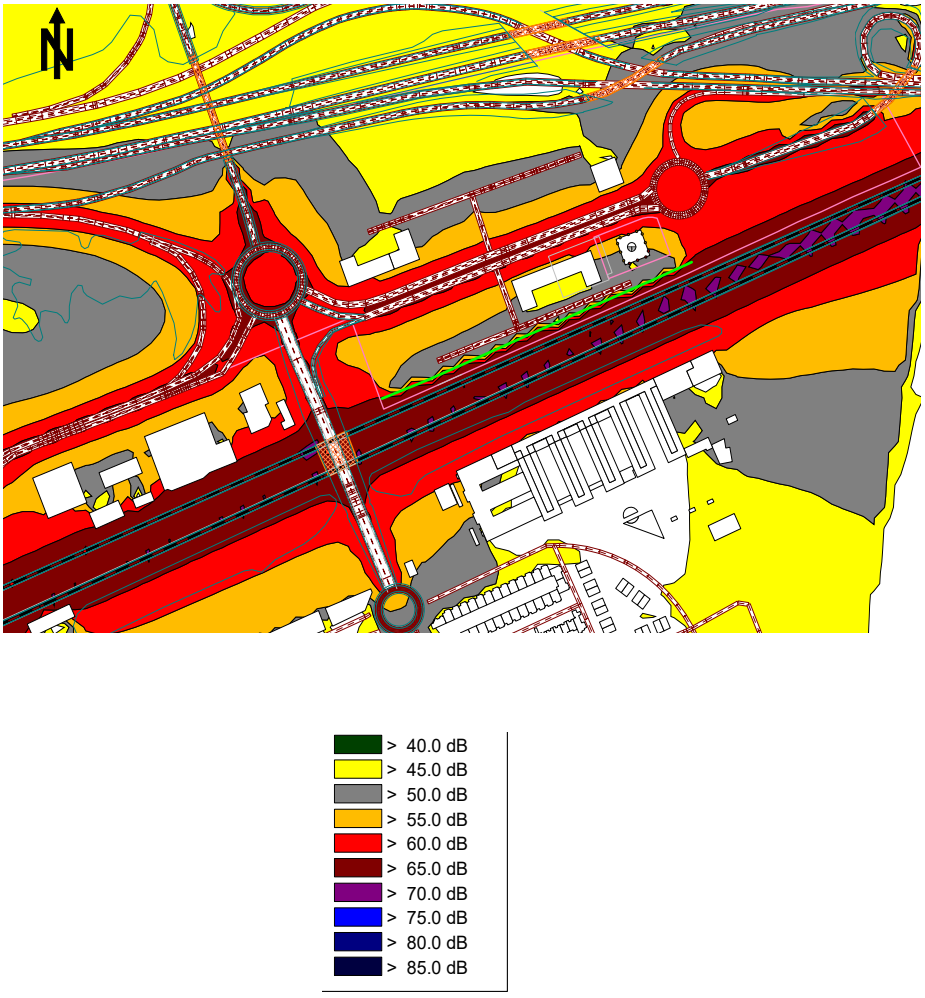
La siguiente imagen muestra los niveles LAeq (dBA) obtenidos para la situación postoperacional, periodo día:



4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 44 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

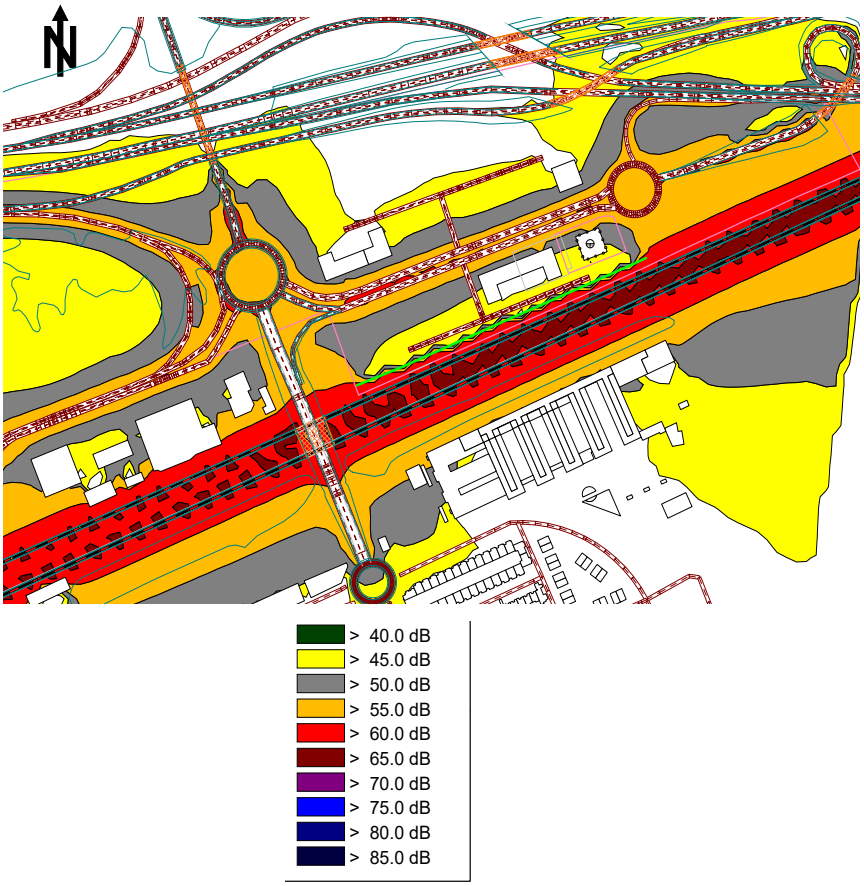
La siguiente imagen muestra los niveles LAeq (dBA) obtenidos para la situación postoperacional, periodo tarde:



4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 45 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

La siguiente imagen muestra los niveles LAeq (dBA) obtenidos para la situación postoperacional, periodo noche:



Los mapas de ruido resultantes durante el periodo diurno, de tarde y nocturno en el área de estudio, a una altura de 4 m del suelo, de la situación postoperacional se adjuntan en el ANEXO II MAPAS DE ESTUDIO ACUSTICO:

- 04 Estudio Acústico. Postoperacional Día.
- 05 Estudio Acústico. Postoperacional Tarde.
- 06 Estudio Acústico. Postoperacional Noche.

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 46 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4.7.- Análisis de los resultados del estudio acústico

Teniendo en cuenta los valores límite de inmisión de ruido los reflejados en la ordenanza de Torrejón de Ardoz, en lo referente a los objetivos de calidad para áreas urbanas no consolidadas, los objetivos de calidad en este estudio serán los siguientes (para área residencial tipo II):

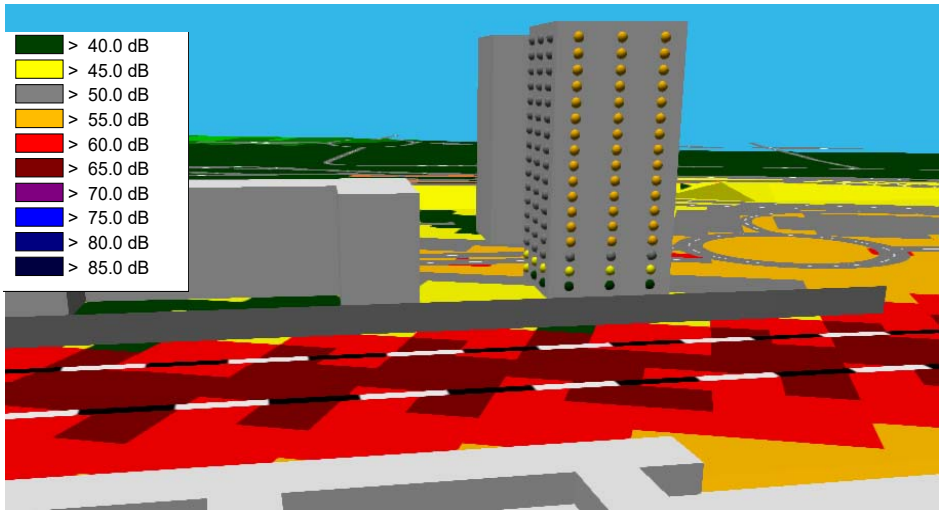
AREAS URBANIZADAS EXISTENTES. ORDENANZA MUNICIPAL TORREJÓN DE ARDOZ. TABLA B. NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICO				
TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		**ÍNDICES DE RUIDO**		
		Ld	**Le**	**Ln**
e	Tipo I (área de silencio)	55	55	45
a	Tipo II (área levemente ruidosa)	60	60	50
d	Tipo III (área tolerantemente ruidosa)	65	65	60
c	Tipo IV (Área tolerablemente ruidosa distinto del contemplada en el Tipo III)	68	68	58
b	Tipo V (área ruidosa)	70	70	60
F	Tipo VI (área especialmente ruidosa) (1)	(2)	(2)	(2)

En el modelo se ha realizado un análisis de los niveles sonoros recibidos en todas las fachadas del edificio, ubicando receptores en todas las alturas de las mismas, para obtener los valores más desfavorables en las fachadas más expuestas a las fuentes de ruido, en este caso el ferrocarril y los viales más próximos.

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 47 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

La siguiente imagen muestra el 3D de la edificación estudiada respecto a las fuentes de ruido, con la pantalla acústica existente y los receptores analizados para el periodo nocturno (el más desfavorable).



Como se puede observar los niveles en las plantas más altas están por encima de los 50 dB:

La siguiente tabla muestra los valores más altos obtenidos para la fachada más desfavorable del edificio, para los tres periodos del día:

Valores obtenidos en la situación postoperacional para la fachada más desfavorable						
Nº EDIFICIO/USO	Nivel LAeq (dBA) postoperacional			Valor límite Ordenanza (dBA)		
	Día	Tarde	Noche	Día	Tarde	Noche
Nº 1/ Tipo II residencial	60,5	62,6	58,4	60	60	50

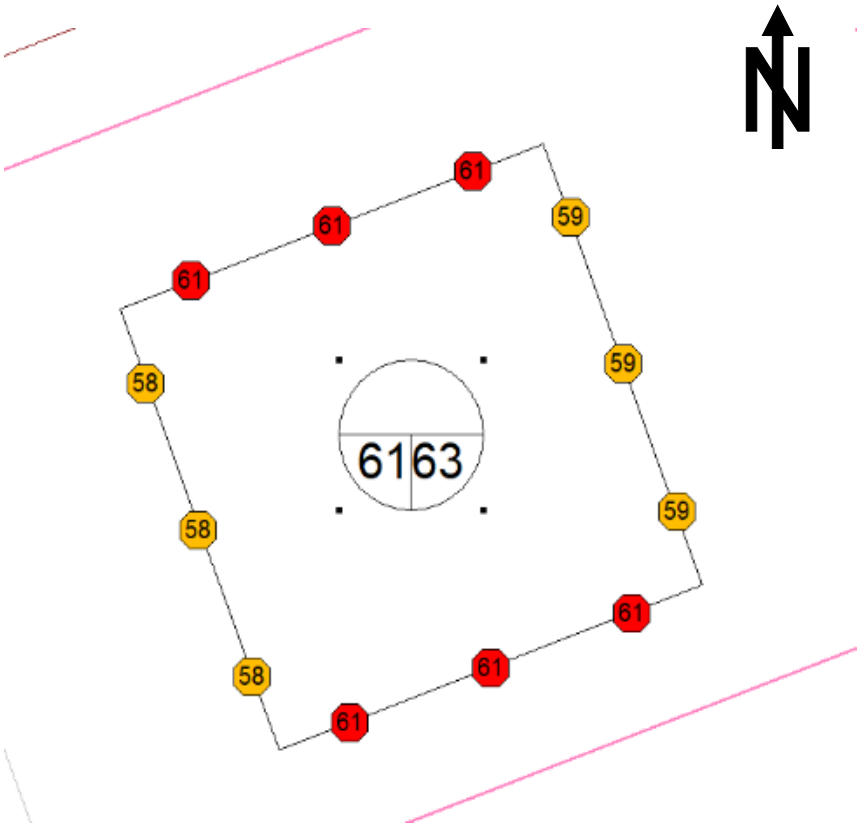
Como se puede observar en la tabla anterior, los valores encontrados en las fachadas más expuestas del futuro edificio de la parcela objeto de estudio, se encuentran por encima de los límites de los objetivos de calidad, para áreas urbanizadas existentes, en los tres periodos, para el área de uso tipo II, residencial.

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 48 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Para ver la fuente sonora que afecta a las cuatro fachadas del edificio se muestran las siguientes imágenes de los niveles sonoros, recibidos en la planta más alta del futuro edificio.

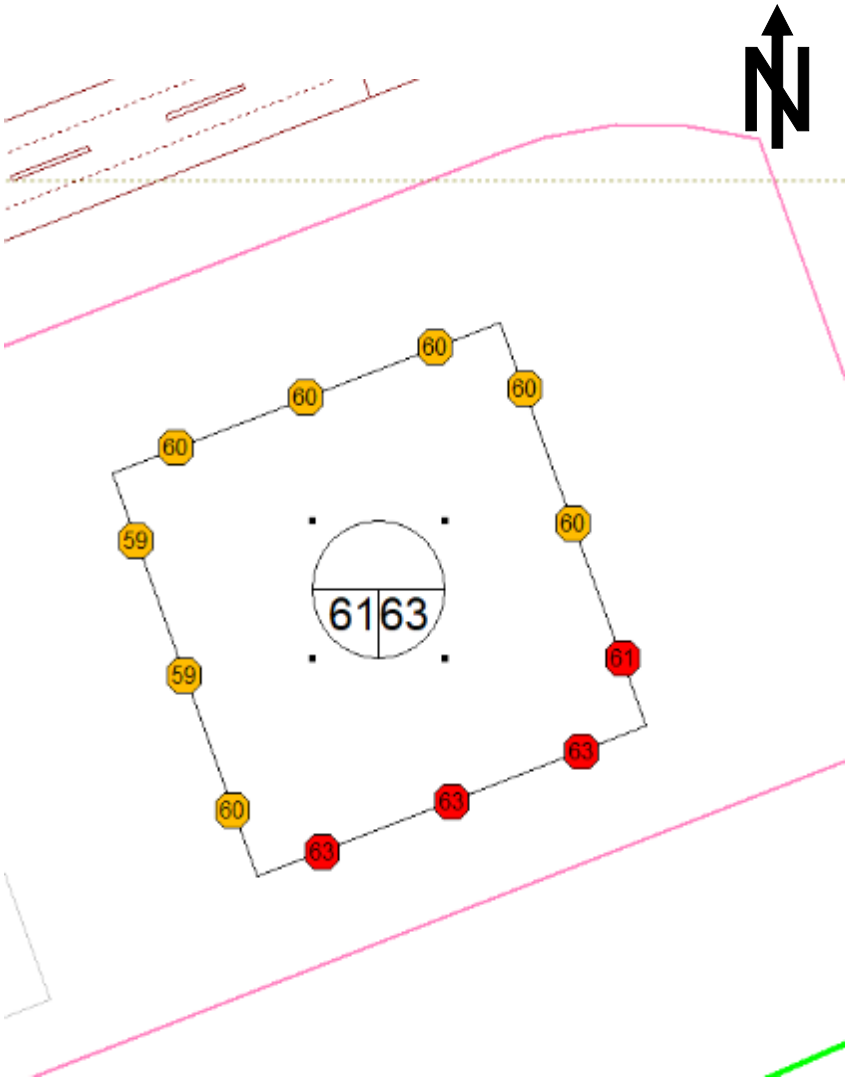
La siguiente imagen muestra los resultados obtenidos para la situación postoperacional para el periodo de día, en las fachadas más altas del edificio



4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 49 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

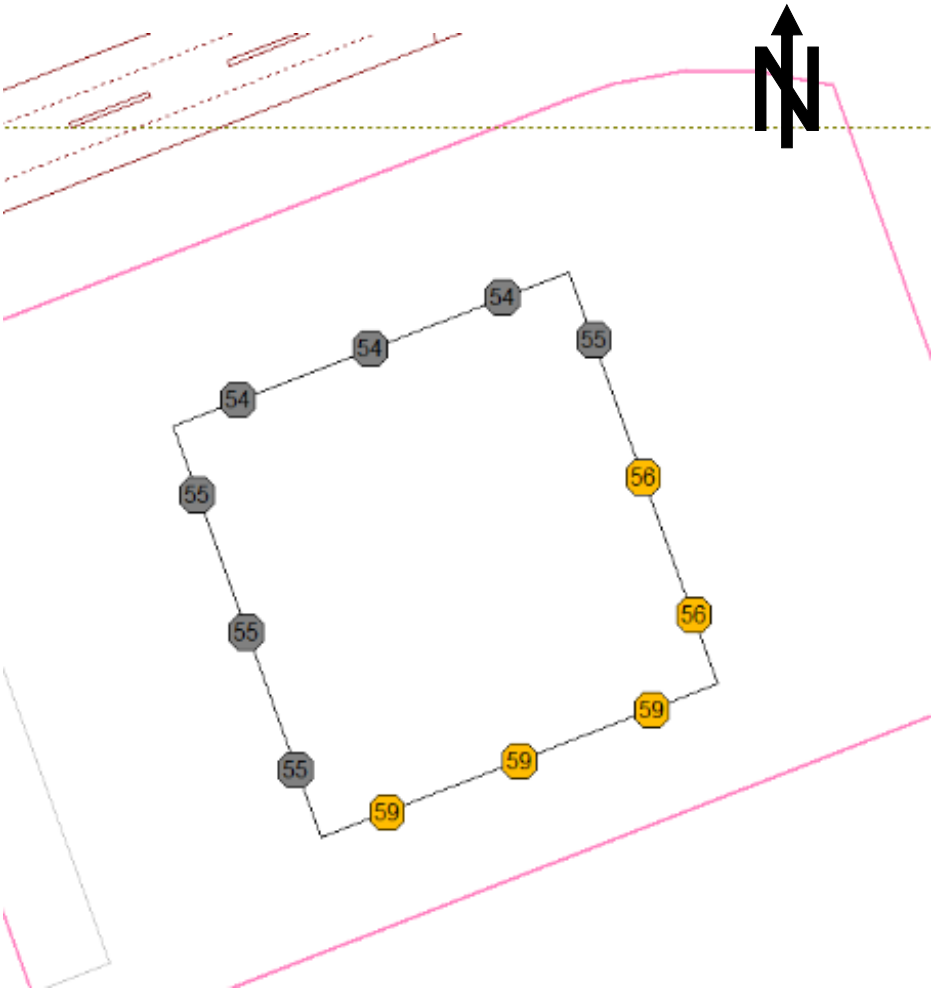
La siguiente imagen muestra los resultados obtenidos para la situación postoperacional para el periodo de tarde, en las fachadas más altas del edificio



4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 50 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

La siguiente imagen muestra los resultados obtenidos para la situación postoperacional para el periodo de noche, en las fachadas más altas del edificio



4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 51 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Como se puede observar en las imágenes anteriores, los niveles sonoros que llegan a las ultimas plantas del edifico, en el periodo nocturno, superan los niveles máximos permitidos por la legislación, en mayor medida en las fachadas expuestas al tráfico del ferrocarril. La Avenida de la Constitución no produce niveles tan elevados.

5.- MEDIDAS CORRECTORAS Y RECOMENDACIONES.

Tal y como se indicaba en el apartado anterior, los valores encontrados en las fachadas más expuestas del futuro edificio de la parcela objeto de estudio, se encuentran por encima de los niveles máximos permitidos por la legislación, en las fachadas expuestas al tráfico del ferrocarril y para un área del suelo de uso tipo II (residencial).

Dado que las superaciones se producen en las plantas más altas, subir la altura de la planta existente junto a la vía del tren no resultaría eficaz, tampoco prolongarla.

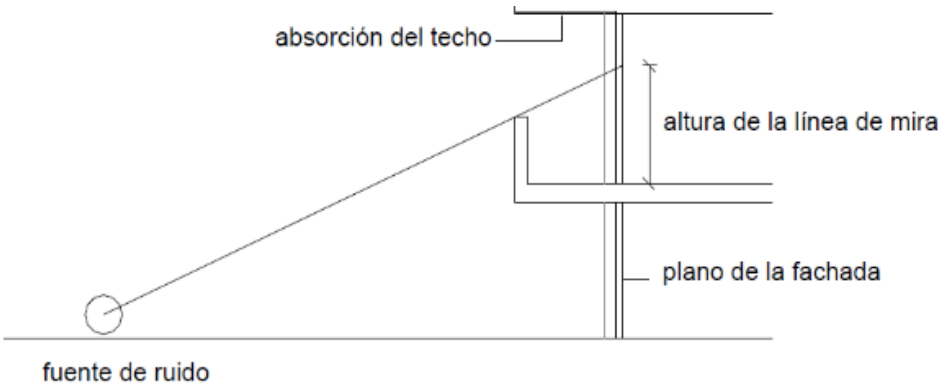
Para ello será necesario la correcta insonorización de la construcción para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR protección frente al ruido del C.T.E, para cumplir con los valores de aislamiento acústico establecidos en dicho documento, acorde con el ruido exterior producido por el ferrocarril.

Además de una adecuada insonorización de las fachadas, como sugerencia se propone construir balconadas en las fachadas de las seis plantas más altas (que no están protegidas por la pantalla acústica) e instalar techos absorbentes en los balcones o terrazas creados, de forma que realicen, las referidas balconadas, la función de pantalla acústica sobre las fachadas del edificio.

La imagen siguiente muestra un croquis de una balconada. El techo del balcón deberá tener material absorbente:

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 52 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



En la tabla siguiente se indica la mejora o atenuación (ΔLfs) del ruido exterior conseguido con diferentes tipologías de balconadas, en función de la absorción del techo y de la altura de la "línea de mira" (fuente DB-HR)

ΔL_{fs} dB										
Absorción acústica del techo (α_m)		≤0,3	0,6	≥0,9	≤0,3	0,6	≥0,9	≤0,3	0,6	≥0,9
Línea de mira sobre la *fachada*:	<1,5 m	-1	-1	0	0	0	1	1	1	2
	1,5-2,5 m	-1	1	3	0	2	4	1	1	2
	> 2,5 m	1	2	3	2	3	4	1	1	2

Como se puede observar se pueden disminuir hasta 4 dB los niveles sonoros de inmisión en la fachada del edificio. Como en este caso estaríamos hablando de una superación de casi 4 dB.

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 53 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

6.- CONCLUSIONES

En el **modelo acústico** se ha realizado un análisis de los valores recibidos en todas las fachadas del edificio, ubicando receptores en todas las alturas, para obtener los valores más desfavorables en la fachada más expuesta a los principales focos de ruido, en este caso el ferrocarril y los viales.

Los valores encontrados en las fachadas más expuestas del futuro edificio de la parcela objeto de estudio, se encuentran por encima de los niveles máximos permitidos por la legislación, en las fachadas expuestas al tráfico del ferrocarril y para un área del suelo de uso tipo II (residencial).

Además de una adecuada insonorización de las fachadas como establece el documento básico DB-HR protección frente al ruido del C.T.E, acorde con el ruido exterior producido por el ferrocarril, como medida correctora, para un futuro edificio de tipo II, se sugiere construir balconadas en las fachadas de las seis plantas más altas del futuro edificio (que no están protegidas por la pantalla acústica) de forma que hagan de pantalla acústica sobre las fachadas del edificio. Con esta medida se pueden disminuir hasta 4 dB los niveles sonoros de inmisión en la fachada del edificio en estas plantas más altas.

Corresponde a la futura fase de diseño y proyecto, del futuro edificio, el estudio del correcto dimensionado del aislamiento acústico a ruido aéreo de la construcción para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico de fachadas, establecidos en el documento básico DB-HR protección frente al ruido del C.T.E, con objeto de cumplir con los valores de aislamiento acústico establecidos en dicho documento, acorde con el ruido exterior existente en la zona, incluido el ruido producido por el ferrocarril. Por tanto, no es competencia de este estudio acústico, sino deberá realizarse cuando se desarrolle el futuro edificio y se conozcan las distribuciones reales de la edificación.

Para las plantas altas la prolongación de la barrera acústica, o elevación de su altura, no soluciona los niveles acústicos en los que se encuentra superación de los límites admisibles por la legislación, por ello hay que prestar especial atención durante la etapa del proyecto arquitectónico del edificio, con objeto de que se dimensionen las fachadas

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 54 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

para que estas posean el aislamiento acústico necesario para cumplir el CTE DB-HR. Este requisito de aislamiento a ruido aéreo de las fachadas van ligados y redundarán en el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable de edificaciones, y nuevamente se hace constar que no es el objeto de esta fase de estudio.

En cualquier caso, si se fuera a construir un edifico de uso residencial tipo II, se debería realizar un adecuado estudio acústico una vez que esté definido el edificio a construir con altura definitiva, retranqueos de plantas más altas, balcones, etc.

Para cumplir los objetivos de calidad a una altura de 4 m en la parcela residencial, se propone que la planta baja, con altura de hasta 4,5 m, esté destinada a un uso terciario.

De la modelización se desprende que a una altura de 4 m se cumplirían con los valores límite, tal y como se puede ver en la siguiente tabla:

Nivel calculado dBA			**Valor límite dBA**			**Altura**
Día	Tarde	Noche	Día	Tarde	Noche	4.00
57	56	50	60	60	50	

En cuanto al ruido producido por la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, hay que destacar que según lo establecido en el artículo 2 de la ley 37/2003, la ley del ruido, quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley las actividades militares, que se regirán por su legislación específica.

Es por este motivo por lo que no se puede cuantificar el ruido producido por este aeropuerto al no declarar, esta infraestructura militar, los vuelos, los tipos de aeronaves (no homologables a los de aviación civil), sus rutas aéreas, su periodicidad, sus velocidades, etc. Asimismo, no existe declaración, por parte de las autoridades competentes, de los mapas de ruido, de donde se pudiera extraer cuales son los niveles sonoros de inmisión recibidos en el territorio aledaño al aeropuerto.

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 55 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Este informe consta de 54 páginas correlativas y numeradas y dos anexos. Queda prohibida la reproducción parcial de este documento, salvo autorización por escrito de IAG.

Para que conste, a los efectos oportunos, se firma en Madrid a siete de marzo de 2023

INGENIERÍA ACÚSTICA GARCÍA CALDERÓN SLP
C/Soto Hidalgo 24
28042 MADRID
TEL: 913280947 FAX: 912337457
CIF: B85560670

Firmado: Eugenio García-Calderón Montejo.
Ingeniero Técnico de Telecomunicación, colegiado nº 3906

GARCIA-CALDERON MONTEJO EUGENIO - 00807042H

Digitally signed by GARCIA-CALDERON MONTEJO EUGENIO - 00807042H
DN: c=ES, serialNumber=IDCES-00807042H, givenName=EUGENIO, sn=GARCIA-CALDERON MONTEJO, cn=GARCIA-CALDERON MONTEJO EUGENIO - 00807042H
Date: 2023.03.07 14:38:46 +01'00'

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 56 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ANEXO I.- INSTRUMENTACIÓN UTILIZADA

Para la realización de las medidas “in situ” y obtención de los valores de ruido se utilizó la siguiente instrumentación:

- Sonómetro-analizador acústico SOLO, nº de serie 61832, de la firma 01dB con micrófono MCE 212 nº de serie 10111.
- Sonómetro-analizador acústico SOLO, nº de serie 12003, de la firma 01dB con micrófono MCE 212 nº de serie 39609.
- Sonómetro-analizador acústico SOLO, nº de serie 10265, de la firma 01dB con micrófono MCE 212 nº de serie 181983.
- Calibrador acústico marca RION, modelo NC74, nº de serie 333461.

Se adjuntan los correspondientes Certificados de Verificación de estos instrumentos, así como los certificados de Calibración de los mismos acreditados por ENAC.

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**
OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 57 de 71
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ENAC INSPECCIÓN Nº 423/EI623

CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN

Instrumentos de medición de sonido audible y calibradores acústicos

F²I² LACAINAC laboratorio de calibración

LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

TIPO DE VERIFICACIÓN:	PERIÓDICA
INSTRUMENTO:	SONÓMETRO
MARCA:	01dB MICRÓFONO: 01dB PREAMPLIFICADOR: 01dB
MODELO:	SOLO MICRÓFONO: MCE-212 PREAMPLIFICADOR: PRE 21 S
NÚMERO DE SERIE:	61832, CANAL: N/A MICRÓFONO: 101110 PREAMPLIFICADOR: 13525
EXPEDIDO A:	Ingeniería Acústica García-Calderón, S.L.L. Calle Soto Hidalgo, nº 24. Local 8 28042 MADRID
FECHA VERIFICACIÓN:	30/11/2021
CÓDIGO CERTIFICADO:	21LAC23255F01
REGISTRO DE AJUSTE:	Corrección: -0.7 dB (21/04/2016)
PRECINTOS:	16-I-0207911 (posterior) 16-I-0218677 (micrófono)

Firmado digitalmente por: 52979086N RODOLFO FRAILE (C:G80455231)
Fecha y hora: 30.11.2021 13:24:02

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ICT/155/2020, de 7 de febrero, por la que se regula el control metrológico del Estado de determinados instrumentos de medida (BOE nº47 24/02/2020).

El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ICT/155/2020.Los ensayos y exámenes administrativos, han sido realizados por el Laboratorio de Calibración de Instrumentos Acústicos.

La presente verificación solo es válida si se mantienen las condiciones que dieron lugar a los ensayos de verificación; por ello, no se debe realizar ningún tipo de ajuste de servicio, que provocaría la anulación del presente certificado.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metrológica para la realización de los controles metrológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid (Resolución de 11 de marzo de 2019), con número de identificación 16-OV-1002.

LACAINAC es un Organismo de Verificación Metrológica acreditado por ENAC con certificado nº 423/EI623.

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 58 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ENAC CALIBRACIÓN Nº 118 / LC10.085

CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN

Certificate of calibration
Código: 21LAC23255F02
Code:
Página 1 de 12 páginas
Page __ of__ pages

F²I² LACAINAC laboratorio de calibración

LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67
www.lacainac.es – lacainac@t2a2.upm.es

INSTRUMENTO *Instrument*	SONÓMETRO
FABRICANTE *Manufacturer*	01dB MICRÓFONO: 01dB PREAMPLIFICADOR: 01dB
MODELO *Model*	SOLO MICRÓFONO: MCE-212 PREAMPLIFICADOR: PRE 21 S
NÚMERO DE SERIE *Serial number*	61832, CANAL: N/A MICRÓFONO: 101110 PREAMPLIFICADOR: 13525
PETICIONARIO *Customer*	Ingeniería Acústica García-Calderón, S.L.L. Calle Soto Hidalgo, nº 24. Local 8 28042 MADRID
FECHA DE CALIBRACIÓN *Calibration date*	30/11/2021
TÉCNICO DE CALIBRACIÓN *Calibration Technician*	Rubén Mayoral Herráiz

Signatario autorizado
Authorized signatory

Firmado digitalmente por: 52979086N RODOLFO FRAILE (C:G80455231)
Fecha y hora: 30.11.2021 13:24:06

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo con las condiciones de la acreditación concedida por ENAC que ha comprobado las capacidades de medida del Laboratorio y su trazabilidad a patrones nacionales o internacionales.

Este Certificado no podrá ser reproducido parcialmente sin la aprobación por escrito del laboratorio que lo expide.

ENAC es firmante del Acuerdo de Reconocimiento Mutuo (MLA) de calibración de European Cooperation for Accreditation (EA) y de International Laboratory Accreditation Cooperation (ILAC).

This Certificate is issued in accordance with the conditions of accreditation granted by ENAC which has assessed the measurement capability of the laboratory and its traceability to national standards.

This Certificate may not be partially reproduced, except with the prior written permission of the issuing laboratory.

ENAC is one of the signatories of the Multilateral Agreement of the European Cooperation for Accreditation (EA) and the International Laboratories Accreditation Cooperation (ILAC).

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 59 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN

Instrumentos de medición de sonido audible y calibradores acústicos

ENAC INSPECCIÓN Nº 423/EI623

LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

TIPO DE VERIFICACIÓN:	PERIÓDICA
INSTRUMENTO:	SONÓMETRO
MARCA:	01dB MICRÓFONO: 01dB PREAMPLIFICADOR: 01dB
MODELO:	SOLO MICRÓFONO: MCE-212 PREAMPLIFICADOR: PRE 21 S
NÚMERO DE SERIE:	12003, CANAL: N/A MICRÓFONO: 333461 PREAMPLIFICADOR: 13118
EXPEDIDO A:	Ingeniería Acústica García-Calderón, S.L.L. Calle Soto Hidalgo, nº 24. Local 8 28042 MADRID
FECHA VERIFICACIÓN:	Del 21/02/2022 al 22/02/2022
CÓDIGO CERTIFICADO:	22LAC23770F01
REGISTRO DE AJUSTE:	Corrección: -0.1 dB (21/02/2022)
PRECINTOS:	16-I-0212617 (posterior) 16-I-0218701 (micrófono)

Firmado digitalmente por: 52979086N RODOLFO FRAILE (C:G80455231)
Fecha y hora: 22.02.2022 11:39:06

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ICT/155/2020, de 7 de febrero, por la que se regula el control metrológico del Estado de determinados instrumentos de medida (BOE nº47 24/02/2020).

El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ICT/155/2020.Los ensayos y exámenes administrativos, han sido realizados por el Laboratorio de Calibración de Instrumentos Acústicos.

La presente verificación solo es válida si se mantienen las condiciones que dieron lugar a los ensayos de verificación; por ello, no se debe realizar ningún tipo de ajuste de servicio, que provocaría la anulación del presente certificado.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metrológica para la realización de los controles metrológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid (Resolución de 11 de marzo de 2019), con número de identificación 16-OV-1002.

LACAINAC es un Organismo de Verificación Metrológica acreditado por ENAC con certificado nº 423/EI623.

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 60 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ENAC CALIBRACIÓN Nº 118 / LC10.085

CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN

Certificate of calibration
Código: 22LAC23770F02
Code:
Página 1 de 12 páginas
Page __ of __ pages

F²I² LACAINAC laboratorio de calibración

LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

INSTRUMENTO *Instrument*	SONÓMETRO
FABRICANTE *Manufacturer*	01dB MICRÓFONO: 01dB PREAMPLIFICADOR: 01dB
MODELO *Model*	SOLO MICRÓFONO: MCE-212 PREAMPLIFICADOR: PRE 21 S
NÚMERO DE SERIE *Serial number*	12003, CANAL: N/A MICRÓFONO: 333461 PREAMPLIFICADOR: 13118
PETICIONARIO *Customer*	Ingeniería Acústica García-Calderón, S.L.L. Calle Soto Hidalgo, nº 24. Local 8 28042 MADRID
FECHA DE CALIBRACIÓN *Calibration date*	Del 21/02/2022 al 22/02/2022
TÉCNICO DE CALIBRACIÓN *Calibration Technician*	Rubén Mayoral Herráiz

Signatario autorizado
Authorized signatory

Firmado digitalmente por: 52979086N RODOLFO FRAILE (C:G80455231)
Fecha y hora: 22.02.2022 11:39:06

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo con las condiciones de la acreditación concedida por ENAC que ha comprobado las capacidades de medida del Laboratorio y su trazabilidad a patrones nacionales o internacionales.

Este Certificado no podrá ser reproducido parcialmente sin la aprobación por escrito del laboratorio que lo expide.

ENAC es firmante del Acuerdo de Reconocimiento Mutuo (MLA) de calibración de European Cooperation for Accreditation (EA) y de International Laboratory Accreditation Cooperation (ILAC).

This Certificate is issued in accordance with the conditions of accreditation granted by ENAC which has assessed the measurement capability of the laboratory and its traceability to national standards.

This Certificate may not be partially reproduced, except with the prior written permission of the issuing laboratory.

ENAC is one of the signatories of the Multilateral Agreement of the European Cooperation for Accreditation (EA) and the International Laboratories Accreditation Cooperation (ILAC).

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 61 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN

Instrumentos de medición de sonido audible y calibradores acústicos

ENAC INSPECCIÓN Nº 423/EI623

LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

TIPO DE VERIFICACIÓN:	PERIÓDICA
INSTRUMENTO:	SONÓMETRO
MARCA:	01dB MICRÓFONO: 01dB PREAMPLIFICADOR: 01dB
MODELO:	SOLO MICRÓFONO: MCE-212 PREAMPLIFICADOR: PRE 21 S
NÚMERO DE SERIE:	10265, CANAL: N/A MICRÓFONO: 181983 PREAMPLIFICADOR: 10336
EXPEDIDO A:	Ingeniería Acústica García-Calderón, S.L.L. Calle Soto Hidalgo, nº 24. Local 8 28042 MADRID
FECHA VERIFICACIÓN:	30/11/2021
CÓDIGO CERTIFICADO:	21LAC23255F03
REGISTRO DE AJUSTE:	Corrección: +0.1 dB (30/11/2021)
PRECINTOS:	16-I-0214190 (posterior) 16-I-0218678 (micrófono)

Firmado digitalmente por: 52979086N RODOLFO FRAILE (C:G80455231)
Fecha y hora: 30.11.2021 13:24:06

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ICT/155/2020, de 7 de febrero, por la que se regula el control metrológico del Estado de determinados instrumentos de medida (BOE nº47 24/02/2020).

El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ICT/155/2020.Los ensayos y exámenes administrativos, han sido realizados por el Laboratorio de Calibración de Instrumentos Acústicos.

La presente verificación solo es válida si se mantienen las condiciones que dieron lugar a los ensayos de verificación; por ello, no se debe realizar ningún tipo de ajuste de servicio, que provocaría la anulación del presente certificado.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metrológica para la realización de los controles metrológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid (Resolución de 11 de marzo de 2019), con número de identificación 16-OV-1002.

LACAINAC es un Organismo de Verificación Metrológica acreditado por ENAC con certificado nº 423/EI623.

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 62 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ENAC CALIBRACIÓN Nº 118 / LC10.085

CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN

Certificate of calibration
Código: 21LAC23255F04
Code:
Página 1 de 12 páginas
Page __ of __ pages

F²I² LACAINAC laboratorio de calibración

LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

INSTRUMENTO *Instrument*	SONÓMETRO
FABRICANTE *Manufacturer*	01dB MICRÓFONO: 01dB PREAMPLIFICADOR: 01dB
MODELO *Model*	SOLO MICRÓFONO: MCE-212 PREAMPLIFICADOR: PRE 21 S
NÚMERO DE SERIE *Serial number*	10265, CANAL: N/A MICRÓFONO: 181983 PREAMPLIFICADOR: 10336
PETICIONARIO *Customer*	Ingeniería Acústica García-Calderón, S.L.L. Calle Soto Hidalgo, nº 24. Local 8 28042 MADRID
FECHA DE CALIBRACIÓN *Calibration date*	30/11/2021
TÉCNICO DE CALIBRACIÓN *Calibration Technician*	Rubén Mayoral Herráiz

Signatario autorizado
Authorized signatory

Firmado digitalmente por: 52979086N RODOLFO FRAILE (C:G80455231)
Fecha y hora: 30.11.2021 13:24:06

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo con las condiciones de la acreditación concedida por ENAC que ha comprobado las capacidades de medida del Laboratorio y su trazabilidad a patrones nacionales o internacionales.

Este Certificado no podrá ser reproducido parcialmente sin la aprobación por escrito del laboratorio que lo expide.

ENAC es firmante del Acuerdo de Reconocimiento Mutuo (MLA) de calibración de European Cooperation for Accreditation (EA) y de International Laboratory Accreditation Cooperation (ILAC).

This Certificate is issued in accordance with the conditions of accreditation granted by ENAC which has assessed the measurement capability of the laboratory and its traceability to national standards.

This Certificate may not be partially reproduced, except with the prior written permission of the issuing laboratory.

ENAC is one of the signatories of the Multilateral Agreement of the European Cooperation for Accreditation (EA) and the International Laboratories Accreditation Cooperation (ILAC).

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 63 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ENAC INSPECCIÓN Nº 423/EI623

CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN

Instrumentos de medición de sonido audible y calibradores acústicos

F²I² LACAINAC laboratorio de calibración

LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

TIPO DE VERIFICACIÓN:	PERIODICA
INSTRUMENTO:	CALIBRADOR ACÚSTICO
MARCA:	RION
MODELO:	NC-74
NÚMERO DE SERIE:	00830799
EXPEDIDO A:	Ingeniería Acústica García-Calderón, S.L.L. Calle Soto Hidalgo, nº 24. Local 8 28042 MADRID
FECHA VERIFICACIÓN:	26/11/2021
PRECINTOS:	16-I-0206169 (interno)
CÓDIGO CERTIFICADO:	21LAC23255F05

Firmado digitalmente por: 52979086N RODOLFO FRAILE (C:G80455231)
Fecha y hora: 26.11.2021 12:07:20

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ICT/155/2020, de 7 de febrero, por la que se regula el control metrológico del Estado de determinados instrumentos de medida (BOE nº47 24/02/2020).

El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ICT/155/2020.

Los ensayos y exámenes administrativos, han sido realizados por el Laboratorio de Calibración de Instrumentos Acústicos.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metrológica para la realización de los controles metrológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid (Resolución de 11 de marzo de 2019), con número de identificación 16-OV-1002.

LACAINAC es un Organismo de Verificación Metrológica acreditado por ENAC con certificado nº 423/EI623.

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 64 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ENAC CALIBRACIÓN Nº 118 / LC10.085

CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN

Certificate of calibration
Código: 21LAC23255F06
Code:
Página 1 de 3 páginas
Page __ of __ pages

F²I² LACAINAC laboratorio de calibración

LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

INSTRUMENTO *Instrument*	CALIBRADOR ACÚSTICO
FABRICANTE *Manufacturer*	RION
MODELO *Model*	NC-74
NÚMERO DE SERIE *Serial number*	00830799
PETICIONARIO *Customer*	Ingeniería Acústica García-Calderón, S.L.L. Calle Soto Hidalgo, nº 24. Local 8 28042 MADRID
FECHA DE CALIBRACIÓN *Calibration date*	26/11/2021
TÉCNICO DE CALIBRACIÓN *Calibration Technician*	Sergio Santos Álvarez

Signatario autorizado
Authorized signatory

Firmado digitalmente por: 52979086N RODOLFO FRAILE (C:G80455231)
Fecha y hora: 26.11.2021 12:07:20

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo con las condiciones de la acreditación concedida por ENAC que ha comprobado las capacidades de medida del Laboratorio y su trazabilidad a patrones nacionales o internacionales.
Este Certificado no podrá ser reproducido parcialmente sin la aprobación por escrito del laboratorio que lo expide.

ENAC es firmante del Acuerdo de Reconocimiento Mutuo (MLA) de calibración de European Cooperation for Accreditation (EA) y de International Laboratory Accreditation Cooperation (ILAC).

This Certificate is issued in accordance with the conditions of accreditation granted by ENAC which has assessed the measurement capability of the laboratory and its traceability to national standards.
This Certificate may not be partially reproduced, except with the prior written permission of the issuing laboratory.
ENAC is one of the signatories of the Multilateral Agreement of the European Cooperation for Accreditation (EA) and the International Laboratories Accreditation Cooperation (ILAC).

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 65 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ANEXO II MAPAS DE ESTUDIO ACUSTICO:

4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

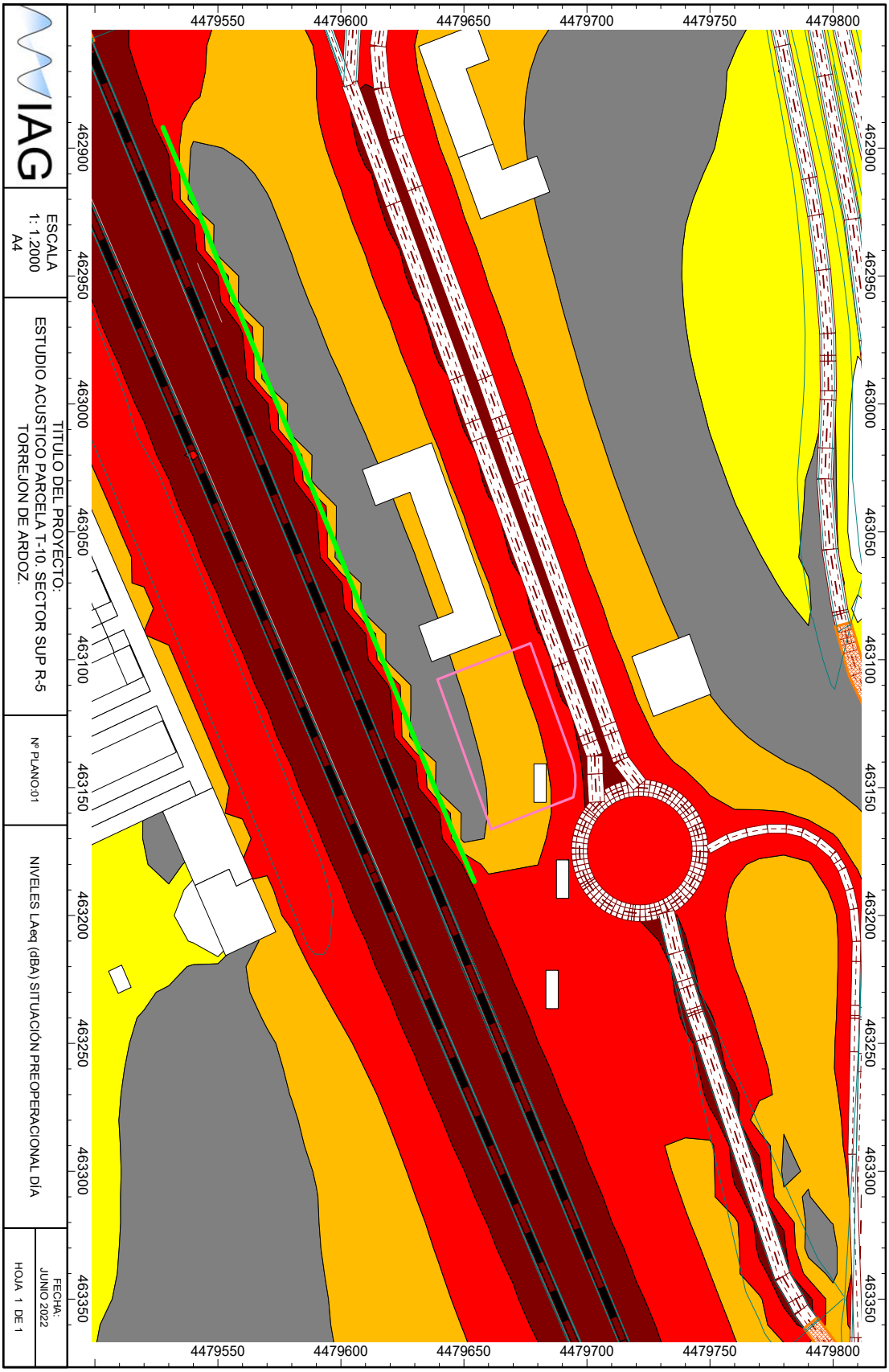
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 66 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

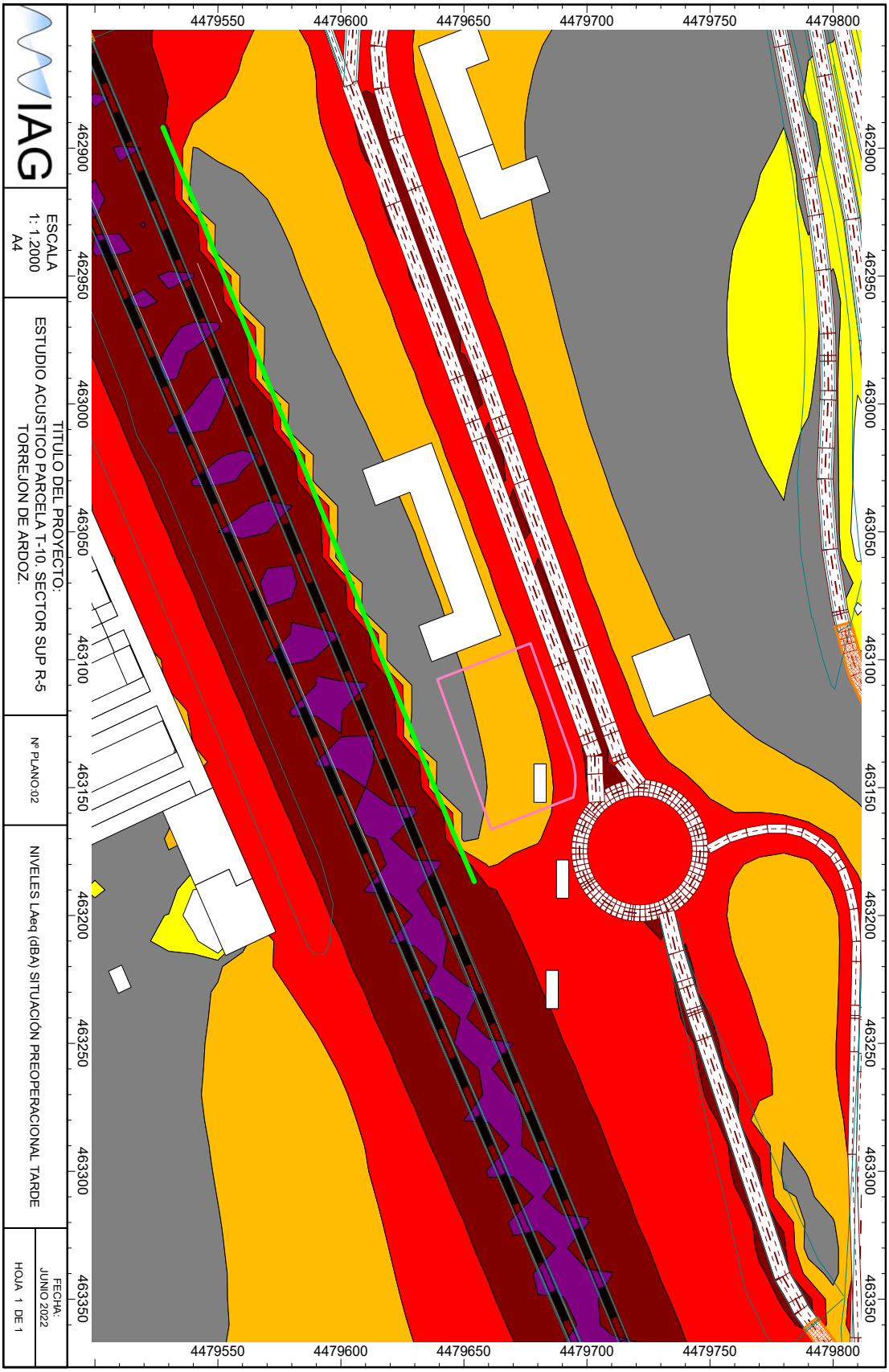
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 67 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

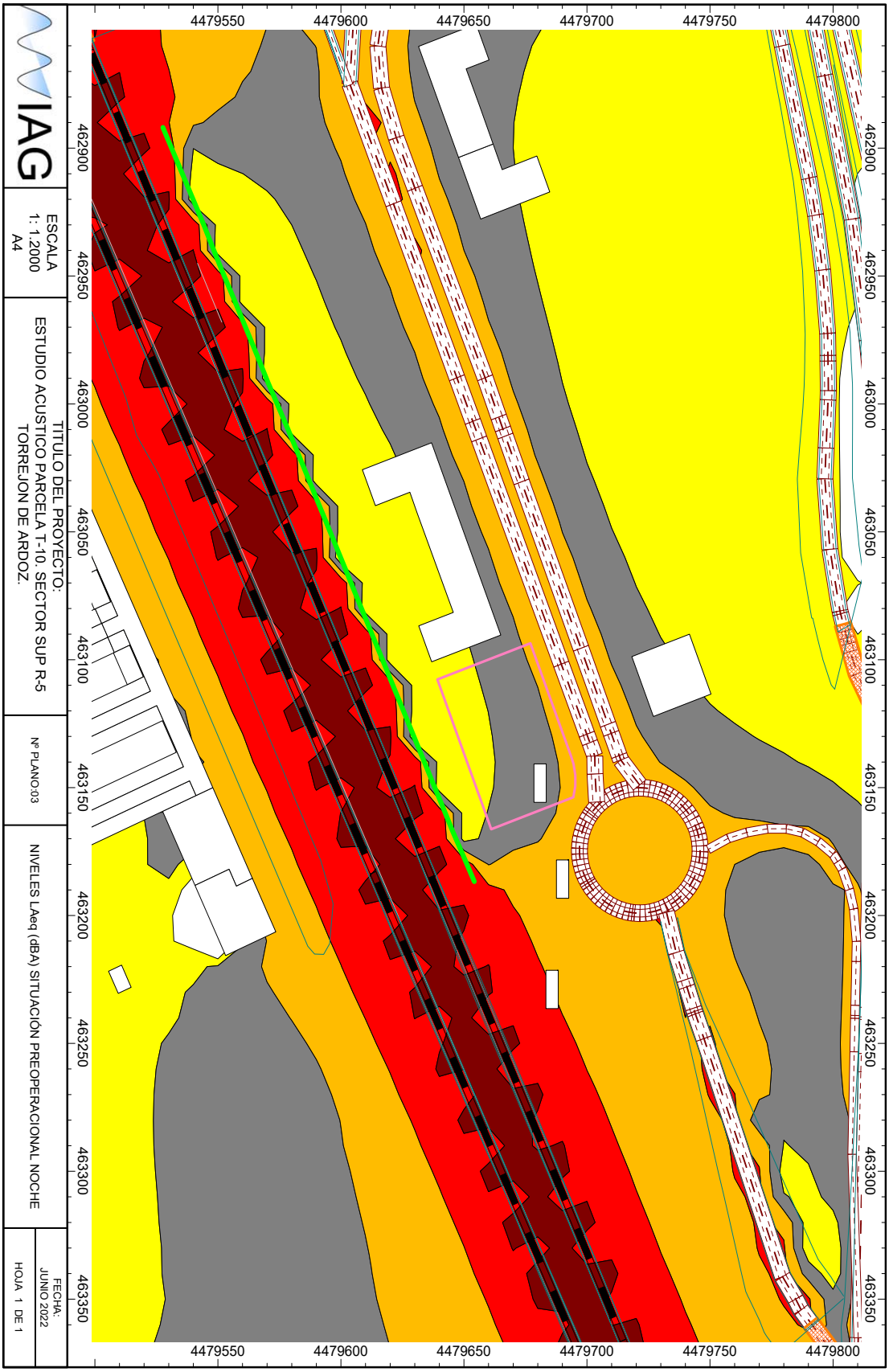
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 68 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

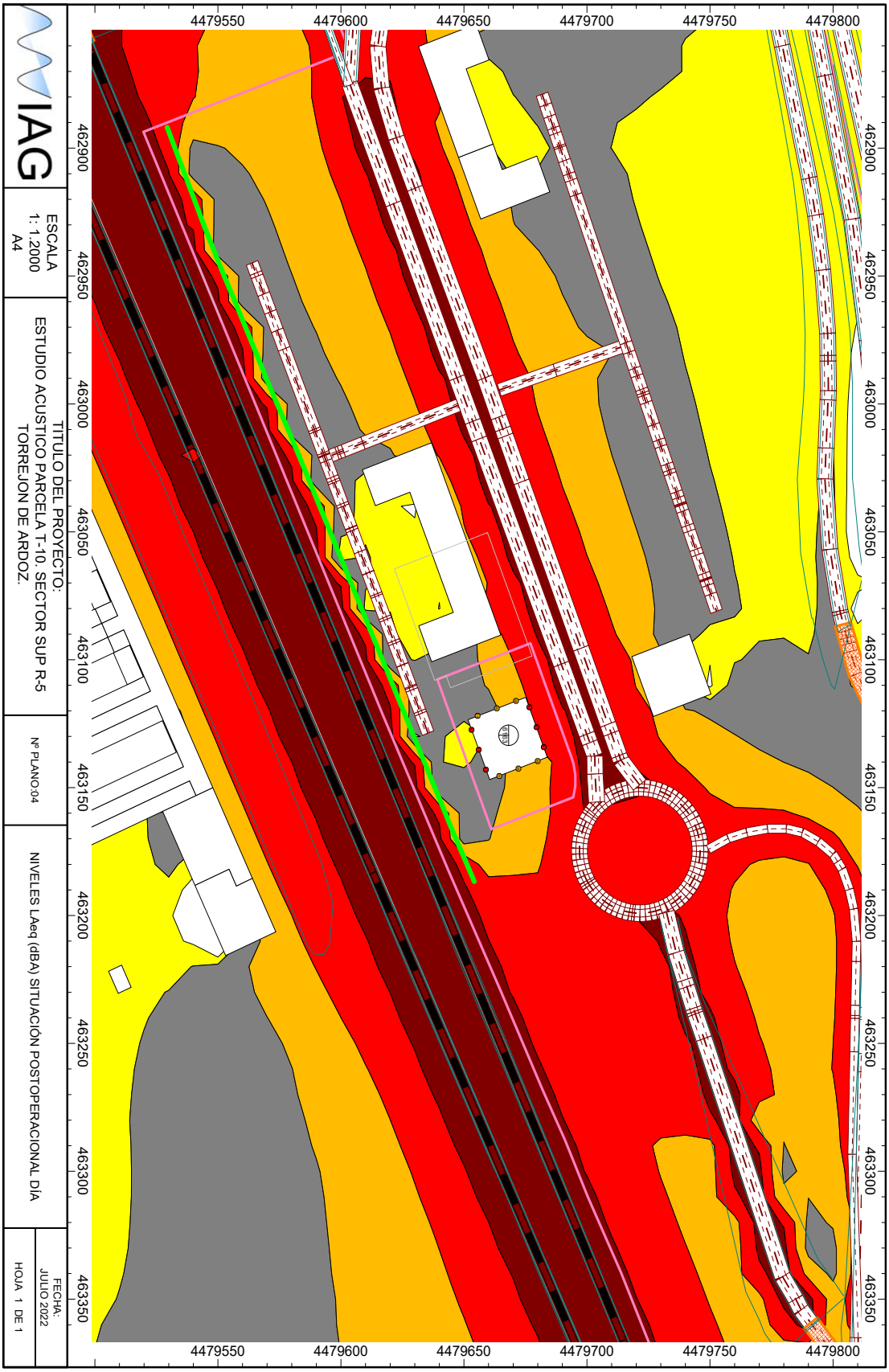
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 69 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

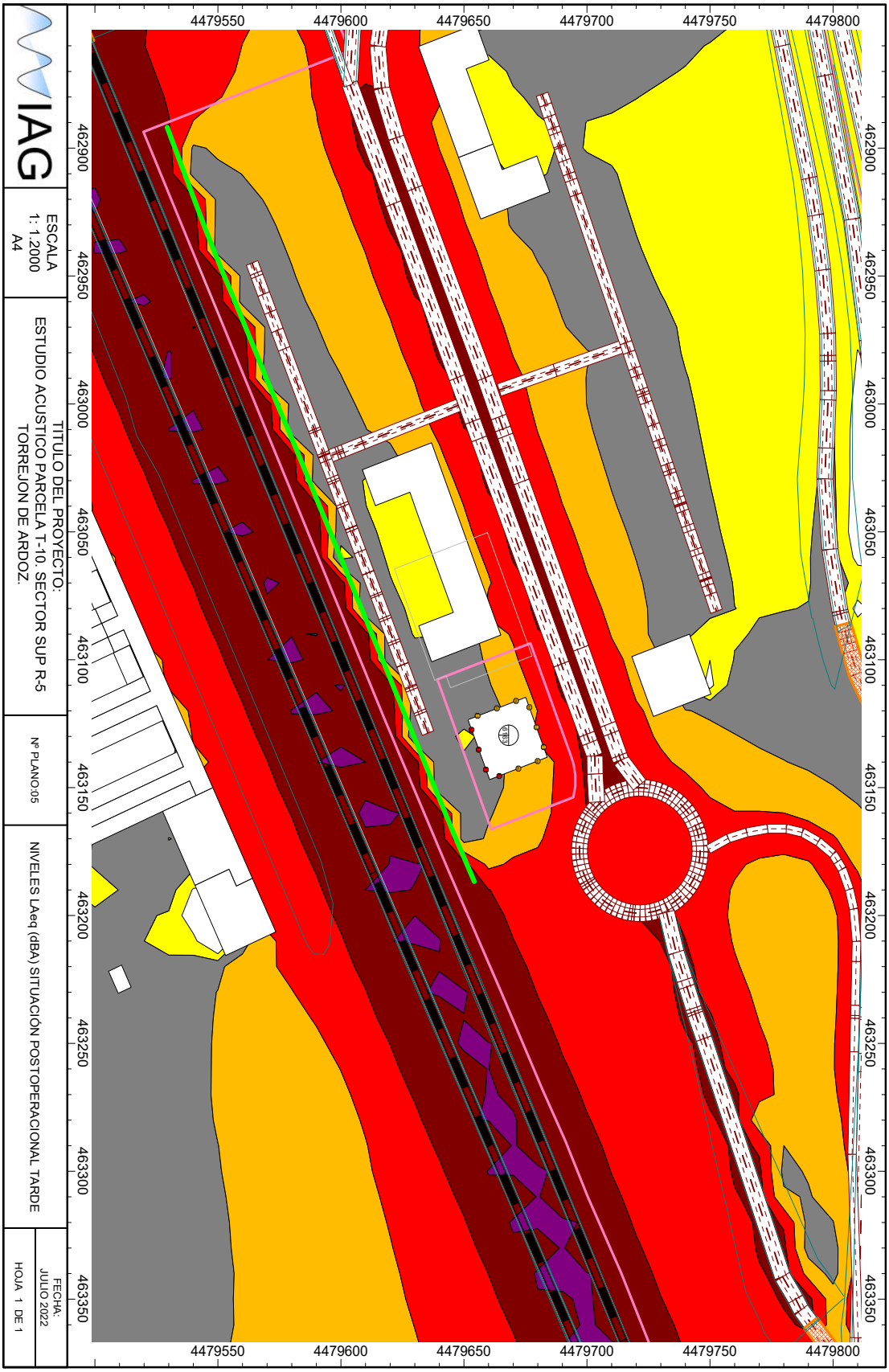
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 70 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

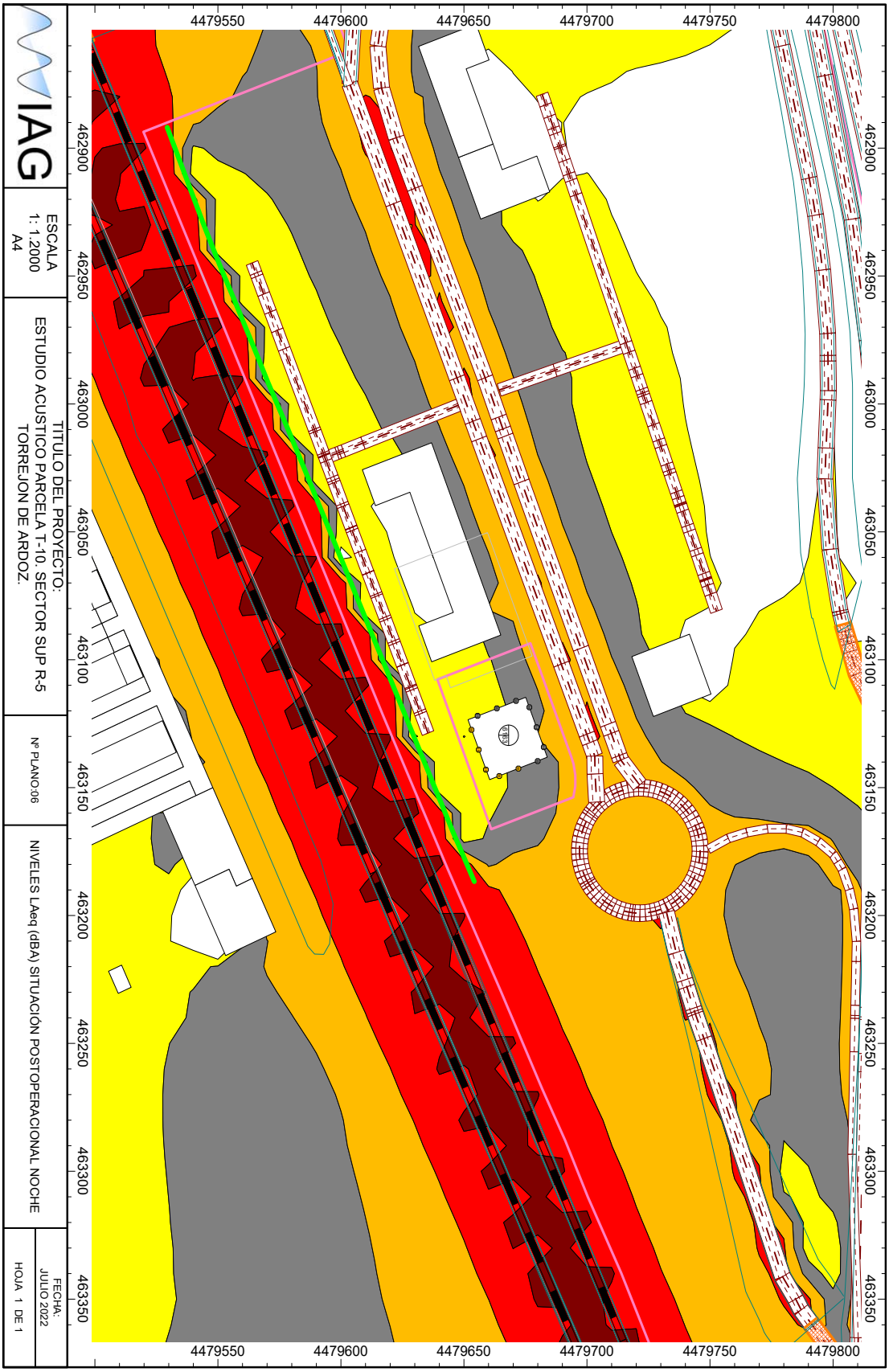
DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_IV _ESTUDIO_ACUSTICO_V4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **4D5ZV-DOIKO-8M4W9**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:52**
Página 71 de 71

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



4671030 4D5ZV-DOIKO-8M4W9 B323A5B96AC08CA86CA3FCEFFC9DEA7AEDA1A828 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD._PAR_T-10_SUPR-5_05_TOMO _V_E.IMPACTO_F.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **GY1QV-R2WJH-3OGUB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:58**
Página 1 de 59

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10 EN SUP R-5
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TOMO V
IMPACTO NORMATIVO
5de5

NOVIEMBRE 2024

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ

DISEÑO ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO S.A.P.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD._PAR_T-10_SUPR-5_05_TOMO _V_E.IMPACTO_F.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **GY1QV-R2WJH-3OGUB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:58**
Página 2 de 59

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTO DE GÉNERO, IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA, IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL E INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS EN:

LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10 DEL SECTOR SUP R-5 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

DIAPLAN

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_MOD._PAR_T-10_SUPR-5_05_TOMO _V_E.IMPACTO_F.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **GY1QV-R2WJH-3OGUB**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:37:58**
Página 3 de 59

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

EQUIPO REDACTOR

Dirección:

Carlos Sánchez-Casas Padilla. Arquitecto urbanista

Equipo base:

Berta Sánchez-Casas Pastor. Arquitecta urbanista paisajista
Carmen Sánchez-Casas Pastor. Abogada urbanista
Isaac Blanco Calleja. Arquitecto urbanista-Especialista GIS
Sergio Jaramillo Cáceres. Arquitecto

Composición y edición de textos:

Pilar del Brío Castro

Madrid, noviembre de 2024

50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091)

Firmado digitalmente por 50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091)
Fecha: 2024.11.28 18:03:03 +01'00'

Técnico por DIAPLAN, SAP:
Carlos Sánchez-Casas Padilla

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTO DE GÉNERO, IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA, IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL E INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS.[1]

[1]Referencias documentales:

"Como planificar un proyecto desde la perspectiva de género" Murgibe, Consultoría Igualdad de Oportunidades.
"Diagnóstico, Evaluación y Adecuación del PGOU de Irún en Relación a la Igualdad de Mujeres y Hombres" URBESFORALL, Gobierno Vasco.
"Espacio público, género e (in) seguridad". Sara Ortiz Escalante.
"Evaluaciones previas del Impacto en función del género. Guía explicativa del proceso y herramientas diseñadas para su implantación en las entidades locales", mayo 2018. Berdinsarea. Emakunde. Eudel. Gobierno Vasco.
"FrauenWerkStadt" de Viena realizado por FranziskaUllmann en los años 90.
"Guía de aplicación práctica, para la elaboración de Informes de Impacto de Género de las disposiciones normativas que elabore el gobierno." Instituto de la Mujer (Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales).
"Guía de Urbanismo con perspectiva de género" Marta Román e Isabela Velázquez. Región de Murcia. Instituto de la mujer de la Región de Murcia.
"Guía para la elaboración de informes con enfoque de género". Red de Unidades de género. Castilla La Mancha. Instituto de la mujer de Castilla La Mancha.
"Guía metodológica para la elaboración de los informes previos de impacto en la infancia y la adolescencia de las disposiciones normativas" Consejería de Bienestar Social y Vivienda del Principado de Asturias y UNICEF Comité Español.
Derechos reconocidos en la "Convención de las Naciones Unidas sobre derechos del Niño"
"Guía para la utilización de un lenguaje inclusivo en el Ayuntamiento de Madrid y sus organismo autónomos". Ayuntamiento de Madrid. AG Equidad, Derechos Sociales y Empleo. Gerencia de la Ciudad
"Guía del lenguaje inclusivo en el ámbito tributario". agencia tributaria de Madrid. Octubre 2017
"Guía de la comunicación incluyente y no sexista. Más que palabras" Colección incluye. Instituto de la Mujer de Castilla la Mancha. 2018
"Guía de la comunicación incluyente y no sexista: en la profesiones. Más que palabras" Colección incluye. Instituto de la Mujer de Castilla la Mancha. 2019
"Guía de la comunicación incluyente y no sexista: en las administraciones. Más que palabras" Colección incluye. Instituto de la Mujer de Castilla la Mancha. 2019
"GuideD'aménagementPour Un Environnement Urbain SécuritaireVille de Montréal". Anne Michaud. Canadá en 2002
"Indicadores de bienestar infantil: la teoría de derechos y necesidades de la infancia como marco teórico y organizativo" Ochaita y Espinosa
"Madrid a pie, camino seguro al cole Proyecto educativo" Ayuntamiento de Madrid.
"Manual de análisis urbano. Género y vida cotidiana", gobierno Vasco
"La ciudad de los niños" de Francesco Tonucci
"Teoría de las necesidades infantiles y adolescentes". Ochaita y Espinosa, 2004
"Usos del tiempo y la ciudad" Josep Maria Montaner i Martorell y Zaida Muxi Martínez.
"Urbanismo y género. Guía para la elaboración de informes de evaluación del impacto de género en el sector del urbanismo y para la planificación urbanística con perspectiva de género", diciembre 2019. Editado por la Dirección General de la Mujer de la Consejería de Políticas Sociales y Familia de la Comunidad de Madrid , elaborado por la Asociación Innicia I+D Social y Colaborativo. Dirección General de Igualdad, Consejería de Políticas Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad de la Comunidad de Madrid.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

ÍNDICE..... **¡Error! Marcador no definido.**
1. IDENTIFICACIÓN DE LA NORMA Y MARCO LEGAL..... 8
1.1. Denominación de la Norma 8
1.2. Entidad promotora..... 8
1.3. Contexto normativo vinculado..... 8
1.3.1. Europeo/Internacional. 8
1.3.2. Estatal. 9
1.3.3. Autonómica. Comunidad de Madrid..... 10
2. ANÁLISIS DE PERTINENCIA 12
2.1. Objetivos generales de la memoria de impacto en el marco de igualdad de oportunidades impulsado por la legislación 12
2.2. Objeto particular del documento que nos ocupa 12
2.3. Pertinencia de la lucha contra la discriminación en el Urbanismo 12
2.4. Pertinencia del análisis de impacto en el presente documento. 12
2.4.1. Análisis de pertinencia específica de género. 13
2.4.2. Análisis de pertinencia específica de impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia..... 13
2.4.3. Análisis de pertinencia específica de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual. 14
2.4.4. Análisis de pertinencia específica de impacto sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas. 14
3. Situación de partida 16
3.1. Información general..... 16
3.2. Información estadística. Análisis cuantitativo..... 16
3.2.1. En cuanto a género. 16
3.2.2. En cuanto a la infancia, la adolescencia y la familia..... 20
3.2.3. En cuanto a orientación sexual. 23
3.2.4. En cuanto a cumplimiento de la legislación sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas. 25
3.3. Información cualitativa sobre roles y estereotipos..... 26
3.3.1. Información cualitativa sobre roles y estereotipos de género. 26
3.3.2. Información cualitativa en relación a la infancia, la adolescencia y la familia..... 31
3.3.3. Información cualitativa sobre roles y estereotipos relativos a la orientación e identidad sexual. 33

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

3.3.4. Información cualitativa en relación al cumplimiento de la legislación sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas. 36
3.4. Identificación de los objetivos de las políticas de igualdad de oportunidades 37
4. MEDIDAS Y PROPUESTAS 43
4.0. Determinaciones generales relativas al documento. (i) 43
4.1. Medidas y propuestas para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la infancia, la adolescencia y la familia, la diversidad de orientaciones sexuales y la no discriminación 44
4.1.1. Determinaciones relativas al uso residencial (i) 44
4.1.2. Determinaciones relativas al uso de Aparcamientos colectivos. (i) 45
4.1.3. Determinaciones relativas al uso comercial 46
4.1.4. Determinaciones relativas al uso equipamientos. (i) 47
4.1.5 Determinaciones concretas para la infancia. (ii) 47
4.1.6. Determinaciones para garantizar la Seguridad. 48
4.2. Medidas y propuestas relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas 49
4.2.1 Respecto a la legislación vigente en materia de accesibilidad: (i) 49
4.2.2 Respecto a la urbanización y el diseño: 49
5. PREVISIÓN DE RESULTADOS 51
5.1. Introducción general 51
5.2. Resultados directos de la aplicación de la norma. 51
5.2.1. En cuanto a género, infancia, adolescencia y familia, diversidad de orientaciones sexuales y no discriminación 52
5.2.4. En cuanto a cumplimiento de la legislación sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas. 53
5.3. Incidencia cualitativa 54
5.3.1. Incidencia sobre roles y estereotipos de género y relativos a la orientación e identidad sexual. 54
5.3.2 Incidencia sobre determinaciones concretas para la infancia, la adolescencia y la familia. 55
5.3.3. Incidencia cualitativa sobre el cumplimiento de la legislación sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas. 56
5.4. Contribución al desarrollo de los objetivos de igualdad de oportunidades 56
5.4.1. Objetivos explícitos. 56
5.4.2. Objetivos de las políticas de igualdad. 56
6. VALORACIÓN DE IMPACTO 58

6.1. Valoración de impacto de género 58

6.2. Valoración del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia 58

6.3. Valoración del impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia 59

6.4. Valoración del cumplimiento de la legislación vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas 59

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

1. IDENTIFICACIÓN DE LA NORMA Y MARCO LEGAL

1.1. Denominación de la Norma

Modificación puntual del PGOU para la modificación de la Parcela T-10 del sector SUP R-5 en el término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid)

1.2. Entidad promotora

La Entidad Promotora de la modificación es el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, con domicilio en Plaza Mayor nº 1, NIF. P2814800E, nº de Registro de Entidades Locales 01281489.

1.3. Contexto normativo vinculado

1.3.1. Europeo/Internacional.

- Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París.
- Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza. La versión revisada de la Carta fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo

- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas el 18 de diciembre de 1979 y ratificada por España el 16 de diciembre de 1983.
- Carta Europea para la igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2005-2006), elaborada y promovida por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa y sus asociados.
- Convenio del Consejo de Europa sobre Prevención y Lucha contra la Violencia contra las mujeres y la violencia doméstica, de 11 de mayo de 2011, ratificado por España el 6 de junio de 2014.

- Los Principios de Yogyakarta, Principios sobre la aplicación de la legislación internacional de derechos humanos en relación con la orientación sexual y la identidad de género
- Resolución 2048 (2015) de la Asamblea Parlamentaria del Consejo de Europa, aprobada el 22 de abril de 2015 (15ª sesión)

- La Declaración de los derechos del niño de 1959.
- Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos del Niño, adoptada y abierta a la firma y ratificación por la Asamblea General en su resolución 44/25, de 20 de noviembre de 1989, entrada en vigor el 2 de septiembre de 1990, fue ratificada por España el 30 de noviembre de 1990, y vigente desde el 5 de enero de 1991.
- Carta Europea de los Derechos del Niño. Resolución A.-0172/92 (Diario Oficial de las Comunidades Europeas, 8 de julio de 1992).
- Convenio Europeo sobre el Ejercicio de los Derechos de los Niños, hecho en Estrasburgo el 25 de enero de 1996, ratificado el 11 de noviembre de 2014.

- Convención de Derechos de las Personas con Discapacidad, de Naciones Unidas, de 13 de diciembre de 2006, ratificada por España el 23 de noviembre de 2007.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

1.3.2. Estatal.

- La Constitución Española de 1978.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno modificada parcialmente por La Ley 30/2003 de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

- Ley Orgánica 10/2022, de 6 de septiembre, de garantía integral de la libertad sexual. Publicada en el BOE núm. 215, de 7 de septiembre de 2022

- Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación. Publicada en BOE núm. 167, de 13/07/2022.

- Ley 4/2023, de 28 de febrero, para la igualdad real y efectiva de las personas trans y para la garantía de los derechos de las personas LGTBI, publicada BOE núm. 51, de 1 de marzo de 2023.

- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor. Publicada en el BOE núm. 15, de 17/01/1996.
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
- II Plan Estratégico Nacional de infancia y adolescencia 2013-2016, de 5 de abril de 2013
- Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia. Publicada en el BOE núm. 180, de 29 de julio de 2015.
- Ley Orgánica 8/2021, de 4 de junio, de protección integral a la infancia y la adolescencia frente a la violencia. Publicada en el BOE núm. 134, de 5 de junio de 2021

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ley 26/2011 de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1276/2011 de 16 de septiembre de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 6/2022, de 31 de marzo, de modificación del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, para establecer y regular la accesibilidad cognitiva y sus condiciones de exigencia y aplicación. Publicada en el BOE núm. 78, de 1 de abril de 2022
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Ley RRR), prácticamente derogada por el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

1.3.3. Autonómica. Comunidad de Madrid

- Con fecha 16 de octubre de 2017 se emitieron, por parte de la Consejería de medio ambiente, administración local y ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid:

    - Informe relativo a la necesidad de obtener nuevos informes en los expedientes de tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento, derivados de la nueva legislación estatal y de la Comunidad de Madrid.
    - Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la dirección general de urbanismo, a los ayuntamientos de la comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo.

- La ley 3/2018, de 22 de junio, de modificación de la ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 197/2015, de 4 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia.
- Estrategia Madrileña para la Igualdad de Oportunidades entre Hombres y Mujeres 2018-2021. Dirección General de la Mujer de la Consejería de Políticas Sociales y Familia. Comunidad de Madrid.

- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

    NOTA: En referencia a estas leyes, en 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 (BOCM nº 304 de fecha 22 de diciembre de 2022), en su CAPÍTULO II. "Régimen urbanístico del suelo", en el Artículo cinco. "Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid", en el punto "Treinta y ocho quater" se expone:

    "Se añaden dos nuevas disposiciones adicionales, tercera y cuarta, con la siguiente redacción:
    «Disposición adicional tercera. (...)
    «Disposición adicional cuarta. Excepción en el planeamiento urbanístico.
    Lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o e planeamiento urbanístico»".

- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

- Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 71/99, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 138/98, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Orden de 7 de febrero de 2014, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y vivienda, por la que se establecen los parámetros exigibles a los ascensores en las edificaciones para que reúnan la condición de accesibles en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

2. ANÁLISIS DE PERTINENCIA

2.1. Objetivos generales de la memoria de impacto en el marco de igualdad de oportunidades impulsado por la legislación

La memoria de impacto es una herramienta concebida para promover la integración de los objetivos de políticas de igualdad de oportunidades y no discriminación en toda la normativa.

El objetivo principal es la generación de información y análisis necesario para conseguir que se trabaje a favor de la igualdad de oportunidades y evitar consecuencias negativas o contrarias a dicho objetivo.

Se persigue dotar de un mayor nivel de información sobre la realidad social e incrementar el nivel de eficacia de la normativa.

El análisis contribuye a establecer una serie de medidas y propuestas para eliminar las desigualdades en el caso de que se observen impactos negativos y promover la igualdad potenciando el impacto positivo cuando este sea el caso.

2.2. Objeto particular del documento que nos ocupa

El objeto es la modificación Plan Parcial del sector R-5, que conlleva la Modificación del Plan General, cambiando el uso de la parcela T-10, de propiedad municipal, situada en el extremo Este del sector, del uso terciario al uso residencial multifamiliar, manteniendo la edificabilidad. El alcance de su normativa no incluye el espacio público porque su ámbito se limita a una sola parcela.

2.3. Pertinencia de la lucha contra la discriminación en el Urbanismo

Se entiende que la lucha contra cualquier tipo de discriminación debería comenzar en un nivel muy superior al que se puede llegar a través del urbanismo, un nivel que fijase desde las raíces, la igualdad de derechos y oportunidades en toda la sociedad, la EDUCACIÓN. No obstante, y hasta que no se alcancen dichos objetivos, es necesario incidir en estos temas de manera transversal en todas las disciplinas, incluyendo el diseño y la normativa tanto urbana como edificatoria.

En determinadas cuestiones el urbanismo heredado esta todavía pensado para “el hombre” como persona adulta, joven, heterosexual, que trabaja remuneradamente fuera de casa y no se ocupa de cuestiones cotidianas ni ajenas a su estado actual, olvidando no solo la diversidad sexual, de género, raza, cultura etc.… sino también no recordando que en un momento de su vida esa persona fue una niña, que en cualquier momento puede ser una persona dependiente y que en el futuro será una persona mayor. Este urbanismo muy focalizado en una sola dirección debe ser corregido y adaptado a las distintas necesidades de la ciudadanía.

2.4. Pertinencia del análisis de impacto en el presente documento.

Una intervención es pertinente para analizar este tipo de impactos cuando:

- Afecta de manera directa a las personas.
- Afecta indirectamente a las personas.
- Se identifican desequilibrios, desventajas o diferencias entre las personas respecto a las medidas que se plantean.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Las medidas, una vez implementadas, puedan producir efectos diferenciados respecto a la igualdad.

En general el alcance del documento no afecta de manera directa a las personas puesto que se trata de un instrumento de planeamiento que, aunque interviene en un cambio de uso de la parcela T-10 del Plan Parcial (que se renombra como RMP-10), no afecta al espacio público exterior (no procede, en consecuencia, incluir determinaciones referidas a suelo público ni a otras parcelas no afectadas) y no es una normativa que regule aspectos específicos de las personas. Aun así se entiende que de manera indirecta éstas pueden verse afectadas.

El análisis se debe limitar a la parcela en sí y a comprobar el efecto que, sobre el espacio público que no se modifica, puede tener el cambio de uso terciario a residencial.

Partiendo de esta base, se analiza a continuación de manera específica cada tipo de impacto.

2.4.1. Análisis de pertinencia específica de género.

A pesar de que, como se ha mencionado en el punto precedente, el documento en sí mismo y el Plan Parcial que modifica, no regula aspectos específicos de las personas, se entiende que de manera indirecta éstas sí que pueden verse afectadas al situarse la parcela, dentro de un todo global relacionado con el uso residencial de un barrio concreto y su entorno.

Por otra parte, el alcance normativo del documento afecta de forma directa exclusivamente a la edificación situada en la parcela, aunque indirectamente, el uso de la misma pueda tener incidencia en el espacio público del entorno. En consecuencia, en la medida en que el nuevo uso no tiene por su naturaleza un impacto normativo diferencial, no genera un aumento de las brechas de género respecto a la situación de partida. Pero por el mero hecho de tratarse de una zona residencial en la que existen, aunque no se modifiquen, espacios libres, dotaciones y usos comerciales, en la actualidad existen algunas diferencias de participación entre mujeres y hombres, no sólo en la mayor proporción de las primeras, sino en la forma de desplazarse, tema que hay que tener en cuenta a la hora de valorar la sensación de seguridad en el entorno.

Se deberá analizar la utilización de lenguaje inclusivo desde la igualdad.

En este sentido, ciertamente muy limitado, **sí que existe pertinencia del análisis del impacto de género**

2.4.2. Análisis de pertinencia específica de impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia.

La parcela se encuentra situada en un entorno residencial conformado por viviendas, zonas verdes y dotaciones. A este respecto se entiende que corresponde a este apartado ver la pertinencia de análisis de este impacto.

De los derechos de la infancia, la adolescencia y la familia, reconocidos en la Convención de las Naciones Unidas sobre Derechos del Niño, sobre los que el documento puede tener algún efecto, cabe citar (no impacta a ningún grupo concreto de forma especial) los siguientes:

Derecho a la protección contra toda forma de violencia
Derechos de los/as niños/as con discapacidad

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Derecho al esparcimiento, al juego y a participar en actividades artísticas y culturales
Necesidad de Vivienda adecuada
Necesidad de Protección de riesgos físicos
Necesidad de Interacción con adultos
Necesidad de Interacción con iguales
Necesidad de Juegos y tiempo de ocio.

En la medida en que en el interior de la parcela también existen espacios susceptibles de ser usados por la infancia y la adolescencia, la modificación puede incluir determinaciones que favorezcan la disminución del impacto.

En este sentido, **se entiende pertinente el análisis de este tipo de impacto**.

2.4.3. Análisis de pertinencia específica de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual.

Para este apartado el razonamiento es similar al utilizado en el punto de "Análisis de pertinencia específica de género" al que remitimos. A pesar de que el documento en sí mismo y el Plan Parcial que modifica, no regula aspectos específicos de las personas, se entiende que de manera indirecta éstas sí que pueden verse afectadas al situarse la parcela, dentro de un todo global relacionado con el uso residencial de un barrio concreto y su entorno.

El alcance normativo del documento no genera, debido a su alcance, un aumento de la discriminación por razón de orientación e identidad sexual respecto a la situación de partida.

En este sentido, aunque muy limitada, **si existe pertinencia de análisis de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia.**

2.4.4. Análisis de pertinencia específica de impacto sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

El Texto Refundido del PGOU vigente, aprobado definitivamente en 2001, ya incorporaba, en varios tomos referencias a la legislación sobre accesibilidad:

En las Ordenanzas generales (2001), Título I, en el Art I.1, punto 4 "*Ámbito Territorial del Plan*", se mencionan referencias a textos legislativos específicos y entre ellos la LABCM Ley de "*accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la CM*", en el Art IV.4.2 Instalaciones, punto IV 4. 2.16 "barreras arquitectónicas" se dice "*Tanto las edificaciones como las urbanizaciones deberán cumplir lo dispuesto en la LABCM y la legislación estatal que fuera de aplicación*", en el Art. IV 5.6.3 "*Cerramientos de espacios libres y zonas verdes*", punto 6, se recoge la "*Ley 8/93 sobre Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la CM*", en el Art IV 5.7.1. "Edificaciones multifamiliares" se pide plano, que acompañe al Proy. de Urbanización de recorridos de Seguridad y cumplimiento de las normativas sectoriales correspondientes de seguridad y accesibilidad y en el Art, V 9.9. "Red viaria tráfico no motorizado" se recogen determinaciones que figuraban en la legislación de accesibilidad entonces vigente.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

En las Normas Urbanísticas Particulares (2001), se puntualiza en el Art 2 "*Ordenanza ZUR-2 (Zonas consolidadas en edificación abierta o cerrada)*", punto 2.3.11 "*Vallados*" su remisión a las Ordenanzas Generales (Art. IV.5.6.3. 6º) que dicen textualmente. " *La instalación de cerramientos deberá realizarse de forma tal que cumpla el Apéndice 2 sobre Accesibilidad y entorno de las edificaciones de la NBE-CPI-96, y la Ley 8/93 sobre Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la CAM, así como al resto de legislación que le sea de aplicación"* y en el Art 14 "*Ordenanza ZU-RV (Red viaria)*", punto 14. 3 "*Determinaciones de instalación*" en el que se establece que "e*n el diseño de la urbanización se tendrá en cuenta la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas*"

Dado que el desarrollo de las determinaciones de la Modificación debe efectuarse mediante un proyecto de arquitectura que debe redactarse para toda la parcela, corresponde a dicho documento la justificación del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad del Código Técnico de la Edificación y demás legislación aplicable.

En este sentido no sería pertinente el análisis del cumplimiento de las medidas para garantizar la accesibilidad y la supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanística, ya que el proyecto debe ser objeto de la licencia de obra, lo cual no impide que deba hacerse constar en las determinaciones de la modificación la necesidad del cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad por el proyecto de la edificación.

Por último hay que decir que el documento no genera, debido a su alcance, un aumento de la discriminación relacionado con el cumplimiento de las medidas para garantizar la accesibilidad y la supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

Se considera, por tanto, que **es pertinente el análisis pormenorizado de este tipo de impacto de una forma relativa**.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

3. Situación de partida

3.1. Información general

Se trata en primer lugar de recoger información que sirva para identificar claramente las posibles desigualdades previas que puedan existir.

Se ha trabajado con los siguientes indicadores: Información estadística (información cuantitativa), información cualitativa, identificación de objetivos de igualdad de oportunidades.

Para el análisis de la situación de partida del ámbito de la Modificación se incide fundamentalmente en los usos residenciales y dotacionales y en la localización.

Hay que hacer constar que en los vigentes instrumentos de planeamiento no se incluye en la actualidad ninguna determinación pormenorizada para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la diversidad de orientaciones e identidades sexuales y la no discriminación, la infancia, la adolescencia y la familia. Esto crea una situación de partida con carencias respecto a este tipo de medidas.
No ocurre lo mismo con la accesibilidad y la supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas, que ya el Plan General vigente ha tomado en consideración, así como el Código Técnico de la edificación.

3.2. Información estadística. Análisis cuantitativo.

3.2.1. En cuanto a género.

Respecto al uso terciario

Para poder plantear el estado actual de desequilibrio que existe entre hombres y mujeres se recurre a diversos estudios que aportan datos concretos:

De los estudios del INE “Empleo. Mujeres y hombres 2021” en su apartado 1.5 “Ocupados por ramas de actividad, por tipo de ocupación, por situación profesional y por tipo de puesto laboral” se desprende que:

“En las últimas décadas se ha producido un notable incremento en la participación de la mujer en el mercado de trabajo, pero unas de las características de este mercado es la concentración de hombres y mujeres en diferentes sectores económicos y ocupaciones, así como las diferentes condiciones de trabajo por razón de género.
Existen factores condicionantes tanto por el lado de la demanda como de la oferta laboral, así como factores externos al mercado de trabajo (sociales, culturales) que determinan la segregación en diferentes sectores y ocupaciones de hombres y mujeres.
Las mujeres representan un porcentaje muy elevado de la fuerza laboral en determinados sectores como sanidad, educación o comercio al por menor, y los hombres ocupan la mayoría de los puestos de alta dirección y los trabajos manuales.
(…)
En la actualidad siguen existiendo considerables diferencias en las condiciones y características tanto en la oferta como en la demanda de trabajo en ambos sexos, que condicionan que se sigan produciendo brechas de género en: salarios, puestos de responsabilidad, reparto de

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

cargas familiares, participación en el trabajo no remunerado, repercusión en el empleo de la existencia de hijos, etc."

En relación con el sector servicios en España el porcentaje de ocupación de la mujer ascendía, en el 2014, al 90,3% descendiendo el de los hombres al 67,8%. En las estadísticas de 2020 por ramas de actividad, ligado al uso terciario-comercial se encuentra un 17% de ocupación de mujeres frente al 14,4% de hombres en G. Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos de motor y motocicletas, ligado al uso hostelero se encuentra un porcentaje de ocupación de mujeres del 8.4 % frente al 6.6% de hombres en I Hostelería y ligado al uso terciario-oficinas se encuentra, un porcentaje de ocupación de mujeres del 2.2% frente al 4% de hombres en J Información y Comunicaciones, del 2.6% frente al 2.1% de hombres en K Actividades financieras y de seguros, del 1% frente al 0.6% de hombres en L Actividades Inmobiliarias, del 5.9% frente al 4.9% de hombres en M Actividades profesionales, científicas y técnicas, del 6.2% frente al 4.4% de hombres en N Actividades administrativas y servicios auxiliares. El sector servicios es un sector en el que las diferencias entre porcentajes de ocupación en hombres y mujeres son bastante pequeñas (en comparación con otros sectores como el industrial) siendo algo mayores los de mujeres frente a los hombres.

Si se observan las estadísticas por tipo de ocupación en 2020 que podrían relacionarse con los puestos de trabajo de los sectores que nos ocupan, se ve con claridad las diferencias existentes entre hombres y mujeres, siendo el porcentaje de mujeres directoras y gerentes del 3% frente al 4.7% de hombres, técnicas y profesionales de apoyo de 9.4% de mujeres frente al 12.7 % de hombres, empleadas contables, administrativas y otras empleadas de oficina de 15.5% de mujeres frente al 6.3% de hombres y trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores 27,6% de mujeres frente al 16.1% de hombres.

"Observatorio de las Ocupaciones 2021, Informe del Mercado de Trabajo de Madrid. Datos 2020"

En este informe se recogen datos y conclusiones de la provincia de Madrid, que resulta interesante para enmarcar el municipio en el entorno en que se encuentra.

Es importante mencionar que sigue siendo mayor la afiliación de hombres con un 52,26% frente a la de mujeres con un 47,73% (Tabla 8 afiliados según régimen de cotización, sexo y tramos de edad) y que en los hombres la jornada laboral completa supone el 89,75% en sus contratos indefinidos y el 70,63% en los temporales, frente al 74,29% en sus contratos indefinidos y el 60,61% en temporales en mujeres. (Tabla 15 afiliados al régimen general, según tipo de contrato, jornada laboral y sexo)

Todo esto indica que ya se parte de una realidad actual desigual entre hombres y mujeres, como en el tipo de ocupación, en el tipo de contrato y jornada laboral.

Respecto al uso residencial.

A continuación se muestran los datos recogidos en relación con el tema de la vivienda, el hogar, la estructura familiar y el tiempo dedicado al cuidado y las labores domésticas, puesto que se entiende tiene una relación importante con el futuro uso residencial.

Debe partirse de la base de que la situación de resultado albergará un edificio destinado a viviendas para jóvenes, posiblemente en alquiler y, en consecuencia, de tamaño reducido y adaptado a unas necesidades que no coinciden totalmente con las de los hogares consolidados

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

tradicionales. El tiempo destinado al cuidado y las labores domésticas será proporcionalmente menor que en aquellos, lo que elimina su importante relación con el uso predominante residencial. Unos requerimientos que no aparecían en la situación previa cuando el uso de la parcela era el terciario de oficinas.

Según el censo de Población y Viviendas de 2011 del Instituto Nacional de Estadística en Torrejón de Ardoz:

Debe hacerse notar que, en lo que respecta a la estructura del hogar de Torrejón, la mayoría de los hogares son hogares formados por pareja sin hijos/as (9.503 hogares), seguidos de hogares formados por pareja con 2 hijos/as en donde algún hijo/a es menor de 25 años (7.461 hogares) y con 1 hijo/a (5.234). Destacan los 3.010 hogares formados por pareja o padre/madre que convive con algún hijo/a menor de 25 años y otra(s) persona (s).

Diferenciado por sexo, existen 6 veces más hogares con mujeres que con hombres monoparentales que conviven con todos/as sus hijos/as y 3 veces más hogares con mujeres que con hombres monoparentales que conviven con algún hijo/a menor de 25 años. De la misma forma existen casi 3 veces más hogares con mujeres mayores de 65 años viviendo solas que con hombres. No es así en el número de hogares de mujeres menores de 65 años que son 2.254 frente a los 3.397 de hombres.

Según la encuesta de calidad de Vida 2016 Eurofound, aunque por las características del grupo al que va dirigida la oferta resultante de viviendas es de prever una mayor igualdad en el reparto de horas semanales dedicadas a cuidados y tareas del hogar, en la ciudad se observa que las mujeres dedican 38 horas semanales al cuidado o educación de hijos/as frente a las 23 que dedican los hombres. En cuanto a cocinar o hacer labores domésticas la diferencia se dispara casi al doble, 20 horas semanales dedicadas por las mujeres frente a 11 dedicadas por los hombres.

Del análisis estadístico se desprende, como dato interesante, que a pesar de que el tamaño del hogar predominante en Torrejón de Ardoz es de 2 personas, seguido del de 3 personas, en la clasificación de tamaño de hogar por habitaciones resulta que el que se sitúa por encima de todos es el de 5 habitaciones, dejando a la cola el de 2 y 1 habitación. En los datos diferenciados por sexo se pone de manifiesto que siguen existiendo diferencias de partida.

Respecto al uso dotacional.

Respecto al uso de dotaciones, no se han encontrado estadísticas al respecto relacionados con el género en el municipio de Torrejón de Ardoz.

Respecto a la localización del ámbito y el estado actual.

El sector se sitúa al Este del término municipal de Torrejón de Ardoz, al Norte del ferrocarril Madrid-Guadalajara y al Sur de la Avda. de la Constitución. En la actualidad se encuentran en construcción casi la totalidad de las parcelas, siendo la parcela objeto de cambio de uso una de las pocas que permanece sin edificar.

A continuación se muestran los datos recogidos en relación con el tema de la seguridad ciudadana, puesto que se entiende tiene una relación indirecta pero importante tanto con la localización como con el estado actual y la posibilidad de desplazamiento.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

"Anuario Estadístico del Ministerio del interior de 2016[2]"

Infracciones penales:

Viendo las tablas disgregadas por sexo se observa que en el 2016 hubo 66.797 victimizaciones "contra las personas" en el sexo masculino frente a las 82.449 en el femenino; "contra la libertad" 47.000 en el sexo masculino frente a 49.863 en el femenino y "contra la libertad sexual" 1.494 en el sexo masculino frente a las 7.240 en el femenino. Siendo el porcentaje de infracciones contra las personas y la libertad un 23% del total en 2016.

"Anuario Estadístico del Ministerio del interior de 2021"

Infracciones penales:

Viendo la tabla de Hechos conocidos por Tipología Penal. Evolución 2017-2021, se observa que en 2017 hubo 174.217 hechos "contra las personas" subiendo en 2021 a 183.590; "contra la libertad" en el 2017 hubo 119.031 subiendo en 2021 a 139.867; "contra la libertad sexual" en el 2017 hubo 11.692 subiendo en 2021 a 17.016 hechos y "robos con violencia o intimidación en vía pública" en el 2017 hubo 27.561 subiendo en 2021 a 35.726 hechos.

Si se habla concretamente de Delitos de Odio en España:

Según el "Informe de la evolución de los delitos de odio en España 2021"[3], de la Oficina Nacional de la lucha contra los delitos de odio, del Ministerio del Interior, Gobierno de España.

"La mayor victimización se produce en personas del sexo masculino (63,82%), y el grupo de edad más victimado es entre los 26 a 40 años (32,98%). Los menores de edad constituyen el 11,31% del conjunto de las víctimas en 2021, una cifra mayor a la del año 2020 (9,45%). Del análisis realizado sobre la distribución global de incidentes conocidos por ámbito y sexo, las víctimas de ambos sexos presentan el porcentaje más alto en "racismo/xenofobia" al igual que el año anterior. Igualmente, si lo desglosamos para el caso de víctimas mujeres y hombres de forma separada"

En segundo lugar, nos encontramos con los delitos por Orientación sexual e identidad de género y en cuarto lugar con delitos de discriminación por razón de sexo/género.

"Por otra parte, de los hechos registrados se puede extraer que los lugares específicos donde se han producido con mayor frecuencia, la comisión de este tipo de conductas, son la vía pública urbana y otras vías de comunicación. A continuación le siguen en esta clasificación los ocurridos en viviendas, establecimientos, instalaciones deportivas, espacios abiertos, los centros religiosos y otras instalaciones, sin variación con respecto al año pasado".

Cabe destacar que *"Las personas de sexo masculino presentan un porcentaje muy elevado de las detenciones e investigados por "delitos de odio" efectuadas (...), con un 81,29%."*

En relación al porcentaje que representan los menores de edad en el total estaría entorno al 14%.

[2] En el Anuario Estadístico de 2017 no se han encontrado victimizaciones segregadas por sexo, por lo que se ha trabajado con el de 2016.

[3] Tal y como el propio informe de 2021 menciona: *"Siguiendo la tendencia de años precedentes, obviando el año 2020 por razones evidentes, los hechos registrados han aumentado, 1.706 en 2019, (1.401 en 2020) y 1.802 en el 2021 lo que confirma la tendencia alcista interrumpida, en parte, por la influencia de la pandemia de la COVID-19*".

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Se observa que, en general la victimización de infracciones penales es mayor en el sexo femenino que en el masculino, sobre todo cuando se mira la victimización en delitos contra la libertad e indemnidad sexual. Aun así, que la victimización registrada según sexo en los delitos de odio sea de mayoría masculina indica que la cuestión de la seguridad ciudadana atañe a la ciudadanía en general (sin dejar de mencionar que casi la totalidad de las detenciones son acaparadas por el sexo masculino).

De la misma manera, que uno de los lugares donde con mayor frecuencia se producen los delitos de odio sea la vía pública y los delitos contra la libertad e indemnidad sexual en vías de comunicación, son hechos a tener en cuenta cuando se examina la localización de la parcela, un área periférica de la ciudad, si bien las características de la edificación, la concentración de la edificabilidad, el elevado tráfico que discurre por la Avda. de la Constitución y la proximidad del apeadero son elementos y circunstancias a tener en cuenta como freno a dichos delitos.

3.2.2. En cuanto a la infancia, la adolescencia y la familia.

La información cuantitativa en este apartado examina tanto la existencia o no de estadísticas concretas, cómo la relación de los aspectos concretos del documento vigente con los derechos y necesidades identificados en el análisis de pertinencia en los que pueden tener incidencia.

Respecto al uso terciario

Los usos referidos se encuentran inscritos en un ámbito laboral muy concreto, el sector servicios e industrial y, las actividades que en ellos se realizan se llevan a cabo por trabajadores/as adultos/as en su horario laboral, sin interferencias familiares o infantiles.

Respecto al uso residencial

Según el censo de Población y Viviendas de 2011 del Instituto Nacional de Estadística en Torrejón de Ardoz:

Cabe mencionar que la mayor parte de las viviendas son viviendas familiares principales. Torrejón de Ardoz no es, por tanto, una ciudad de segunda residencia sino una ciudad familiar que necesita mantener su variedad de actividades y su funcionalidad.

Los hogares con hijos/a menores de 25 años suman la cantidad de 19.485 hogares, el 43,7% de todos los hogares y los hogares con hijos/a de 25 años o más suman la cantidad de 4.562 hogares, el 10% de todos los hogares, cifras nada despreciables a la hora de pensar en el diseño de los nuevos barrios y el acceso de la juventud a viviendas de alquiler.

Según la encuesta de calidad de Vida 2016. Eurofound.

En España, las horas semanales dedicadas por las mujeres al cuidado de sus hijos/as y nietos/as, 54 y las de los hombres, 39 y siendo el porcentaje de mujeres que se dedican al cuidado de sus hijos/as y nietos/as varios días a la semana el 95% y 32% respectivamente y el de los hombres 76% y 33%, se corrobora que es necesario facilitar esta labor a los adultos y las familias proporcionando barrios con usos entrelazados, diversos y cercanos para todas las edades, incluida la juventud.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Respecto al uso dotacional.

Respecto al uso dotacional no se han encontrado estadísticas al respecto relacionados con la infancia, la adolescencia y la familia en el municipio.

Relación de los aspectos concretos del documento vigente con los derechos y necesidades identificados en el análisis de pertinencia en los que pueden tener incidencia.

A continuación se pasa a relacionar los aspectos concretos del documento vigente en cuanto a distribución de usos dotacionales, residenciales y terciarios, con los derechos y necesidades identificados en el análisis de pertinencia en los que pueden tener incidencia.

Incide en el derecho al esparcimiento, al juego y a participar en actividades artísticas y culturales.

En cuanto a los equipamientos, en la actualidad, en la parcela objeto de modificación, no existen reservas específicas de equipamientos, el esparcimiento, etc quedaría solo relegado a posibles usos comerciales y de consumo.

Incide en el derecho de los/as niños/as con discapacidad.

En este apartado remitimos al punto correspondiente del cumplimiento de la legislación sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

Incide en la necesidad de vivienda adecuada.

Tal y como se ha comentado anteriormente, debe partirse de la base de que la situación de resultado albergará un edificio destinado a viviendas para jóvenes, posiblemente en alquiler y, en consecuencia, de tamaño reducido y adaptado a unas necesidades que no coinciden totalmente con las de los hogares consolidados tradicionales que en este momento existen en el resto del Plan Parcial.

El conjunto de los distintos tipos de viviendas planificadas, aporta la diversidad y funcionalidad de una pequeña comunidad cubriendo las necesidades del entorno próximo y relacionándose con él de manera participativa.

Incide en la necesidad de juego y tiempo de ocio.

En este apartado remitimos a los párrafos precedentes relacionados con el derecho al esparcimiento.

Incide en la necesidad de protección de riesgos físicos.

En este apartado remitimos al punto correspondiente del cumplimiento de la legislación sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

Incide en la necesidad de interacción con adultos y con iguales.

El estado de la parcela actual sin ejecutar, hace que no exista interacción en los espacios existentes y se desemboque en un deterioro progresivo, cayendo incluso en cierto abandono.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F59BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Respecto a la localización del ámbito y el estado actual.

La argumentación introductoria es la misma que la expuesta con anterioridad por lo que se remite a la lectura de este mismo punto, pero en el apartado de género.

El derecho relacionado con este punto sobre el que podría incidir el documento sería el Derecho a la protección contra toda forma de violencia, relacionado con el tema de la seguridad ciudadana.

A continuación se muestran los datos recogidos en relación con el tema de la seguridad ciudadana, puesto que se entiende tiene una relación indirecta pero importante.

El "Anuario Estadístico del Ministerio del Interior de 2021"

Infracciones penales:

Viendo las tablas disgregadas por grupos de edad nacionales (tabla 3.1.15 Sistema estadístico de criminalidad. Victimizaciones por tipología penal y grupo de edad), se observa que en el 2021 hubo 6.422 victimizaciones "contra las personas" en el grupo de 0-13 años y 10.544 en el de 14-17 años; "contra la libertad" 3.233 en el grupo de 0-13 años y 5.280 en el de 14-17 años y "contra la libertad sexual" 3.805 en el grupo de 0-13 años y 4.512 en el de 14-17 años.

En "relaciones familiares, encontramos 1.162 victimizaciones en el grupo de 0-13 años y 319 en el de 14-17 años.

Así mismo se observa en 2021 (tabla 3.1.9. Sistema estadístico de criminalidad. Detenciones e investigaciones menores de edad por principal tipología penal y sexo) que existen ya a edades tempranas diferencias por sexo entre el número de detenciones de menores entre 14-17 años por causas "contra las personas" siendo 4.103 detenidos de sexo masculino frente a las 1.290 del sexo femenino; "contra la libertad" siendo 1.669 detenidos de sexo masculino frente a las 527 del sexo femenino y "contra la libertad sexual" siendo 850 detenidos de sexo masculino frente a las 22 del sexo femenino

Si se habla concretamente de Delitos de Odio en España:

Según el "Informe de la evolución de los delitos de odio en España 2021", de la Oficina Nacional de la lucha contra los delitos de odio, del Ministerio del Interior, Gobierno de España.

"Los hechos registrados en 2021 relativos a las victimizaciones según el grupo de edad: "menores de edad" y "ámbito y tipología delictiva", muestran que la mayor cifra registrada de víctimas en ambos sexos se encuentra dentro de los ámbitos "racismo/xenofobia" y "orientación sexual e identidad de género", por este orden." Siendo mayor el número de victimizaciones masculinas que femeninas, superando las femeninas a las masculinas en discriminación por razón de sexo/género

"Por tipos delictivos, son las "lesiones" las que más han sufrido las víctimas menores de edad."

De los datos recogidos se deduce que la seguridad ciudadana afecta también a los grupos de edad más pequeños y vulnerables y que incluso a edades tempranas la mayoría de las detenciones son acaparadas también por el sexo masculino.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

3.2.3. En cuanto a orientación sexual.

Respecto al uso terciario

No se han encontrado estadísticas respecto a la realidad social de las personas según su orientación o identidad sexual relacionadas concretamente con el uso comercial o de oficinas.

Respecto a los delitos de Odio en general (puesto que no se encuentra desglosado por colectivo de delito de odio) relacionado con el entorno laboral se ha encontrado lo siguiente:

> Según el "Informe de la encuesta sobre Delitos de Odio" en España de junio de 2021. Oficina nacional de la lucha contra los delitos de odio, Ministerio del Interior, Gobierno de España. en el Bloque II, resultados de carácter específico, se pone de manifiesto que:
>
> En el Gráfico 9, el 11,67% de las respuestas relativas a la pregunta "*¿dónde tuvo lugar la comisión del delito de odio?* " fue "*en el trabajo"*.
>
> En el gráfico 11 el 9,38% de las respuestas relativas a la pregunta "*Relación con el agresor* fue *compañero de trabajo"*.

En el año 2020 se publicó "Hacia Centros de Trabajo Inclusivos. La discriminación de las personas LGTBI en el ámbito laboral en España", UGT, Área Confederal LGTBI, de Toño Abad y Marieta G Gutiérrez. En este documento se concluye lo siguiente respecto al ámbito laboral:

"Un 40% de los trabajadores/as LGTBI han sufrido algún tipo de violencia verbal en el trabajo.
El 75% de las personas consultadas reconocen haber presenciado algún tipo de agresión verbal hacia lesbianas, gais, bisexuales, trans e intersexuales en el trabajo.
Las personas trans sufren una tasa de desempleo del doble en relación con el conjunto de la muestra, 67,27% con empleo.
(...)
Cuatro de cada diez trabajadores LGTBI aseguran haber vivido alguna agresión hacia sí o hacia otras personas LGTB en el puesto de trabajo, por motivo de orientación sexual, identidad o expresión de género. El 28% reconoce hacer sufrido chistes, el 25% comentarios de carácter despectivo, el 18% burlas. Sigue el ranking con gestos 13%, rumores 15% o insultos 7%.
(...)
La violencia sexual contra las personas trans es muy preocupante, casi un 20% aseguran haber sufrido violencia sexual: un 14% insinuaciones de carácter sexual, un 7% abuso sexual, un 7,27% agresión sexual y un 3,18% violación. Con alta frecuencia: un 56% más de tres veces y en un 61% sin encontrar ayuda en nadie del entorno laboral."

Respecto al uso residencial.

Respecto al uso residencial, no se han encontrado estadísticas al respecto relacionados con la orientación sexual en el municipio de Torrejón de Ardoz.

Respecto al uso dotacional

Respecto al uso dotacional, no se han encontrado estadísticas al respecto relacionados con el género en el municipio de Torrejón de Ardoz.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Respecto a la localización del ámbito y el estado actual.

La argumentación introductoria es la misma que la expuesta con anterioridad por lo que se remite a la lectura de este mismo punto en el apartado de género.

A continuación se muestran los datos recogidos en relación con el tema de la seguridad ciudadana, puesto que se entiende tiene una relación indirecta pero importante tanto con la localización como con el estado actual y la posibilidad de desplazamiento.

"Anuario Estadístico del Ministerio del interior de 2021"

Infracciones penales:

Viendo la tabla de Hechos conocidos por Tipología Penal. Evolución 2017-2021, se observa que 2017 hubo 174.217 hechos "contra las personas" subiendo en 2021 a 183.590; "contra la libertad" en el 2017 hubo 119.031 subiendo en 2021 a 139.867; "contra la libertad sexual" en el 2017 hubo 11.692 subiendo en 2021 a 17.016 hechos y "robos con violencia o intimidación en vía pública" en el 2017 hubo 27.561 subiendo en 2021 a 35.726 hechos.

Así mismo se menciona en este apartado el porcentaje de infracciones contra las personas y la libertad: un 23,4% del total en 2021 (ver gráfico 3-1-21 "estructura de las victimizaciones por principal tipología penal).

Si se habla concretamente de Delitos de Odio en España:

Según el "Informe de la evolución de los delitos de odio en España 2021"[4], de la Oficina Nacional de la lucha contra los delitos de odio, del Ministerio del Interior, Gobierno de España.

"La mayor victimización se produce en personas del sexo masculino (63,82%), y el grupo de edad más victimado es entre los 26 a 40 años (32,98%)."

En segundo lugar, nos encontramos con los delitos por Orientación sexual e identidad de género (398 masculinas y 132 femeninas) y en cuarto lugar con delitos de discriminación por razón de sexo/género (45 masculinas y 74 femeninas)

"Por otra parte, de los hechos registrados se puede extraer que los lugares específicos donde se han producido con mayor frecuencia, la comisión de este tipo de conductas, son la vía pública urbana y otras vías de comunicación. A continuación le siguen en esta clasificación los ocurridos en viviendas, establecimientos, instalaciones deportivas, espacios abiertos, los centros religiosos y otras instalaciones, sin variación con respecto al año pasado".

Cabe destacar que *"Las personas de sexo masculino presentan un porcentaje muy elevado de las detenciones e investigados por "delitos de odio" efectuadas (...), con un 81,29%."*

[4] Tal y como el propio informe de 2021 menciona: *"Siguiendo la tendencia de años precedentes, obviando el año 2020 por razones evidentes, los hechos registrados han aumentado, 1.706 en 2019, (1.401 en 2020) y 1.802 en el 2021 lo que confirma la tendencia alcista interrumpida, en parte, por la influencia de la pandemia de la COVID-19*".

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

3.2.4. En cuanto a cumplimiento de la legislación sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

La información cuantitativa en este apartado examina tanto la existencia o no de determinaciones pormenorizadas relativas a la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, como la situación actual del ámbito objeto de estudio.

a) Respecto a las determinaciones pormenorizadas relativas supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Como ya se ha comentado en el análisis de pertinencia:

El Texto Refundido del PGOU vigente, aprobado definitivamente en 2001, ya incorporaba, en varios tomos referencias a la legislación sobre accesibilidad:

En las Ordenanzas generales (2001), Título I, en el Art I.1, punto 4 "*Ámbito Territorial del Plan*", se mencionan referencias a textos legislativos específicos y entre ellos la LABCM Ley de "*accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la CM*", en el Art IV.4.2 Instalaciones, punto IV 4. 2.16 "barreras arquitectónicas" se dice "*Tanto las edificaciones como las urbanizaciones deberán cumplir lo dispuesto en la LABCM y la legislación estatal que fuera de aplicación*", en el Art. IV 5.6.3 "*Cerramientos de espacios libres y zonas verdes*", punto 6, se recoge la "*Ley 8/93 sobre Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la CM*", en el Art IV 5.7.1. "Edificaciones multifamiliares" se pide plano, que acompañe al Proy. de Urbanización de recorridos de Seguridad y cumplimiento de las normativas sectoriales correspondientes de seguridad y accesibilidad y en el Art, V 9.9. "Red viaria tráfico no motorizado" se recogen determinaciones que figuraban en la legislación de accesibilidad entonces vigente.

En las Normas Urbanísticas Particulares (2001), se puntualiza en el Art 2 "*Ordenanza ZUR-2 (Zonas consolidadas en edificación abierta o cerrada)*", punto 2.3.11 "*Vallados*" su remisión a las Ordenanzas Generales (Art. IV.5.6.3. 6º) que dicen textualmente. "*La instalación de cerramientos deberá realizarse de forma tal que cumpla el Apéndice 2 sobre Accesibilidad y entorno de las edificaciones de la NBE-CPI-96, y la Ley 8/93 sobre Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la CAM, así como al resto de legislación que le sea de aplicación"* y en el Art 14 "*Ordenanza ZU-RV (Red viaria)*", punto 14. 3 "*Determinaciones de instalación*" en el que se establece que "*en el diseño de la urbanización se tendrá en cuenta la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas*"

En el Plan Parcial que se modifica no se incluyen referencias a la legislación vigente en materia de Accesibilidad universal.

a) Situación Actual.

Como se ha dicho anteriormente, en la actualidad se encuentran en construcción casi la totalidad de las parcelas, siendo la parcela objeto de cambio de uso una de las pocas que permanece sin edificar.

La fecha reciente de construcción de las edificaciones y del propio diseño del tejido urbano hace que las condiciones de cumplimiento de la legislación de accesibilidad sean muy satisfactorias en el ámbito del sector. Las aceras son amplias y la ubicación del mobiliario urbano es correcta, así como la iluminación del viario. El único aspecto en el que la Modificación puede incidir que es en la reducción del nivel de ruido provocado por el tráfico

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

de vehículos, en la medida en que este aspecto requiere una actuación sobre el pavimento de la calzada y los pasos de peatones, sí puede tener incidencia en la seguridad y accesibilidad.

Por último, se pasa a relacionar los derechos y necesidades de la infancia, la adolescencia y la familia, identificados en el análisis de pertinencia, en los que tiene una incidencia positiva el cumplimiento y la ejecución correcta de la legislación sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras:

Derecho de los/as niños/as con discapacidad
Necesidad de vivienda adecuada
Necesidad de protección de riesgos físicos

Como conclusión se puede decir que ya existe en la actualidad mención a la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras en el planeamiento general vigente que habría que actualizar y revisar en la medida que la legislación ha ido evolucionando a lo largo de los años. En cuanto a la situación física actual, la parcela se encuentra en un estado de inedificación que se mantendrá mientras no se pueda viabilizar su desarrollo.

3.3. Información cualitativa sobre roles y estereotipos

3.3.1. Información cualitativa sobre roles y estereotipos de género.

Respecto al uso terciario

Las mujeres han estado tradicionalmente más asociadas a sectores de trabajos relacionados con los servicios o el bienestar social y el cuidado y la atención a las personas más que otros ámbitos de trabajo como el sector industrial.

De la misma manera los altos puestos de dirección o gestión también se imaginan desempeñados de manera mayoritaria por hombres.

Los modelos masculinos de gestión empresarial dificultan el acceso de las mujeres a determinados sectores y puestos.

Incluso la visión social sexista de determinados trabajos influye negativamente en la percepción que las mujeres tienen de sí mismas pensándose menos válidas que los hombres.

Esto queda reflejado en estudios como en estudios como "La Evaluación de Impacto en función del género en emprendimiento y pymes". 2013 de Emakunde-Instituto Vasco de la mujer, en donde se menciona que:

"Según el Observatorio Estatal de la Igualdad en el Emprendimiento, las iniciativas empresariales de las mujeres se concentran fundamentalmente en el sector servicios, en actividades como el comercio, que presentan menores barreras de entrada, pero que sin embargo tienen una alta competencia, márgenes de beneficio reducidos y menores posibilidades de supervivencia."
"Por un lado, los modelos masculinizados de gestión empresarial interfieren en la presencia de mujeres en los puestos de poder y decisión;"
"Las responsabilidades domésticas y familiares condicionan la actividad empresarial de muchas mujeres, suponiendo una menor dedicación horaria a la actividad empresarial, limitando el

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

crecimiento de la empresa o generando dificultades para participar en cursos de formación o redes de negocio fuera del horario laboral, (...)"
"Esta dificultad añadida para la gestión del tiempo que las mujeres suelen tener, y en particular su menor disponibilidad de tiempo para participar en actividades formativas y foros sectoriales, acentúa su débil posición en el mundo empresarial y las posiciona en una situación desventajosa a la hora de afrontar los retos vinculados a la innovación, la incorporación de nuevas tecnologías, etc."
"Persistencia de un marco social sexista: probablemente la principal barrera que afrontan las mujeres con relación al emprendimiento es la persistencia de un marco social sexista en el que conviven actitudes machistas con planteamientos apoyados en la diferencia de sexos a la hora de afrontar tanto la vida personal como la profesional, lo que influye también en su autopercepción, de modo que las mujeres, en términos generales, se consideran menos preparadas y con menos habilidades para emprender, tienen menos autoestima, presentan más miedo al fracaso y son menos optimistas."
"Esta realidad social tiene como consecuencia la predisposición de muchas personas (hombres y mujeres) a adoptar ante el emprendimiento de las mujeres actitudes que en nada ayudan a la igualdad real. En unas ocasiones, las emprendedoras se sienten minusvaloradas y perciben actitudes paternalistas; en otras, sin embargo, están tan familiarizadas con el estilo de dirección masculino que asumen implícitamente los planteamientos masculinos como el único modelo posible para lograr el éxito. Ello implica que, a pesar de que el estilo de dirección femenino haya ido ganando reconocimiento y valor, se siga aplicando el patrón masculino."

y "La Evaluación de Impacto en función del género en el ámbito de la economía". 2014 de Emakunde-Instituto Vasco de la mujer, Red2Red Consultores con la colaboración de la unidad administrativa de igualdad del Departamento de Hacienda y Finanzas del Gobierno Vasco, en donde se menciona que:

"- La brecha salarial (a favor de los hombres) aparece en todas las categorías profesionales, aunque es mayor conforme el trabajo desempeñado es menos cualificado. A pesar del aumento de los niveles de formación de las mujeres, éstos no han encontrado su traslado en las retribuciones salariales.
(…)
- El trabajo a tiempo parcial implica unos menores ingresos que el trabajo a tiempo completo y también una menor protección social. (…). La conciliación de la vida laboral y familiar no se ha traducido en corresponsabilidad. Así, las jornadas parciales siguen adoptándose en su mayoría por mujeres y este hecho tiene consecuencias en su autonomía económica, en sus opciones de promoción profesional y en su acceso a las prestaciones por desempleo y jubilación.
(…)
- Atendiendo a los sectores de actividad, los datos reflejan la existencia generalizada de brecha salarial, si bien ésta es menor en sectores masculinizados como la construcción (9,22 %), o en sectores muy feminizados como la educación (11,01%) y la administración pública y defensa (12,22%). Las brechas más elevadas afectan a los sectores de actividades administrativas y servicios auxiliares (34,72%), actividades profesionales, científicas y técnicas (30, 48%), actividades inmobiliarias (28,78 %), comercio (28,69%) y el de las actividades sanitarias y de servicios sociales (27,97%)".

En el III Plan de Igualdad entre mujeres y hombres en Sestao (2017-2020), Sestaoondo, Proyecto subvencionado por EMAKUNDE-INSTITUTO VASCO DE LA MUJER. Informe elaborado por equipare koop.elk.txikiaL, se comenta en el punto 6.1. Eje 1. Empoderamiento de las mujeres, "Objetivo estratégico 4. Mejorar el acceso, las condiciones y la promoción profesional de las mujeres." que:

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

"Una de las causas de esta mayor precariedad laboral femenina es la segregación en los empleos, es decir, la existencia de trabajos o sectores más masculinizados, como la construcción, la industria, la vigilancia y seguridad; y, otros feminizados, como la administración, educación, el comercio o el trabajo doméstico y de cuidados a personas dependientes.
Esta división de trabajos por sexos tiene sus consecuencias negativas en la vida de las mujeres porque la sociedad continúa otorgando más valor social a los trabajos tradicionalmente masculinizados. (...).
(...) Incluso las mujeres con mayor formación académica, en general tienen menos oportunidades de encontrar un empleo que los hombres con su misma formación.
También, las mujeres con diversidad funcional, ven mermadas sus expectativas de acceder a puestos de trabajo y sufren en mayor medida que los hombres la discriminación laboral a la que normalmente se enfrenta este colectivo de personas.
(...)
Por último, y después de identificar que uno de los obstáculos para acceder al empleo es el tema del cuidado de personas dependientes, urge establecer acciones encaminadas a sensibilizar a los agentes socioeconómicos del municipio sobre la conciliación laboral, familiar y de la vida personal, el romper los estereotipos de género en los puestos de trabajo y visibilizar la participación de las mujeres en el empleo, cómo ellas también son motor económico del municipio."

En resumen, el ámbito laboral se ve afectado de partida por los modelos estereotipados que el rol de género impone a mujeres y hombres en la sociedad lo cual representa una situación cualitativa desigual de partida.

Respecto a los usos residencial y dotacional.

En varios estudios se incide en que la utilización del entorno residencial o dotacionales sigue respondiendo a estereotipos de género que se tendrán que tener en cuenta en las informaciones cualitativas:

En el "Manual de análisis Urbano, Género y Vida Cotidiana. Gobierno Vasco."se comenta:
"Con demasiada asiduidad encontramos lugares urbanos donde es difícil desarrollar actividades de la vida cotidiana. Y es habitual también, que estos inconvenientes los sufran particularmente las mujeres, así como las personas mayores y los niños, muchas veces también dependientes de ellas."

En "FrauenWerkStadt" de Viena realizado por FranziskaUllmann en los años 90, en el punto de "*Problemática a la que se responde*" se dice:
"*La experiencia ha demostrado que, en general, hay dos enfoques diferentes para evaluar el medio ambiente urbano. La primera es la perspectiva de los trabajadores que viven en el medio urbano como consumidores con una existencia cotidiana "despreocupada". A ella pertenecen la mayoría de los hombres en edad de trabajar. Como norma, este grupo tiene una gran movilidad por lo que demanda áreas residenciales que cumplan una única función, juzgándolas por su valor recreativo y de ocio. La segunda perspectiva es aquella de las personas que realizan trabajos domésticos no pagados y mantienen a otras personas que requieren cuidados o necesitan ser mantenidas. Esta es la perspectiva de las amas de casa, niños, adolescentes y ancianos. Este grupo no suele tener movilidad y demanda zonas residenciales que cumplan numerosas funciones. Todas las necesidades de la vida cotidiana deben encontrarse en las inmediaciones de la vivienda. Una posición especial es aquella que mantienen las mujeres que, además de trabajar, tienen una familia, y cuyo modelo de vida diaria es muy complejo, como*

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

resultado de la combinación del empleo y del cuidado familiar, forzándolas frecuentemente a realizar una trepidante carrera de relevos de un sitio a otro."

Por citar otro ejemplo, en la"Guía de Urbanismo con perspectiva de género" Marta Román e Isabela Velázquez. Región de Murcia. Instituto de la mujer de la Región de Murcia, en el Punto 6.1 "*Habitar: vivienda y entorno"* se expone:

"*Es importante reflexionar sobre las diferencias entre la vida diaria de la mayoría de las mujeres y la mayoría de los hombres, porque son los que van a determinar sus necesidades específicas en los usos del espacio.*

- *Las mujeres pasan más tiempo en los alrededores de la vivienda. En determinados tiempos de vida o en determinadas circunstancias, el radio de acción de las mujeres que cuidan o que crían se restringe a la accesibilidad de las personas a su cuidado. En los periodos de crianza o cuidado, tiempos de protagonismo mayoritariamente femenino los paseos y tiempos de ocio se restringen a un radio que no sobrepasa los 200m.*"

y en el Punto 6.2 "*Necesidades cotidianas: servicios, equipamiento y espacio público*" se menciona:

"*Si imaginamos por un momento escenas en las que aparecen niños, en las que se cuida a personas enfermas, en las que se hace trabajo de asistencia social a personas vulnerables o se acompaña a ancianos, la mayoría de las veces imaginaremos a mujeres haciéndose cargo de estas tareas.*"

En "Ciudades Igualitarias: Guía práctica de urbanismo y género". Begoña Pernas y Marta Román. Editada conjuntamente por las áreas de Desarrollo Urbano Sostenible, Políticas de Género y Diversidad, y Salud, Seguridad y Emergencias, en el Título 5 se dice:

"*La carestía e inaccesibilidad de la vivienda para ciertos colectivos sociales –jóvenes, madres solteras, inmigrantes recién llegados, etc.- está tambiénconduciendo a considerar como equipamiento cierto tipo de viviendas quedan respuesta a esta demanda, que no tiene posibilidad de acudir al mercadolibre*."

En "Usos del tiempo y la ciudad". Josep María Montaner i Martorell y zaida MuxiMartinez. Ed. Ayuntamiento de Barcelona, en el punto 4.1 "Fragmentación de los tiempos y los espacios de vida"se resalta que:

"*El espacio doméstico, que tradicionalmente se ha adjudicado al género femenino, no está incluido en la categoría de ciudadanía. Ahora bien, tal y como señala Anna Bofill*" (Quaderns 6. Planejamenturbanístic, espaisurbans i espaisinteriors des de la perspectiva de les dones, Barcelona: ICD, 2005): *"«La gestión de la vida cotidiana no se produce solamente en el interior de las paredes que conforman la vivienda. Es también un conjunto de actividades, comportamientos, sensaciones y experiencias que se producen en el espacio público, en el espacio hasta ahora considerado masculino...»*"

En el III Plan de Igualdad entre mujeres y hombres en Sestao (2017-2020), Sestaoondo, Proyecto subvencionado por EMAKUNDE-INSTITUTO VASCO DE LA MUJER. Informe elaborado por *equipare koop.elk.txikiaL,* se comenta en el punto 6.2. "Eje 2. Organización social corresponsable en un entorno sostenible, incluyente y libre de estereotipos sexistas" que:

"La división sexual del trabajo y la asignación tradicional de la producción y la reproducción a cada uno de los sexos, hombres y mujeres (tareas y trabajo reproductivo para las mujeres y tareas y trabajo productivo y en el espacio público para los hombres), generó y sigue generando una organización social donde, por un lado, el sustento, lo productivo, lo público, es un espacio con relaciones, roles y valores, mayoritariamente masculino y de hombres, y en

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

cambio, el cuidado, lo reproductivo, lo privado/doméstico, es un espacio con relaciones, roles y valores, mayoritariamente femeninos y de mujeres."
(...)
"Teniendo esto en cuenta es importante acercarnos al concepto de interdependencia. La interdependencia recoge todas las necesidades que hacen una vida vivible, haciendo conexiones no solo entre las personas sino también con el entorno cercano, también la naturaleza, somos seres interdependientes, interdependientes entre las personas pero también de la naturaleza y del medioambiente. Con esta idea trasladamos la necesidad de superar la concepción del ser masculino como sujeto independiente, hecho a sí mismo en relación con el ámbito productivo, ya que es una concepción que no se sostiene y que es imposible y no deseable.
El reconocimiento de la interdependencia y la superación de roles y estereotipos en este sentido favorecerá otra organización social, en donde mujeres y hombres asuman en igualdad las tareas de cuidados y de sostenibilidad de la vida. (...)"

Por último se puede mencionar que en "Cambiando el molde:el proyecto-piloto Frauen-Werk-Stadt". Rose Gilroy y Chris Booth, se argumenta que:
"*La preocupación por las necesidades de los niños recalca la visión holística de las mujeres, que se ven a sí mismas como incluidas en una red de cuidados y responsabilidades para con los demás*"

Respecto la seguridad ciudadana.

La mujer generalmente tiene más sensación de inseguridad, debido sobre todo al miedo a sufrir agresiones sexuales, cuando se desplaza por las calles, por lugares menos transitados o cuando los desplazamientos se producen en horas nocturnas.

En estudios como el "Manual de análisis Urbano, Género y Vida Cotidiana. Gobierno Vasco." se destaca el tema de la seguridad como un punto importante a tener en cuenta en relación con los roles:

"Los roles asociados a los sexos dentro del sistema patriarcal asignan espacios diferenciados a cada sexo. Así, los hombres han estado históricamente en el espacio público y las mujeres han estado recluidas en el espacio privado."
"Paradójicamente hoy en día son las mujeres las que más usan el espacio público (…)"
"Tanto las situaciones reales de peligro como la sensación de miedo y/o vulnerabilidad, derivada de los mitos o roles sociales, hacen que día a día muchas personas, mayores o jóvenes, restrinjan sus movimientos, no salgan a la calle o eviten determinados desplazamientos."
"Una parte de la sensación de inseguridad tiene una sólida base en la construcción de los géneros, en función de la cual a sexos diferentes se les asigna trabajos, capacidades o modelos de libertades diversos (así se forma al atacante, el mito del cazador, y se educa de manera desvalida a la víctima para que no sepa defenderse, para que el miedo la paralice)."
"Y si bien este miedo tiene su origen en una construcción social garante de la desigualdad y base del sistema sexo-género, este miedo se produce en un escenario, la ciudad, que contribuye a enfatizarlo o deconstruirlo."
"La Seguridad Ciudadana es un tema que afecta a toda la sociedad y es justo reconocer que son las mujeres las principales afectadas por este tema, especialmente por el miedo a sufrir una agresión sexual. Por otro lado, es justo reconocer y visibilizar a las mujeres como conocedoras expertas de la ciudad, de la que son usuarias mayoritarias."

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

En "Usos del tiempo y la ciudad". Josep María Montaner i Martorell y Zaida Muxi Martinez. Ed. Ayuntamiento de Barcelona, en el punto 4.1 "Fragmentación de los tiempos y los espacios de vida" se resalta que:
"*El espacio doméstico, que tradicionalmente se ha adjudicado al género femenino, no está incluido en la categoría de ciudadanía. Ahora bien, tal y como señala Anna Bofill*" (Quaderns 6. Planejament urbanístic, espais urbans i espais interiors des de la perspectiva de les dones, Barcelona: ICD, 2005): *"«La gestión de la vida cotidiana no se produce solamente en el interior de las paredes que conforman la vivienda. Es también un conjunto de actividades, comportamientos, sensaciones y experiencias que se producen en el espacio público, en el espacio hasta ahora considerado masculino...»"*

En el III Plan de Igualdad entre mujeres y hombres en Sestao (2017-2020), Sestaoondo, Proyecto subvencionado por EMAKUNDE-INSTITUTO VASCO DE LA MUJER. Informe elaborado por *equipare koop.elk.txikiaL,* se comenta en el punto 6.2. "Eje 2. Organización social corresponsable en un entorno sostenible, incluyente y libre de estereotipos sexistas" que:
"La división sexual del trabajo y la asignación tradicional de la producción y la reproducción a cada uno de los sexos, hombres y mujeres (tareas y trabajo reproductivo para las mujeres y tareas y trabajo productivo y en el espacio público para los hombres), generó y sigue generando una organización social donde, por un lado, el sustento, lo productivo, lo público, es un espacio con relaciones, roles y valores, mayoritariamente masculino y de hombres, y en cambio, el cuidado, lo reproductivo, lo privado/doméstico, es un espacio con relaciones, roles y valores, mayoritariamente femeninos y de mujeres."

Existen por tanto, en estos contextos en la actualidad, diferencias entre mujeres y hombres, en relación con el disfrute de sus derechos relacionados con la funcionalidad y la seguridad en el espacio público, derechos que se considera fundamental para garantizar la igualdad de oportunidades en el uso de la ciudad.

3.3.2. Información cualitativa en relación a la infancia, la adolescencia y la familia.

Es un hecho que los/as menores no han sido generalmente involucrados en la redacción o aplicación de las distintas normativas o diseños. Su derecho a ser oído/a, que bien se puede relacionar con la participación y la divulgación de sus opiniones, se ejerce en contadas ocasiones. En muchos ámbitos no se considera a los/as niños/as como ciudadanos/as, incluso hasta hace poco se sostenía que no sufrían ante el dolor y las adversidades. El tiempo está dando la razón a aquellos que defendemos sus derechos e insistimos en que los/as niños/as no son menos que nadie, no son tontos/as, solamente son niños/as, inteligentes y con una capacidad increíble de relacionarse, aprender y opinar respecto a todo aquello que se les permita hacer.

Según el "Informe de Situación de la Infancia y la adolescencia de la ciudad de Madrid". Ayuntamiento de Madrid. Julio 2016. Tras el estudio de la "percepción de los niños, niñas y adolescentes de sus necesidades y derechos" se concluye:

Respecto a la participación y a la visibilidad:

"Los resultados obtenidos en este apartado parecen poder concluir que, en general, la participación como satisfactor de la necesidad de autonomía no está garantizada en la población infantil y adolescente con la que nosotros hemos trabajado en este estudio, y ello se debe, básicamente, a dos razones. La primera tiene que ver con un claro desconocimiento de los mecanismos de participación infantil y juvenil y la segunda, con una escasa e inadecuada

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

utilización de tales mecanismos en caso de que se conozcan. Con el término de "inadecuada utilización" nos referimos a que, en ocasiones, la participación infantil y juvenil se entiende más como un mecanismo para elevar preocupaciones a las instancias en las que tiene lugar la toma de decisiones que como un proceso para protagonizar este proceso sobre aspectos relevantes que afectan a sus vidas. Esta falta de conocimiento sobre los mecanismos más eficaces para producir cambios en los entornos –sean estos físicos o sociales- en los que niños, niñas y adolescentes se encuentran inmersos hace que, en ocasiones, manifiesten una cierta indefensión o incluso ironía cuando se les plantean alternativas para mejorar la situación de su entorno."

"A este respecto sería muy deseable que desde el ámbito municipal se pusieran en marcha una serie de medidas –adaptadas a los diferentes niveles de edad y capacidad- encaminadas a implementar y fomentar la participación infantil en todas las decisiones que les afectan implicándoles en el proceso de toma de decisiones desde sus primeras fases."

"En opinión de las personas consultadas las niñas y los niños apenas son consultados en los procesos de toma decisiones de las personas adultas y, en particular, en las decisiones políticas que afectan a la marcha y mejora de la ciudad. (…) Este es un aspecto clave para el éxito de un sistema de participación mejorado, en los que no sólo hay que escuchar a las niñas, niños y adolescentes, sino también darles respuestas explicando que puede hacerse, que no, en qué momento es posible y todo ello por qué razones."

"(…) las niñas, niños y adolescentes necesitan ser más visibles, escuchados y tenidos en cuenta en las deliberaciones y decisiones de los adultos, en su familia, centros educativos, espacios de ocio, asociativos e institucionales de la ciudad y a través de los medios de comunicación."

Respecto al entorno y el barrio:

"que todos los grupos analizados –con independencia de las variables seleccionadas en este estudio- han señalado como problemas importantes la suciedad y el tráfico –con el ruido y la contaminación, que de él se derivan-. (...) para todos ellos ambas cuestiones afectan negativamente a la percepción de su entorno. (…) Así por ejemplo cuando se trata de niños y niñas con diversidad funcional intelectual su principal queja es la escasez y el deterioro de infraestructuras deportivas mientras que en el caso de los adolescentes con diversidad funcional motora su principal preocupación es la falta de accesibilidad universal (…) La mayoría de los niños, niñas y adolescentes que participaron en el estudio dicen sentirse inseguros –y en ocasiones tener miedo-(…) En este grupo es importante destacar que hay una percepción de la inseguridad diferente entre chicas y chicos que está muy determinada por los estereotipos tradicionales de género."

"En relación a la vivienda la mayoría vive con sus familias –padres, madres, hermanos y hermanas- en bloques de pisos que difieren ampliamente –de unos grupos a otros- en cuanto a su nivel confortabilidad y, generalmente, en zonas próximas a los centros escolares a los que acuden. Tanto los grupos de "diversidad funcional" –sea esta intelectual o motora- como los de nivel "socioeconómico y sociocultural alto" muestran un alto grado de satisfacción con sus viviendas. Por el contario los de "vulnerabilidad social y riesgo de exclusión" y los de "nivel socioeconómico y sociocultural bajo" relatan ciertos problemas estructurales –goteras, humedades, falta de suministros-, de acondicionamiento –frio por falta de calefacción- y del propio tipo de vivienda –construcciones de baja calidad con problemas de equipamiento- que hacen pensar que esta necesidad no está adecuadamente satisfecha con el riesgo, para la salud física, que ello conlleva."

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Respecto al ocio, tiempo libre e iguales:

"en caso de los más pequeños las actividades de ocio se realizan básicamente en la propia casa o en la casa de algún amigo o amiga y están muy ligadas al ocio en familia. Por el contrario los mayores realizan actividades de ocio estructurado –o no- que se desarrollan en espacios públicos o privados, a los que acuden sin necesidad de ir acompañados de adultos (…)Aquellos chicos y chicas que tienen "diversidad funcional intelectual" realizan un ocio más limitado a sus entornos conocidos (…) Nuevamente nos encontramos con que en los diferentes grupos que han participado en el estudio -y por diferentes razones-, la necesidad de ocio, tiempo libre e interacción con iguales –que es otro de los satisfactores de la necesidad de autonomía- tampoco está adecuadamente satisfecha."

Respecto a la presencia y autonomía de las niñas y los niños en las calles de la ciudad:

"Entre las personas consultadas existe una percepción bastante general de que la ciudad no está pensada para responder a las necesidades de las niñas y los niños, priorizándose los usos que de ella hacen las personas adultas, con una subordinación importante a las condiciones que impone el uso de los vehículos privados."
"(…) las niñas, niños y adolescentes necesitan desarrollar una mayor autonomía para desenvolverse, solos o en compañía de su familia o de sus iguales, con libertad y de forma segura en las calles, parques, edificios e instalaciones de su municipio."

Respecto a la gestión de la información:

"Existe una preocupación ampliamente compartida por la dispersión y/o la falta de indicadores y datos relativos a la realidad de la infancia y la adolescencia de la ciudad de Madrid."

3.3.3. Información cualitativa sobre roles y estereotipos relativos a la orientación e identidad sexual.

Respecto al sector terciario

El colectivo LGTBI se ve tradicionalmente más asociado a sectores de trabajos relacionados con los servicios (sobre todo el sector de la moda) y áreas innovadoras y modernas más que con sectores como el sector industrial.

En algunos casos el colectivo LGTBI suele ocultar su orientación sexual en el trabajo, lo que conlleva un desequilibrio frente el colectivo heterosexual en su derecho a la libertad de expresión y el disfrute de su propia existencia tal y como es.

Cabe destacar que los actos discriminatorios siguen muy presentes en el área laboral agravándose en las personas trans.

En estudios como "Las personas LGTB en el ámbito del empleo en España: Hacia espacios de trabajo inclusivos con la orientación sexual e identidad y expresión de género" del Instituto de la Mujer y para la igualdad de oportunidades, Ministerio de Sanidad, Servicios sociales e igualdad, se contempla lo siguiente:

"Se ha repetido la idea de que a priori existen diferencias en la situación del colectivo LGBT según el sector productivo, se piensa que hay entornos más inclusivos que otros."

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

"Se tiende a relacionar, de forma tal vez reduccionista culturas empresariales y ambientes más respetuosos con ramas de actividad modernas. Así se tiende a proyectar que los sectores industriales son menos favorables a la diversidad sexual (tanto a nivel organizativo como los propios compañeros/as), mientras que el sector servicios, y sobre todo en áreas más innovadoras o modernas, se muestra más inclusivo, o que incluso favorecen la contratación de personas LGBT"

"En algún caso, en estos perfiles se tiende a una disociación, a una fractura entre su visibilización en el entorno social (familia, vecindad…) y el ocultamiento en el contexto laboral donde no manifiestan su orientación sexual. En una gran ciudad parece más sencillo mantener y vivir de forma totalmente separada la vida personal y la laboral ya que las distancias físicas lo permiten, mientras que en localidades pequeñas, los límites se diluyen, por lo que cuando se sale del armario, se sale en todas las esferas, no hay ruptura."

Las/hu, *"son quienes más claramente apuntan la idea de que la discriminación que sufren las personas LGBT no es algo extendido o mayoritario, sino que es una posición social minoritaria, cuando no residual —aunque con efectos importantes—, focalizada en algunos perfiles o sectores económicos más tradicionales con una menor formación."*

"De forma compartida, se tiene la sensación de que las personas trans, y de forma muy especial las mujeres trans, se encuentran con graves problemas para su inserción laboral, no les resulta fácil superar los obstáculos y prejuicios que se siguen encontrando."

"En el caso de los empleadores, la expresión de género cobra una especial importancia: perduran imágenes "estereotipadas" de la homosexualidad y de las personas trans (estética, vestimenta…) que se "esgrimen" como posibles frenos o motivos para su no contratación en algunos sectores, ya que pueden mostrar imágenes "discordantes", o ser percibidas como "inadecuadas" en la empresa. Pero se justifica siempre como "falta de formalidad en el trabajo"."

En el año 2020 se publicó "Hacia Centros de Trabajo Inclusivos. La discriminación de las personas LGTBI en el ámbito laboral en España", UGT, Área Confederal LGTBI, de Toño Abad y Marieta G Gutiérrez. En este documento se concluye lo siguiente respecto al ámbito laboral:

"Los actos discriminatorios contra las personas LGTBI están muy presentes en los centros de trabajo. La situación, además, puede agravarse si eres mujer o una persona trans con violencia específicamente sexual. Las personas LGTBI sufren más discriminación y tienen pocas herramientas para combatirla.

(...)

El 44% de las personas LGTBI ocultan su orientación sexual o identidad de género para encontrar trabajo. El 40% de las personas trans aseguran haber sido rechazadas en entrevistas por prejuicios hacia a su identidad de género.

Cuatro de cada diez personas trans reconocen ocultar su identidad en entrevistas de trabajo. Dos de cada tres personas trans tienen miedo a revelar su identidad de género en el trabajo.

El 69,31% de los encuestados heterosexuales piensan que las personas LGTB no tienen las mismas oportunidades que las heterosexuales. En la muestra LGTB el porcentaje sube al 74,52% entre los que piensan que no existen las mismas oportunidades.

(...)

El 90% de las personas LGTBI han considerado un inconveniente ser LGTBI a la hora de encontrar empleo y el 86% considera necesario ocultar su orientación sexual para acceder a un empleo o en una entrevista.

Tres de cada cuatro personas LGTBI han tenido miedo a revelar su orientación en el trabajo. Esta situación deriva en un 17% de los casos en estrés o ansiedad, 12% en trastornos musculares o gastrointestinales asociados a esa ansiedad.

(...)

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

El 94,30% de los encuestados/as consideran que se puede hacer más para lograr la plena igualdad real de las personas LGTBI. Más de la mitad desconocen si existe algún tipo de protocolo y la mayoría desconoce si hay medidas en los convenios colectivos."

En resumen, los sectores laborales se ven afectados de partida por los estereotipos que se siguen imponiendo en la sociedad en relación con las personas LGTBI, lo cual representa una situación cualitativa desigual de partida.

Respecto al uso residencial

Solo se ha encontrado información relacionada con la vivienda a cerca de las personas sin hogar.

En el Estudio sociológico de las personas LGTBI sin hogar en la Comunidad de Madrid del Observatorio para el análisis y visibilidad de la exclusión social de la universidad Rey Juan Carlosse concluye que:

"En general, las personas LGTBI se sienten más discriminadas por encontrarse sin hogar (…). De igual modo,se sienten más discriminadas por aspecto físico y orientación sexual."
"La percepción de discriminación está basada en eventos concretos de rechazo. En ocasiones a través de agresiones verbales o físicas, y en otras a través de la invisibilización, es decir, a través de la negación del ser"
"Una de las causas del sinhogarismo en las personas LGTBI reflejadas en la literatura internacional (…) es la expulsión de la residencia familiar en gente joven como consecuencia de su identidad u orientación sexual (…)"
"Otra necesidad detectada es la de reconocimiento del grado de discapacidad o dependencia en aquellas personas LGTBI que presentan una enfermedad grave o crónica. El hecho de que estas personas pudieran acceder a dicho reconocimiento podría ampliar sus posibilidades de inclusión en todos los niveles, al tener la oportunidad entre otras cuestiones, de acceder al empleo protegido."
"Las causas que se aprecian como significativas en la pérdida de residencia de las personas LGTBI que se encuentran sin hogar, hacen referencia a procesos estructurales de exclusión a través de la discriminación por identidad de género o/ y orientación sexual. Esta discriminación se observa que está motivada y justificada por factores culturales, sociales, y económicos".

Respecto la seguridad ciudadana.

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.

En el "Informe de delitos de Odio e Incidentes Discriminatorios al colectivo LGTBI 2018. La Cara Oculta de la Violencia hacia el colectivo LGTBI". FELGTB. Observatorio Redes Contra el Odio, se expone que:

"Entre las formas que adquirieron destacaremos los insultos en un 63% (ejemplo: los que recibe un hombre 60 años por parte de un grupo de jóvenes de su pueblo y que le impiden pasear tranquilo por las calles al tener miedo de encontrarse con este grupo),"

"desde la agresión que sufre una pareja de mujeres delante de su hija de corta edad por parte de un grupo de chicos jóvenes tras verlas darse un beso en plena calle"

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

En el "Informe 2019 Delitos de Odio de FELGTB. Observatorio Redes Contra el Odio. Ministerio de Sanidad Consumo y Bienestar Social. Gobierno de España. se expone que:

"A pesar de todas las mejoras, probablemente la mayor parte de los incidentes siguen permaneciendo anónimos."

"El colectivo trans continúa estando infrarrepresentado en las cifras recogidas. No se corresponde con todos los estudios y evidencias que demuestran que las personas trans, especialmente las mujeres, son quienes más sufren todo tipo de discriminaciones y violencias, en parte debidas a su mayor visibilidad y exposición pública. Es posible que el propio estigma y marginación que vive el colectivo lo mantenga al margen de las vías de apoyo que cuentan las víctimas de este tipo de incidentes".

"Si podemos inferir, no obstante, que no hay espacios plenamente seguros para el colectivo LGTBI y que el supuesto anonimato que aportan las grandes urbes no es un mecanismo garantista de ausencia de agresiones."

En estudios como el "Informe de Incidentes de Odio por LGTBIfobia en la Comunidad de Madrid. Año 2017" del Observatorio Madrileño contra la homofobia, transfobia y bifobiase desprende que:

"Sigue habiendo un porcentaje considerable de la sociedad que considera que la visibilidad de las personas LGTB es una ofensa o una provocación y esto es un comportamiento que hemos de erradicar. (…) la gran derrota será que consigan que volvamos a ocultarnos, como ya ha ocurrido en algunas personas que contactan con nuestra entidad por el miedo ante incidentes de odio que han vivido personas de su entorno."
"Desde la creación de la Unidad de Gestión de la Diversidad de la Policía Municipal de Madrid, una de las reivindicaciones que habíamos llevado (…) en una reunión era un grupo de policía especializada para que las víctimas LGTB perdieran el miedo a acudir a denunciar, que estuviera formada siguiendo el modelo de la Policía Municipal de Fuenlabrada, plenamente concienciada con la igualdad LGTB."
"Muchas personas transexuales siguen "evitando" lugares como determinadas calles o barrios o incluso transportes públicos para no encontrarse con posibles agresores, con lo que viven limitaciones en su propia ciudad."

Existen por tanto, en este contexto, diferencias entre heterosexuales y LGBTI, en relación con el disfrute de sus derechos relacionados con el uso y la seguridad en el espacio público, derecho que se considera fundamental para garantizar la igualdad de oportunidades en el uso de la ciudad.

3.3.4. Información cualitativa en relación al cumplimiento de la legislación sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

En la actualidad aunque la legislación existente respecto a la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas está ya muy consolidada, tal y como se ha mencionado en el punto "2.3 Pertinencia en el Urbanismo", el diseño de la ciudad y de las edificaciones residenciales se sigue pensado en muchas ocasiones para "el hombre" como persona adulta sin dificultades, no recordando que en algún momento de su vida esa persona fue también una niña o un niño, que en cualquier momento puede ser una persona dependiente o discapacitada y que en un futuro será una persona mayor.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

De igual forma se da por hecho la mayor importancia del tráfico motorizado sobre el peatón y la consideración de la movilidad de las personas sin dificultades sobre las que tienen dificultades, lo cual influye negativamente en la accesibilidad universal.

Citando algunas manifestaciones concretas:

En el boletín Informativo Elkarte nº 47 "20 años de la Ley de accesibilidad". 2017. Confederación coordinadora de personas con discapacidad física de la Comunidad Autónoma del País Vasco. En su artículo de la "Situación actual de las políticas de promoción de la accesibilidad universal" expone:

"Sin embargo, a pesar del marco jurídico y conceptual ampliamente consagrado, en el objetivo irrenunciable de alcanzar una sociedad que garantice de manera real y efectiva el derecho de todas las personas a participar plenamente en la vida política, económica, social, educativa, laboral y cultural es todavía mucho más largo el camino que queda por recorrer que el hasta ahora recorrido. Son todavía muchas las personas que se ven privadas de su derecho fundamental de acceder a muchos productos, bienes, entornos y servicios, generándose diariamente situaciones de discriminación y exclusión que nos sitúan lejos de una sociedad plenamente inclusiva."

"Sin embargo, más allá de los datos objetivos, la experiencia acumulada de las personas con discapacidad en el desenvolvimiento de la vida diaria constituye la mayor de las pruebas de que la Ley para la Promoción de la Accesibilidad, siendo un instrumento válido, resulta sistemáticamente incumplida, dando lugar a que las condiciones de los entornos urbanos y espacios públicos, los edificios públicos, las viviendas, el transporte, la tecnología de la información y comunicación, etc., impidan que todas las personas puedan participar plenamente y en condiciones de igualdad en la vida política, económica, social, educativa, laboral y cultural."

En la revista frk, www.fekoor.com. Personas con discapacidad física y/u Orgánica de Bizkaia. En su publicación gratuita nº 16 de mayo de 2018. "20 años Ley Vasca de Accesibilidad" se realiza una entrevista a Manuel Lezertua (La defensoría del pueblo/Ararteko) en la que expone que:

"Estamos muy lejos de alcanzar una accesibilidad universal que garantice el pleno y libre desarrollo de todas las personas en condiciones de igualdad en el medio social y comunitario."

"Por supuesto y, con rotundidad, cuando hoy nos referimos a la accesibilidad hablamos de derechos humanos, hablamos del derecho a la igualdad y a la dignidad de las personas. La accesibilidad universal ha quedado consagrada como derecho fundamental en el Convenio Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. Además de un derecho, es también un principio, como una parte esencial de otros derechos fundamentales, de tal modo que garantiza que las personas con discapacidad puedan desarrollar libremente su propia personalidad al igual que el resto de las personas."

En resumen, se puede indicar que la situación actual en términos cualitativos también encuentra dificultades y discriminaciones iniciales en materia de accesibilidad.

3.4. Identificación de los objetivos de las políticas de igualdad de oportunidades

Tal y como se ha mencionado en el punto "**2.2 Objeto particular del documento que nos ocupa**", el objetivo de la Modificación es el siguiente:

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Modificación Plan Parcial del sector R-5, que conlleva la Modificación del Plan General, cambiando el uso de la parcela T-10, de propiedad municipal, situada en el extremo Este del sector, del uso terciario al uso residencial multifamiliar, manteniendo la edificabilidad. El alcance de su normativa no incluye el espacio público porque su ámbito se limita a una sola parcela.

En general, por tanto, como se ha comentado en el punto "2.4 Pertinencia del análisis de impacto ", el alcance del documento no afecta de manera directa a las personas puesto que se trata de un instrumento de planeamiento que, aunque interviene en un cambio de uso de la parcela T-10 del Plan Parcial (que se renombra como RMP-10), no afecta al espacio público exterior (no procede, en consecuencia, incluir determinaciones referidas a suelo público ni a otras parcelas no afectadas) y no es una normativa que regule aspectos específicos de las personas, por lo que entre sus objetivos no se han introducido objetivos específicos de igualdad.

Se transcriben a continuación los **objetivos de las políticas de igualdad**, regulados en la legislación vigente, para analizar, en el correspondiente apartado de "Previsión de resultados", si los resultados previstos tienen relación con dichos objetivos:

"Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Artículo 1. Objeto de la Ley.
1. Las mujeres y los hombres son iguales en dignidad humana, e iguales en derechos y deberes. Esta Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural para, en el desarrollo de los artículos 9.2 y 14 de la Constitución, alcanzar una sociedad más democrática, más justa y más solidaria.
Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.
1. (…) Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
2. (..)
3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, (…)"

Ley Orgánica 10/2022, de 6 de septiembre, de garantía integral de la libertad sexual. Publicada en el BOE núm. 215, de 7 de septiembre de 2022
"Artículo 1. Objeto y finalidad.
1. El objeto de la presente ley orgánica es la garantía y protección integral del derecho a la libertad sexual y la erradicación de todas las violencias sexuales.
2. La finalidad de la presente ley orgánica es la adopción y puesta en práctica de políticas efectivas, globales y coordinadas entre las distintas administraciones públicas competentes, a nivel estatal y autonómico, que garanticen la sensibilización, prevención, detección y la sanción de las violencias sexuales, e incluyan todas las medidas de protección integral pertinentes que garanticen la respuesta integral especializada frente a todas las formas de violencia sexual, la atención integral inmediata y recuperación en todos los ámbitos en los que se desarrolla la vida

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

de las mujeres, niñas, niños y adolescentes, en tanto víctimas principales de todas las formas de violencia sexual.
3. En particular, las medidas de protección integral y de prevención estarán encaminadas a la consecución de los siguientes fines:
(...)
j) Asegurar el principio de transversalidad de las medidas, de manera que en su aplicación se tengan en cuenta las necesidades y demandas específicas de las víctimas de violencias sexuales.
Artículo 16. Espacios públicos seguros.
1. La Administración General del Estado y las comunidades autónomas con competencias en la materia, apoyarán a las Entidades Locales para que desarrollen políticas urbanísticas y de seguridad con enfoque de género que garanticen que los espacios públicos de los municipios sean seguros y accesibles para todas las mujeres, las niñas y los niños."

"Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación. Publicada en BOE núm. 167, de 13/07/2022".
"Artículo 1. Objeto de la ley.
1. La presente ley tiene por objeto garantizar y promover el derecho a la igualdad de trato y no discriminación, respetar la igual dignidad de las personas en desarrollo de los artículos 9.2, 10 y 14 de la Constitución.
2. A estos efectos, la ley regula derechos y obligaciones de las personas, físicas o jurídicas, públicas o privadas, establece principios de actuación de los poderes públicos y prevé medidas destinadas a prevenir, eliminar, y corregir toda forma de discriminación, directa o indirecta, en los sectores público y privado".

"Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil."

"Exposición de motivos"

"La Constitución Española de 1978 al enumerar, en el capítulo III del Título I, los principios rectores de la política social y económica, hace mención en primer lugar a la obligación de los Poderes Públicos de asegurar la protección social, económica y jurídica de la familia y dentro de ésta, con carácter singular, la de los menores".
"Esta necesidad ha sido compartida por otras instancias internacionales, como el Parlamento Europeo que, a través de la Resolución A 3-0172/92, aprobó la Carta Europea de los Derechos del Niño".

"Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia".

"PREAMBULO I"
"(…) esta ley tiene como objeto introducir los cambios jurídicos-procesales y sustantivos necesarios en aquellos ámbitos considerados como materia orgánica, al incidir en los derechos fundamentales y libertades públicas establecidos en los artículos 14, 15, 16, 17.1, 18.2 y 24 de la Constitución. Se busca con ello la mejora de los citados instrumentos de protección, a los efectos de continuar garantizando a los menores una protección uniforme en todo el territorio del Estado, que sirva de marco a las Comunidades Autónomas en el desarrollo de su respectiva legislación de protección de menores, con independencia de su situación administrativa, en caso de extranjeros. Para ello, mediante dos artículos y tres disposiciones finales, se procede a la modificación de las principales leyes que regulan las instituciones para la protección de los menores"

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

"Artículo primero. Modificación de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se modifica la rúbrica del capítulo I del título I, que queda redactada como sigue:

CAPÍTULO I Ámbito e interés superior del menor
Dos. Se modifica el artículo 2, que queda redactado como sigue:

«Artículo 2. Interés superior del menor.
Todo menor tiene derecho a que su interés superior sea valorado y considerado como primordial en todas las acciones y decisiones que le conciernan, tanto en el ámbito público como privado. En la aplicación de la presente ley y demás normas que le afecten, así como en las medidas concernientes a los menores que adopten las instituciones, públicas o privadas, los Tribunales, o los órganos legislativos primará el interés superior de los mismos sobre cualquier otro interés legítimo que pudiera concurrir. (…)

Tres. Se modifica el artículo 3, que queda redactado como sigue:
«Artículo 3. Referencia a Instrumentos Internacionales.
Los menores gozarán de los derechos que les reconoce la Constitución y los Tratados Internacionales de los que España sea parte, especialmente la Convención de Derechos del Niño de Naciones Unidas y la Convención de Derechos de las Personas con Discapacidad, y de los demás derechos garantizados en el ordenamiento jurídico, sin discriminación alguna por razón de nacimiento, nacionalidad, raza, sexo, discapacidad o enfermedad, religión, lengua, cultura, opinión o cualquier otra circunstancia personal, familiar o social.
La presente ley, sus normas de desarrollo y demás disposiciones legales relativas a las personas menores de edad, se interpretarán de conformidad con los Tratados Internacionales de los que España sea parte y, especialmente, de acuerdo con la Convención de los Derechos del Niño de Naciones Unidas y la Convención de Derechos de las Personas con Discapacidad.
Los poderes públicos garantizarán el respeto de los derechos de los menores y adecuarán sus actuaciones a la presente ley y a la mencionada normativa internacional".

"Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia."

"Preámbulo I
La Constitución Española establece en su artículo 39 la obligación de los poderes públicos de asegurar la protección social, económica y jurídica de la familia, y en especial de los menores de edad, de conformidad con los acuerdos internacionales que velan por sus derechos (…)
la presente ley tiene como objeto introducir los cambios necesarios en la legislación española de protección a la infancia y a la adolescencia que permitan continuar garantizando a los menores una protección uniforme en todo el territorio del Estado y que constituya una referencia para las comunidades autónomas en el desarrollo de su respectiva legislación en la materia. Además, y de modo recíproco, esta ley incorpora algunas novedades que ya han sido introducidas por algunas normas autonómicas estos años atrás."

"II Plan Estratégico Nacional de infancia y adolescencia 2013-2016, de 5 de abril de 2013"

"VI. Objetivos

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

OBJETIVO 1.- Promover el conocimiento de la situación de la Infancia y la Adolescencia, el impacto de las políticas de Infancia, sensibilizar a la población general y movilizara los agentes sociales"
"OBJETIVO 4.- Protección e Inclusión social: Potenciar la atención e intervención social a la infancia y adolescencia en situación de riesgo, desprotección, discapacidad y/o en situación de exclusión social, estableciendo criterios compartidos de calidad y prácticas susceptibles de evaluación."
"OBJETIVO. 8.- Participación infantil y entornos adecuados: Promover la participación infantil, favoreciendo entornos medioambientales y sociales apropiados que permitan el desarrollo adecuado de sus capacidades, defendiendo el derecho al juego, al ocio, al tiempo libreen igualdad de oportunidades, en entornos seguros y promoviendo el consumo responsable, tanto en las zonas urbanas como en las rurales en aras de un desarrollo sostenible".

Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminaciónpor Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid

Artículo 1. Objeto de la Ley
La presente Ley, en el marco de sus competencias, tiene por objeto regular los principios, medidas, instrumentos y procedimientos para garantizar el derecho de toda persona en la Comunidad de Madrid a no ser discriminada por razón de su orientación o diversidad sexual o por su identidad o expresión de género, reales o percibidas, a no sufrir presiones, desprecio o discriminaciones por ello, así como el derecho a su integridad física y psíquica, entodas las fases de su vida y en todos los ámbitos de actuación, tanto públicos como privados.
Todas las personas LGTBI tendrán derecho a ser tratadas en condiciones de igualdad en cualquier ámbito de la vida, en particular, en las esferas civil, laboral, social, sanitaria, educativa, económica y cultural, así como a una protección efectiva por parte de la Administración de la Comunidad de Madrid en aquellos supuestos que sean víctimas de discriminación y delitos de odio, o sufran trato discriminatorio, vejatorio o degradante por orientación sexual, identidad de género o expresión de género.
Artículo 4. Principios
(…)
1. El reconocimiento del derecho al disfrute de los derechos humanos: todas las personas, con independencia de su orientación sexual, expresión o identidad de género, tienenderecho al pleno disfrute de todos los derechos humanos, destacando especialmente:
a) Igualdad y no discriminación: se prohíbe cualquier acto de discriminación directa o indirecta, por razón de orientación sexual, identidad de género, expresión de género o pertenencia a grupo familiar. La ley garantizará la protección efectiva contra cualquier discriminación.

Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social

Artículo 1. Objeto de esta ley.
Esta ley tiene por objeto:
a) Garantizar el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato, así como el ejercicio real y efectivo de derechos por parte de las personas con discapacidad en igualdad de condiciones respecto del resto de ciudadanos y ciudadanas, a través de la promoción de la autonomía personal, de la accesibilidad universal, del acceso al empleo, de la inclusión en la comunidad y la vida independiente y de la erradicación de toda forma de discriminación, conforme a los artículos 9.2, 10, 14 y 49 de la Constitución Española y a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y los tratados y acuerdos internacionales ratificados por España.
CAPÍTULO V, Derecho a la vida independiente Sección 1.ª Disposiciones generales

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Artículo 22. Accesibilidad.

1. Las personas con discapacidad tienen derecho a vivir de forma independiente y a participar plenamente en todos los aspectos de la vida. Para ello, los poderes públicos adoptarán las medidas pertinentes para asegurar la accesibilidad universal, en igualdad de condiciones con las demás personas, en los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, así como los medios de comunicación social y en otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales.

Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

TÍTULO PRIMERO. Objeto y ámbito de aplicación de la Ley.

Artículo 1. Objeto de la Ley.

El objeto de la presente Ley es garantizar la accesibilidad y el uso de los bienes y servicios a todas aquellas personas que, por una u otra razón, de forma permanente o transitoria, se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida, así como promover la existencia y utilización de ayudas de carácter técnico adecuadas para mejorar la calidad de vida de dichas personas. Para todo ello se establecerán las normas y criterios básicos para la supresión de barreras arquitectónicas y obstáculos, evitando la aparición de nuevas barreras, así como eliminando las existentes conforme a la planificación establecida en la presente Ley, en el diseño y ejecución de las vías y espacios libres públicos y del mobiliario urbano, en la construcción o reestructuración de edificios y en los medios de transporte y de la comunicación sensorial, tanto de propiedad privada como pública

Artículo 2. Ámbito de aplicación. La presente Ley será de aplicación, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, en todas aquellas actuaciones referentes a planeamiento, gestión o ejecución en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación sensorial tanto de nueva construcción como de rehabilitación o reforma, que se realicen por entidades públicas o privadas, así como por personas físicas.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

4. MEDIDAS Y PROPUESTAS

Como se ha dicho, el ámbito de la Norma es exclusivamente una parcela, sin que el documento tenga competencia para alterar las determinaciones del Plan Parcial relativas al espacio público, salvo aquellas que pueden incidir en la disminución del impacto acústico u a otras parcelas. Su desarrollo es mediante un Proyecto de Arquitectura que debe cumplir las determinaciones del Código Técnico de la Edificación.

De las consideraciones anteriores, teniendo en cuenta las características del documento y la situación de partida se han elaborado algunas determinaciones complementarias y que se describen a continuación, diferenciando: (i) aquellas que corresponden al alcance del documento y que el Plan incorpora en forma de determinación normativa en su ordenación pormenorizada y (ii) aquellas otras que se consideran relevantes a título, pero que exceden del ámbito propio del Plan y, por tanto, su alcance.

4.0. Determinaciones generales relativas al documento. (i)

Incluir en el apartado "Marco normativo" del documento, referencia a la legislación relativa a la no discriminación.

En cuanto al uso del lenguaje se incorporará un lenguaje inclusivo desde la igualdad:

Se recomienda:

- El uso de sustantivos colectivos (como "infancia", "ciudadanía", "vecindario", "población"...)
- El uso de sustantivos abstractos (como "alcaldía", "administración", "interesado administrativo
  ía"...)
- El uso de sustantivos genéricos (como "persona", "víctima")
- El uso de formas pasivas o estructuras con "se" (como "se recomienda" "se deberá introducir")
- El uso de perífrasis (como "las personas que ejercen la abogacía" en lugar de "los abogados")
- El uso de palabras como "persona" o "el personal" (por ejemplo "la persona interesada", "personas jubiladas" o "el personal administrativo")
- Omitir el determinante ante sustantivos "titular de la cuenta" (no usar "el titular de la cuenta")
- Nombrar el masculino y el femenino alterando el orden con criterio alfabético (por ejemplo "trabajadoras y trabajadores")
- El uso de la "/" en encabezamientos o para ahorrar espacio, pero no como técnica mayoritaria puesto que dificulta la comprensión lectora.

No se recomienda:

- El uso del masculino gramatical como genérico.
- El uso de términos estrictamente masculinos presentados como genéricos (por ejemplo "hombre")
- El uso de minusválida/o

Concretamente, debido a su aparición a lo largo del documento, se sustituirá y corregirán lo siguiente:

- “promotores” o "promotor" por "empresas promotoras", "entidad promotora" u "órgano promotor".

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

"propietarios" o "propietario" por "la propiedad"
"arrendatarios" o "arrendatario" por "la persona arrendataria"
"usuario" o "usuarios" por "personas usuarias" o "usaría/o"
"ciudadano" o "ciudadanos" por "persona ciudadana" o "ciudadanía"
"los jóvenes" por "las/los jóvenes", "jóvenes" (sin artículo) o "la juventud"
"hijos" o "hijo" por "hija e hijo", "hijas e hijos", "hija/o" o hijas/os"
"universitarios" por "personas universitarias"

4.1. Medidas y propuestas para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la infancia, la adolescencia y la familia, la diversidad de orientaciones sexuales y la no discriminación

4.1.1. Determinaciones relativas al uso residencial (i)

Aun cuando se trata de viviendas para jóvenes, deben diseñarse teniendo en cuenta la flexibilidad de uso, facilitando la adaptación a los diversos tipos de familias, las distintas fases de la vida y a las diferentes labores domésticas y de la vida cotidiana, sin que se resienta por ello la calidad de la habitabilidad que se ofrece.

a) Espacios de Uso Común

Accesos, portales, escaleras, ascensores, vestíbulos.

Para que los portales y accesos a la edificación puedan cumplir los objetivos de seguridad de "ver y ser vista":

- Se dispondrán en el plano de fachada, evitando retranqueos, quiebros, rincones, recovecos, escondrijos, cambios de nivel, etc. Se busca que tengan la máxima visibilidad hacia y desde la vía pública.
- El cerramiento del portal debe ser transparente permitiendo la visión desde y hacia el exterior.
- El embarque y desembarque del ascensor y la escalera al portal, así como el recorrido principal para su acceso permitirá la visión desde y hacia el exterior, evitando puntos ciegos, barreras visuales y recovecos.
- El espacio por donde discurre la escalera debe evitar paramentos opacos que impidan la visión completa del entorno.
- Todos estos elementos deben estar correctamente iluminados y los recorridos deben ser claros y contener la señalización adecuada para contribuir a una buena orientación.
- Se promoverá el uso de espejos siempre que sean necesarios para visualizar distintos ángulos ciegos del espacio.

Los espacios comunitarios deberían contribuir espacialmente a promover agradables relaciones vecinales, lugares de encuentro, charla, donde incluso los menores o la gente mayor pueda interactuar y relacionarse.

Aparcamiento de bicicletas y de vehículos de asistencia al desplazamiento

Se deberá contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas y para vehículos de asistencia al desplazamiento (cochecitos de bebés, sillas de ruedas, carritos de la compra, etc.) vinculada al portal, preferentemente en planta baja o accesible lo más directamente posible desde el exterior.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Como dotación de referencia para su ubicación en recinto construido se establece un mínimo de 12 m2 en el que se debería poder inscribir un círculo de 2m de diámetro y un mínimo de 2,10 m de altura.

b) Espacios privativos

Separación de espacios de trabajo y estancia

Dado que, como se ha reiterado, se trata de viviendas para jóvenes y no es esperable que algún miembro del núcleo familiar se dedique exclusivamente a las labores del hogar, debe tenerse en cuenta que, al igual que la unión en un único espacio del comedor y la cocina, puede contribuir a favorecer el trabajo compartido, adquirir corresponsabilidades e impedir la exclusión del espacio común de parte de las personas del núcleo familiar, la unión de estas dos estancias, cocina/comedor, con el salón al hacer continuamente visible la cocina puede provocar la obligación continua de su máxima limpieza y orden y agravar la falta de espacio para satisfacer las necesidades de aislamiento que los estudios requieren. En consecuencia, si se unifica, en el diseño de la vivienda, el espacio de salón-cocina/comedor, se debe proporcionar una mínima posibilidad de asilamiento funcional entre la cocina/comedor y el salón, que proporcione, la posibilidad de aislamiento individual

No es recomendable por lo tanto que estos tres espacios: salón-cocina/comedor formen un único lugar de manera permanente excepto en viviendas de uno o dos dormitorios.

Espacio para el almacenaje.
Hay que tener en cuenta que la vivienda es un lugar de actividades diversas, que necesita espacio para gestionar y guardar los distintos utensilios necesarios proporcionando espacio adecuado y suficiente para el almacenaje de residuos orgánicos generados, para el almacenaje en las habitaciones, dormitorios, cocina (despensa, utensilios, ropa de cocina,…) y en el resto de la casa con espacio para el almacenamiento de la cadena de la ropa sucia y limpia, ropa de cama, mesa, de otra estación, herramientas, elementos de mantenimiento y limpieza, utensilios de aseo y planchado, etc.

Cocina:
En el diseño de las cocinas se debe tener en cuenta que, su utilización puede ser simultanea con otras actividades, no deben considerarse residuales a efectos de vistas e iluminación, debiendo estar agradablemente iluminadas de manera natural y previendo una superficie de trabajo mínima, adyacente al fregadero y la cocina.

Los tendederos de ropa no deberían situarse delante de la ventana de la cocina, sino de manera que no interfieran en las luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas piezas de la vivienda.

Elementos que proporcionan visibilidad.
Cada vivienda dispondrá como mínimo de un elemento vertical transparente que nazca a escasos centímetros del suelo para facilitar la visión del exterior a los más pequeños de la casa.

4.1.2. Determinaciones relativas al uso de Aparcamientos colectivos. (i)

El mayor problema generado en este uso en relación con el objeto de estas determinaciones es el de la seguridad y la orientación, por lo que:

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

- Se deberá garantizar la iluminación sobre las plazas de aparcamiento y los recorridos de acceso peatonal, no solo de las vías de circulación del vehículo.
- Es recomendable que el tratamiento de las superficies favorezca la sensación de seguridad, por ejemplo, con colores alegres.
- Siempre que sea posible sería conveniente el aporte de iluminación natural en los garajes interiores a la edificación, por cuestiones de sostenibilidad y sensación de seguridad.
- Se dispondrá de itinerarios peatonales desde toda plaza de aparcamiento que garanticen un recorrido seguro hasta la acera, zona peatonal o edificio de destino, favoreciendo las rutas peatonales más directas entre espacios de estacionamiento y salidas.
- Todos los itinerarios peatonales se identificarán mediante pavimento diferenciado o pintura.
- Se colocarán timbres de alarma en bolardos o elementos similares distribuidos por la zona de aparcamiento al aire libre y en las columnas de los aparcamientos subterráneos, salvo que la entrada a la parcela esté restringida y con vigilancia de seguridad.

- Deben señalizarse con claridad:
  - Los recorridos peatonales.
  - El sentido de circulación y las salidas.
  - La velocidad máxima de circulación.
  - Las zonas destinadas a almacenamiento y carga y descarga.
  - Los timbres de alarma si los hubiese.

4.1.3. Determinaciones relativas al uso comercial

Deberá estar adaptado para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana.

a) En cuanto a diseño (i)

Se deberá contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos no motorizados.

La ubicación de la recepción debe ofrecer un buen campo de visión para potenciar la seguridad de las personas trabajadoras.

Se tratará de evitar poner puertas en rincones o aisladas al final de largos pasillos.

Las salidas de emergencia serán siempre accesibles de interior a exterior.

Los escaparates se dispondrán de manera que haya algunas zonas de visibilidad exterior/interior y viceversa.

b) En cuanto al uso cotidiano (ii)

Los horarios de los establecimientos de las calles deberían ser diversos, para proporcionar mayor seguridad tanto a personas trabajadoras como a personas usuarias, puesto que el

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

aislamiento y la inseguridad que se genera después del horario comercial es un problema frecuente en las ciudades actuales.

4.1.4. Determinaciones relativas al uso equipamientos. (i)

Deberá estar adaptado para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana

Salvo que por sus características especiales (bomberos, policía…) no sea posible se recomienda que el equipamiento cuente con una zona o local de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos de ayuda al desplazamiento y aseos públicos cerca del acceso, para que la ciudadanía pueda utilizarlos permitiendo su uso dentro del horario más amplio posible.

> Dichos aseos cumplirán la legislación de accesibilidad aplicable. Si se encuentran diferenciados por sexo, los servicios, respetarán la paridad en cuanto a número de inodoros, siendo el número de inodoros en aseos femeninos el mismo a la suma de urinarios más inodoros en aseos masculinos, contando además con cambiadores para bebés en ambos compartimentos.
> Las cabinas de los inodoros y los vestuarios se dimensionarán con suficiente espacio para que sea posible la movilidad fluida y sin obstáculos en su interior. Cumplirán lo dispuesto en el CTE SUA 9 Accesibilidad.

Dispondrán de espacios para la lactancia, tranquilos, respetuosos y con dimensiones, iluminación y mobiliario adecuado para dicha actividad, permitiendo la privacidad y comodidad de aquellas personas que la soliciten.

Cualquier equipamiento en el que la presencia del menor sea apreciable, reservará espacios para dar oportunidades de juego y esparcimiento, adaptados a las distintas edades y situaciones, sin discriminación.

Siempre que se pueda, el equipamiento se diseñarán de manera que predomine la fachada con actividad a la fachada ciega, contribuyendo a la seguridad de la ciudadanía en las calles colindantes.

4.1.5 Determinaciones concretas para la infancia. (ii)

Muchas de las determinaciones para la infancia, la adolescencia y la familia son compartidas o incluidas en el resto de determinaciones expuestas en este documento. A continuación se mencionan algunas determinaciones muy concretas para la infancia que se consideran relevantes a título informativo, pero que exceden del ámbito propio de la modificación y, por tanto, de su alcance.

Para contribuir a la autonomía infantil, se sugiere la creación de “Redes Amigas de la Infancia”, con identificación de comercios, edificios públicos y entidades que apoyen el proyecto en la zona a través de adhesivos en los escaparates o fachadas y elaboración de mapas de recorridos y señalética de la red adaptados a los/as menores.

Se incide en la necesidad de facilitar la adecuada participación de las niñas, niños y adolescentes en todas aquellas iniciativas que les afectan.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

4.1.6. Determinaciones para garantizar la Seguridad.

La seguridad como prioridad

La seguridad en el espacio público y en el espacio privado de uso común tiene que ser una de las prioridades en el diseño.

Se recogen a continuación los principios más relevantes que habitualmente se toman en consideración con respecto a la seguridad en la ciudad recordando que algunos de los principios (ii) se consideran importantes a título informativo, pero que exceden del ámbito propio de la propia modificación y, por tanto, su alcance.

a) Señalización: “saber dónde se está y a donde se va” y el acceso a la ayuda: “Poder escapar y obtener auxilio”

- (i) Se revisará que:
  - sea clara, comprensible y visible para el reconocimiento fácil del entorno, los recorridos, salidas etc.
  - sea realizada con iconografía no sexista y diversa.
  - cumplirá la legislación en materia de accesibilidad universal.
- (ii) Las paradas de transporte público situadas en los alrededores del ámbito, dispondrán de un mapa detallado del lugar y su relación con el entorno, así como el horario de uso.

b) Visibilidad: “ver y ser vista”

- El acceso a la edificación tiene que estar constante y correctamente iluminado (i) así como deberán tener la iluminación adecuada las paradas de transporte público (ii), los aparcamientos colectivos (i) y los pasos entre edificaciones (i)
- (i) Los recorridos prioritarios estarán libres de elementos que dificulten el control visual, evitando elementos construidos, vegetación o creación de desniveles que dificulten la visión para responder al criterio de visibilidad “Ver y ser vista/o” y de orientación.
- (i) El mantenimiento y control de la vegetación será tal que no dificulte la visión por un excesivo crecimiento.
- (ii) La necesidad de actuar sobre el diseño de los cruces de peatones puede ser una oportunidad para que la elevación de pavimento peatonal a la altura de la acera puede favorecer la seguridad de la infancia al aumentar la visibilidad de las personas que, como las niñas y niños de escasa edad, tienen menor altura.

Afluencia: “oír y ser oída”

(ii) Se deja constancia de que es positivo, con carácter general, complementar el uso principal con usos complementarios que generan actividad más allá de usos monofuncionales.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

(ii) Se aconseja que el ruido ambiental tanto en exteriores como en interiores no cubra llamadas de socorro.

Planificación y el mantenimiento de los lugares: "vivir en un ambiente limpio y acogedor"

(ii) Se recomienda la disposición de los recursos de limpieza necesarios tanto en las zonas públicas como en el interior de las parcelas privadas para contribuir a su cuidado y a la sensación de seguridad.

4.2. Medidas y propuestas relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas

Deberá cumplirse la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, adecuando el diseño a las determinaciones actualizadas en dicha legislación.

4.2.1 Respecto a la legislación vigente en materia de accesibilidad: (i)

- Incorporar por escrito en las determinaciones normativas el obligado cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, haciendo referencia a la normativa existente en el momento de la redacción del Plan.

4.2.2 Respecto a la urbanización y el diseño:

a) Relativas a la conservación de la urbanización. (ii)

Mantenimiento del viario y las zonas verdes en buen estado de conservación y libre de obstáculos.

b) Relativas a espacios privados de uso común. (i)

Sin carácter exhaustivo se relacionan algunas de las principales medidas a adoptar, que deberán observarse en los espacios privados de uso común siempre que la actividad específica que se implante lleve asociado el acceso del público en general o cuando así se desprenda de la legislación vigente:

- Urbanización interior

- La parcela dispondrá al menos de un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio, (…), con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.
- Los elementos de urbanización adscritos a un edificio conforme al punto 3 del artículo 2 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de ordenación de la edificación, deben cumplir las condiciones establecidas en el DB SUA que sean aplicables a dichos elementos, entre otros aspectos, itinerarios accesibles, plazas de aparcamiento accesibles, pavimento táctil...etc.
- En este sentido, la superficie urbanizada de la parcela de un edificio, con sus correspondientes viales de titularidad privada, no es un "espacio público urbanizado" por lo que la regulación que le es aplicable, no solo en materia de accesibilidad sino también en seguridad de utilización no es la Orden TMA/851/2021 sino el CTE DB-SUA.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

- Para los elementos cuyas condiciones de accesibilidad no estén reguladas en el DBSA como, vados, mobiliario urbano...etc. se tomará como referencia la citada Orden TMA/851/2021.

- Accesibilidad en edificios

  Los edificios de uso privado en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor:

  Uno, al menos, de los accesos que desde la vía pública enlazan con el itinerario de la edificación deberá ser, como mínimo, itinerario practicable.

  Debe disponer de, al menos, un itinerario interior practicable, o de cuantos sean necesarios en función de las condiciones de evacuación, que comunique horizontal y verticalmente el acceso desde la vía pública con el acceso a los locales y con las entidades de uso comunitario que estén a su servicio.

  En los garajes o estacionamientos de uso privado, sean en superficie o subterráneos, al servicio de edificios en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, se dispondrá de, al menos, un itinerario practicable de circulación peatonal o compartida que comunique las plazas con el itinerario exterior e interior del edificio.

- Dotación de elementos accesibles

Para reservas de plazas de aparcamiento accesibles, servicios higiénicos (aseos y vestuarios), etc. se estará a lo dispuesto en el CTE-DB-SUA o legislación correspondiente.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F59BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

5. PREVISIÓN DE RESULTADOS

5.1. Introducción general

Teniendo en cuenta, como se ha dicho, que el ámbito de la Modificación es exclusivamente una parcela RM-10, sin que el documento tenga competencia para alterar las determinaciones del Plan Parcial relativas al espacio público, salvo aquellas que pueden incidir en la disminución del impacto acústico; que su desarrollo es mediante un Proyecto de Arquitectura que debe cumplir las determinaciones del Código Técnico de la Edificación y que las medidas propuestas, se han integrado dentro de la normativa que constituye su ordenación pormenorizada, se efectúa, a continuación, una previsión de resultados de su desarrollo desde una perspectiva de eliminación de desigualdades, desequilibrios y/o contribución al desarrollo de la igualdad de oportunidades, así como desde el cumplimiento de la legislación de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

Es necesario aclarar que, aunque hablando de no discriminación pueda parecer contradictorio que al realizar estudios y mejoras se comience en ocasiones por identificar actividades, situaciones o necesidades que se asimilan, por ejemplo, como propias de las mujeres, en relación con diferentes tareas o papeles que desempeñan en la sociedad, son mejoras que, en una sociedad de respeto, tolerancia e igualdad, deben beneficiar y de hecho beneficia todas las personas que las lleven a cabo. Con independencia de su género, raza, orientación sexual, edad, etc. En la medida que se mejore la seguridad, las edificaciones en sus distintos usos, los servicios, etc., se estará mejorando la calidad de vida de todas las personas.

El diseño del espacio tiene que facilitar la conciliación, la co-responsabilidad y la diversidad, y apostar por entornos amables y accesibles para todas las personas, dado que no existe una ciudadana/o tipo para la/el que haya de diseñarse sino una ciudadanía plural y diversa.

La educación hacia la igualdad, la tolerancia y el respecto es algo esencial para que se puedan producir cambios positivos y generar espacios seguros que animen a la visibilidad.

5.2. Resultados directos de la aplicación de la norma.

Al llevar a cabo el análisis de previsión de resultados del ámbito se incide fundamentalmente en los usos residencial, comercial y de equipamientos. A este respecto:

El desarrollo de la modificación no genera un aumento de las brechas de género ni una mayor discriminación por razón de edad, de orientación e identidad sexual respecto a la situación de partida, antes bien contribuye a introducir una mayor complejidad en el espacio urbano, una variedad en la edad de los habitantes, en su actividad y en el uso del espacio público que aumenta la seguridad del tejido urbano en mayor medida que el uso terciario, acotado al horario laboral.

Se debe mencionar que la modificación contribuye a disminuir desigualdades en el ámbito de la redacción de documentos, a cambiar la mentalidad y a introducir un lenguaje inclusivo en los textos escritos, iniciando de esta manera un cambio a favor de la igualdad.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

5.2.1. En cuanto a género, infancia, adolescencia y familia, diversidad de orientaciones sexuales y no discriminación

La incorporación de determinaciones normativas para la mejora del espacio y la vida cotidiana tanto generales, de seguridad como específicos de cada uso se considera positivo y ayuda a que las nuevas edificaciones y sus entornos disminuyan las diferencias existentes en la actualidad entre los distintos grupos de personas.

Respecto al uso residencial.

Se destaca como algo positivo la previsión de viviendas para jóvenes, un colectivo muy penalizado. La localización cercana al apeadero y al hospital aumenta la calidad de la oferta residencial. El destino de la construcción para este tipo de viviendas incide en una de las necesidades más acuciantes del municipio.

Las pautas de uso de las nuevas viviendas para jóvenes suministrarán una valiosa información cuantitativa sobre el reparto de las tareas del hogar entre ambos géneros en su franja de edad y en un periodo de tiempo más actual.

No hay razón para que en la adjudicación de las viviendas se produzca una discriminación del colectivo LGBTI, una discriminación que podría ser más probable en el uso de oficinas que ahora se sustituye. La localización vinculante de los usos comercial y de equipamientos en la planta baja aumenta la complejidad de la calle y, en consecuencia, la seguridad.

El ejecutar el uso residencial a través de un instrumento de planeamiento adecuado que implica el cumplimiento de la normativa y legislación vigente para el adecuado diseño facilita la interacción de las personas que utilizan los espacios que son generados y estructurados y su relación con el entorno próximo, así como contribuye positivamente en relación con:

Derechos de los/as niños/as con discapacidad
Necesidad de Vivienda adecuada
Necesidad de Protección de riesgos físicos
Necesidad de Interacción con adultos
Necesidad de Interacción con iguales

Respecto al uso comercial.

La previsión obligatoria de una superficie comercial supone una inyección potencial de centralidad en el barrio y su localización próxima a la zona verde colindante, podría facilitar el uso de la misma por la juventud a la que van destinadas las viviendas.

Respecto a los equipamientos.

La construcción reservada se sitúa, como se ha dicho, en el bajo de la edificación, lo que ayuda a que se genere una dotación de proximidad de la que puede beneficiarse toda la población residente en los alrededores. Además, la anchura de las aceras facilita la comunicación a pie y formación de pequeños lugares de encuentro de jóvenes. Incluso puede ser destinada a co-working para paliar el reducido tamaño de las viviendas o puede ser una oportunidad para la localización de servicios municipales de protección y seguridad.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

La variedad de usos en una misma parcela, teniendo la posibilidad de ubicar una dotación, contribuye a la diversidad de actividades y según el destino de la propia dotación, puede, incluyo repercutir positivamente en relación con:

Derecho al esparcimiento, al juego y a participar en actividades artísticas y culturales
Necesidad de Interacción con adultos
Necesidad de Interacción con iguales
Necesidad de Juegos y tiempo de ocio.

Respecto a la localización y la seguridad ciudadana.

Dado que la modificación viabilizará el desarrollo de la parcela, se espera que la finalización del proceso de planeamiento culmine con las edificaciones e implantaciones de usos realmente materializables, que convierta la parcela existente, en un espacio ejecutado. Esto implicaría una "vuelta a la vida" de la zona que se modifica, creando más actividad y evitando la desolación de una zona paralizada que empobrece la ciudad, frente al movimiento y el nuevo ritmo que surge de la actividad urbanística.

El cambio de uso facilitará la edificación de la parcela, hasta ahora sin edificar, supondrá la finalización del desarrollo hacia Alcalá y la consolidación de una puerta de acceso a la ciudad por una de las vías más importantes.

La previsión de un local de equipamientos en el bajo de la edificación, al igual que el local comercial aumentará sin duda la centralidad de la zona y contribuirá a la seguridad del área

La mejora de la seguridad en su conjunto incide positivamente también en la seguridad de la infancia y el Derecho a la protección contra toda forma de violencia

Se concluye por tanto que en materia de seguridad ciudadana, el planeamiento participa positivamente en su consolidación a través de las sugerencias y recomendaciones

5.2.4. En cuanto a cumplimiento de la legislación sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

La información cuantitativa en este apartado examina la inclusión no de determinaciones relativas a la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Como se ha venido comentando a lo largo del documento ya existe en la actualidad normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras en el planeamiento general vigente. Aun así, el hecho de que se hayan incorporado, por un lado determinaciones normativas relativas a la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y por otra, en el marco normativo, referencias a la legislación vigente actualizada sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, prevé un resultado positivo en la materia.

Se pasa a continuación a relacionar los derechos y necesidades de la infancia, la adolescencia y la familia, identificados en el punto correspondiente de previsión de resultados, en los que tiene una incidencia positiva el cumplimiento y la ejecución correcta de la legislación sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras:

Derecho de las/los niñas/os con discapacidad

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Necesidad de protección de riesgos físicos

En conclusión, aunque la legislación sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras urbanísticas es ya una legislación muy consolidada y su cumplimiento es obligatorio desde hace muchos años, se prevé que como este documento recoge de manera expresa menciones a la legislación existente y determinaciones específicas, el resultado sea positivo.

5.3. Incidencia cualitativa

5.3.1. Incidencia sobre roles y estereotipos de género y relativos a la orientación e identidad sexual.

Prever si se espera que de la aplicación de la norma se produzca alguna incidencia sobre el conjunto de roles y estereotipos.

La modificación no se cree tenga una gran incidencia en los roles y estereotipos. El desarrollo de una parcela residencial con pinceladas dotacionales no implica que cultural o socialmente las personas que participen de estos usos cambien sus costumbres o creencias entorno al género o la orientación e identidad sexual. Aun así, **el haber conseguido en una única parcela, un diseño de uso residencial con dotación de proximidad, ayuda a facilitar la utilización de la ciudad a todas las personas, cualquiera que sea su género u orientación sexual.**

En general, el uso residencial suele concebirse más como un espacio para disfrutar del tiempo libre al volver de la jornada laboral, que como un espacio principal en el que pasa, básicamente todas las horas del día, la persona encargada del cuidado del hogar que mayormente se identifica con una mujer heterosexual. El incluir en el presente documento las recomendaciones para la mejora del espacio y la vida cotidiana, respecto a la vivienda favorece que en su diseño pueda ser igualmente importante tanto la calidad de los espacios servidos como la de los servidores. **Así mismo crear un tipo distinto de vivienda (en este caso para jóvenes) podrían facilitar la integración de la diversidad de tipos de familia o tribus y personas individuales** si se gestionase su alquiler y/o venta de no solo basándose en valores y campañas de mercado sino en factores culturales, sociales y de inclusión universal de toda la ciudadanía.

Cabe mencionar que por otra parte **las determinaciones de la modificación no generan un aumento de las brechas de género ni una mayor discriminación por razón de orientación e identidad sexual respecto a la situación de partida**.

Con la mera realización de este estudio de memoria de impactos trasversales se colabora en la divulgación de las desigualdades existentes y se contribuye a la concienciación sobre la búsqueda de soluciones y acciones necesarias a tener en cuenta.

El beneficio que se puede obtener de este documento, en cuanto a personas es más bien un beneficio global ya que, tal y como se ha mencionado con anterioridad en varias ocasiones, dado que la modificación implica la viabilidad del desarrollo de una parcela en este momento paralizado, se espera que la finalización del proceso de planeamiento culmine con las edificaciones e implantaciones de usos realmente materializables, que conviertan la parcela existente en una espacio ejecutado que pueda ser utilizada por la ciudadanía, sin olvidar que, lamentablemente, las desigualdades de base seguirán persistiendo.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

En la medida en que se ha mejorado la seguridad incluyendo recomendaciones al respecto se prevé una mejora en la calidad de vida de todas las personas, disminuyendo las diferencias de uso del espacio, promoviendo la confianza y generando más sensación de seguridad que muy poco a poco podrá calar y formar parte de una realidad futura.

5.3.2 Incidencia sobre determinaciones concretas para la infancia, la adolescencia y la familia.

Respecto a las determinaciones concretas para la infancia (relevantes a título informativo puesto que exceden del ámbito propio de la modificación y, por tanto, de su alcance,) se concluye un efecto positivo en los siguientes apartados:

Autonomía infantil.

La actualización de las medidas respecto a la legislación en materia de accesibilidad, el estudio de las recomendaciones concretas para la infancia para la mejora del uso cotidiano del espacio y la no discriminación y de seguridad en el presente documento responde positivamente a la preocupación por la autonomía del/la menor, dotándole/a de mayor seguridad y confianza en el desplazamiento de su entorno próximo, lo que conlleva a poder ejercer su derecho a la libertad de manera más realista.

Participación, “derecho a oír y ser oído”

Con la apertura de una tramitación derivada de la modificación, se abrió una oportunidad de participación ciudadana que refuerza el derecho “a oír y ser oído/a” si se consigue involucrar a las familias y a los/as menores a su cargo. También se considera positiva la incidencia en la necesidad de facilitar la adecuada participación de las niñas, niños y adolescentes en todas aquellas iniciativas que les afectan, dentro de las recomendaciones para la mejora del uso cotidiano del espacio y la no discriminación.

Respecto a la percepción del entorno y el barrio:

Que tanto la urbanización interior como la edificación se ajuste a una normativa que engloba temas de salubridad, higiene, seguridad, utilización, accesibilidad, ruido, etc. pone los cimientos para que los/as niños/as que habitan el lugar no se encuentren desubicados/as, agobiados/as o asustados/as. De todas formas, hay que señalar que además de lo dispuesto en los documentos, es necesario un trabajo posterior a cargo de las comunidades de propiedad y del Ayuntamiento, un trabajo de mantenimiento, de cuidado de la contaminación, de elección de usos necesarios en las dotaciones de proximidad, de limpieza, etc. que no puede olvidarse puesto que de ello depende que la percepción positiva surja o se mantenga a lo largo del tiempo.

Respecto a la gestión de la información:

Mediante el análisis de pertinencia, la descripción de la situación inicial y la previsión de resultados, se contribuye positivamente a fomentar el conocimiento de datos y situaciones en relación con la realidad actual de la infancia, la adolescencia y la familia.

Por último, mencionar que el mero hecho de plantear y elaborar esta memoria de análisis contribuye positivamente a que las personas que constituyen el grupo de infancia y adolescencia sean tenidas en cuenta y sus problemas y necesidades sean más visibles.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

5.3.3. Incidencia cualitativa sobre el cumplimiento de la legislación sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

Al incluir en el documento que se desarrolla la legislación vigente actualizada sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, se espera que se sensibilice sobre esta materia a la población que ejecute el proyecto y a aquella que lo termine utilizando, viendo que puede existir una realidad inclusiva con la accesibilidad universal y no por ello menos válida.

5.4. Contribución al desarrollo de los objetivos de igualdad de oportunidades

Relación que tienen los resultados previstos con los objetivos explícitos y los objetivos de las políticas de igualdad de oportunidades que se han identificado en la situación de partida.

5.4.1. Objetivos explícitos.

Tal y como se ha comentado en el punto 3.4 "Identificación de objetivos de las políticas de igualdad de oportunidades", el alcance del documento no afecta de manera directa a las personas puesto que se trata de un instrumento de planeamiento que, aunque interviene en un cambio de uso de la parcela T-10 del Plan Parcial (que se renombra como RMP-10), no afecta al espacio público exterior (no procede, en consecuencia, incluir determinaciones referidas a suelo público ni a otras parcelas no afectadas) y no es una normativa que regule aspectos específicos de las personas, por lo que entre sus objetivos no se han introducido objetivos específicos de igualdad.

5.4.2. Objetivos de las políticas de igualdad.

Los resultados positivos previstos tienen relación con los siguientes objetivos:

Respecto al género:

Hacer efectivo el derecho a la igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres, tomando en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, incluyendo sus derechos relacionados con la seguridad, derecho que se considera fundamental para garantizar la igualdad de oportunidades en el uso de la ciudad.
Tener en cuenta en el diseño de la ciudad, en la definición, redacción y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género.
Promover el derecho a la no discriminación.
Prever medidas destinadas a prevenir y corregir toda forma de discriminación.

Respecto a la infancia, la adolescencia y la familia:

Derecho del/de la menor a que su interés superior sea valorado en todas las acciones y decisiones que le conciernan, tanto en el ámbito público como privado.
Promoción del conocimiento de la situación de la Infancia y la Adolescencia y sensibilización de la población general al respecto.
Favorecimiento de entornos apropiados que permitan el desarrollo adecuado de sus capacidades, defendiendo el derecho al juego, al ocio, al tiempo libre en igualdad de oportunidades, en entornos seguros, objetivo que se considera fundamental para garantizar la igualdad de oportunidades en el uso de la ciudad.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Promoción de la participación infantil

Respecto a la orientación sexual:

Derecho a la integridad física y psíquica, en todos los ámbitos de actuación tanto públicos como privados.
Disfrutar de todos los derechos humanos con independencia de su orientación sexual, expresión o identidad de género, entre ellos el disfrute de sus derechos relacionados con la seguridad en el espacio público, derecho que se considera fundamental para garantizar la igualdad de oportunidades en el uso de la ciudad.

Respecto a la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas:

Garantizar el derecho a la igualdad de oportunidades a través de la accesibilidad universal.
Asegurar la accesibilidad universal, en igualdad de condiciones con las demás personas, en los entornos y en los servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, en zonas urbanas.
Garantizar la accesibilidad y el uso de los bienes y servicios a todas aquellas personas que, por una u otra razón, de forma permanente o transitoria, se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida.
Promover la existencia y utilización de ayudas de carácter técnico adecuadas para mejorar la calidad de vida de dichas personas.
Establecer las normas y criterios básicos para la supresión de barreras arquitectónicas y obstáculos, evitando la aparición de nuevas barreras.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

6. VALORACIÓN DE IMPACTO

Dentro del reducido alcance de la modificación, las medidas propuestas suponen una mejora respecto a la situación precedente.

En cualquier caso, solo la consideración de este tipo de impactos como un efecto a tener en cuenta supone un revulsivo para el diseño de la arquitectura.

6.1. Valoración de impacto de género

Valoración del impacto de género: POSITIVO, sensible al género, puesto que, aunque la modificación se limita al ámbito de la T-10, si se contribuye en cierta medida a disminuir desigualdades en el ámbito, a cambiar la mentalidad, a naturalizar las relaciones interpersonales y a disminuir las desigualdades en los distintos usos en cuanto a utilización y calidad del espacio disponiendo de determinaciones para la mejora del espacio y la vida cotidiana en los distintos ámbitos que se regulan incluido el de la seguridad e iniciando de esta manera un cambio a favor de la igualdad de oportunidades.

El haber conseguido una parcela con uso residencial para jóvenes y equipamientos de proximidad, facilita la utilización de ese espacio y simplifica el modelo de vida diaria a cualquier persona que desarrolle su actividad en el barrio, dando nuevas oportunidades a la vecindad que ocupe dichos espacios.

Cabe mencionar que la modificación contribuye a disminuir desigualdades en el ámbito de la redacción de documentos, a cambiar la mentalidad y a introducir un lenguaje inclusivo en los textos escritos, iniciando de esta manera un cambio a favor de la igualdad

El alcance normativo del documento no genera un aumento de las brechas de género respecto a la situación de inicial, ni contiene medida discriminatoria por razón de género, incluido el lenguaje.

6.2. Valoración del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia

Valoración del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia: POSITIVO, puesto que la incorporación de recomendaciones y determinaciones normativas de las medidas propuestas en cuanto a utilización y calidad del espacio, disminuye las deficiencias, mejora en todo caso la posición de partida y saca a la parcela inedificada de la situación en la que se encuentra. El diseño del planeamiento proporciona espacios de interacción, con su diseño diverso conectado con su entorno.

Así mismo la realización de esta memoria de análisis de impacto incorporando tanto la descripción de la situación actual, como las medidas, previsión de resultados y conclusiones, contribuye a promover la importancia de considerar a la infancia, la adolescencia y la familia de manera transversal e inclusiva.

El alcance normativo del documento no genera discriminaciones en la materia respecto a la situación de inicial.

4671032 GY1QV-R2WJH-3OGUB C5F17ECF09500C085FE05E46C2DFEC9EB9E3F9BD El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

6.3. Valoración del impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia

Valoración del impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia: POSITIVO, ya que, aunque no se puede intervenir en el origen de los problemas de discriminación, sí que contribuye, con las recomendaciones y medidas propuestas de este documento, a minimizar riesgos, mejorar el diseño y aumentar la seguridad para que el discurrir de la vida se realice con la misma confianza y decisión.

El alcance normativo del documento no genera un aumento de la discriminación respecto a la situación de inicial, ni contiene medida discriminatoria al respecto.

6.4. Valoración del cumplimiento de la legislación vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas

Valoración del cumplimiento de la legislación vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas: POSITIVO, al quedar recogido en el documento referencia a legislación específica sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas y determinaciones específicas en la materia.

No se deducen del propio objeto del documento ni de su aplicación desigualdades relacionas con el cumplimiento de las medidas para garantizar la accesibilidad y la supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanística. El alcance normativo del documento no genera un aumento de la discriminación respecto a la situación de inicial, ni contiene medida discriminatoria al respecto.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 1 de 22

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10 EN SUP R-5
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS
PLAN PARCIAL SECTOR SUP R-5

NOVIEMBRE 2024

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ

DISEÑO ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO S.A.P.

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 2 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

C. ORDENANZAS REGULADORAS

8 ORDENANZAS GENERALES

8.1 SECCIÓN I. INTRODUCCIÓN

Artículo 1.0. Para todo aquello que no esté especificado en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

8.2 SECCIÓN II. TÉRMINOS EMPLEADOS

Artículo 2.0. Alcance y contenido de la Sección

Siempre que ha sido factible se han utilizado términos que viniesen definidos en el Plan General, respetando el significado por él atribuido. Cuando no estaban incluidos en dicho documento o no permitían expresar claramente las características del diseño previsto en el sector se han definido expresamente. Así ha ocurrido con los siguientes:

Vía pecuaria existente

Vía pecuaria delimitada conforme a la documentación existente en la Dirección General de Vías Pecuarias de la Consejería de Economía.

Vía pecuaria modificada

Trazado alternativo resultante del expediente de cambio de trazado que se tramita simultáneamente con el Plan Parcial.

Edificabilidad máxima

Es la capacidad del sólido capaz definido por las condiciones de la ordenanza. A un mismo aprovechamiento le corresponde diferente edificabilidad según el coeficiente de homogeneización del uso en que se exprese. Recíprocamente, una misma edificabilidad puede concretar diferentes aprovechamientos en función del uso.

Aprovechamiento asignado

Es la edificabilidad expresada en el uso característico que se asigna a una parcela.

Aprovechamiento patrimonializable

Es el aprovechamiento que el propietario de la parcela puede incorporar a su patrimonio.

8.3 SECCIÓN III. DETERMINACIONES GENERALES DE VOLUMEN

Artículo 3.0. Alcance y contenido de la Sección

En esta Sección se establecen determinaciones generales de volumen que aclaran, complementan o concretan las señaladas por el Plan General.

Artículo 3.1. Relación entre número de plantas y altura

La totalidad del ámbito del Plan Parcial del sector SUP R-5 "CONEXIÓN ALCALA" se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas. En el plano P-15 se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construccion (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 3 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Ningún obstáculo podrá sobrepasar, en altura, los límites establecidos por de 825 m, (sobre el nivel del mar).

Será requisito indispensable para la obtención de cualquier licencia de obras para la construccion de cualquier construccion o estructura (postes, antenas, etc), en las manzanas o zonas afectadas por la servidumbre aeronáutica, la remisión del proyecto para su preceptivo informe por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. Artículo 3.2. Medición de la edificabilidad

La relación entre el número de plantas y la altura será la explicitada en cada Ordenanza Particular y en caso de no explicitarse la indicada en el Plan General.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General (Art. IV.3.2) con las siguientes matizaciones:

1. No computarán superficie edificable las partes de plantas bajas diáfanas así como los pasos porticados que comuniquen las vías periféricas de la parcela con el patio interior de manzana, sean peatonales o de vehículos. No computarán las azoteas cerradas por dos de sus lados.

2. Computarán aprovechamiento los espacios bajo cubierta cuando sean susceptibles de iluminación natural, a partir de una altura libre de 1,65 m.

Artículo 3.3. Transferencias de Aprovechamiento

El Plan Parcial asigna una superficie edificable de un uso concreto a cada parcela, previo el trámite correspondiente podrán solicitarse transferencias de aprovechamiento entre diferentes parcelas tanto en m^2 edificables como, en el caso de parcelas residenciales, en número de viviendas tipo siempre que se efectúe entre parcelas de la misma tipología edificatoria. Se permite asimismo desde parcelas de Vivienda Libre hacia parcelas de algún régimen de protección, pero nunca en sentido inverso.

En la propuesta de transferencia deberá hacerse constar:

Parcela transmisora

Parcela receptora

Superficie edificable adjudicada por el Plan Parcial a ambas parcelas y/o número de viviendas tipo asimismo adjudicadas.

La nueva distribución una vez efectuada la transferencia.

Una vez efectuada la transferencia el Ayuntamiento expedirá las Cédulas Urbanísticas de ambas parcelas inscribiéndose la transferencia en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

8.4 SECCIÓN IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 4.1.

El Plan General de Torrejón de Ardoz establece el ámbito del Suelo Urbanizable Programado SUP-R5 que se desarrolla por el presente Plan Parcial.

Artículo 4.2. Calificación del suelo

En lo que respecta a la calificación del suelo, el Plan Parcial, según se expone en el plano **P-1**, contempla los siguientes usos predominantes:

a) Residencial Multifamiliar: - De Protección Pública

- Libre.

El Plan Parcial señala el aprovechamiento en m^2 de vivienda libre, debiendo llevarse a cabo las homogeneizaciones que corresponda en caso de construcción de viviendas de VPP de acuerdo con los coeficientes de homogeneización debiendo respetarse la capacidad del sólido definido por las condiciones de altura máxima y ocupación.

b) Terciario de oficinas y comercial.

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 4 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

El Plan Parcial señala el aprovechamiento en m^2 de oficinas y comercial, (excepto C-3 y C-4,) pero el plan parcial permite, además, cualquiera de los usos siguientes.

Hotelero, en todas sus categorías.

Hostelero, en todas sus categorías.

c) Dotacional y Servicios.

El Plan Parcial sugiere un uso específico en las nuevas reservas, de acuerdo con lo dispuesto en el Programa de Actuación del Plan General, pero permite, además, cualquiera de los siguientes:

Asistencial.

Deportivo, excepto D-2.1, D-2.2 y D-2.3.

Docente.

Religioso.

Sanitario excepto S.1 y S.2.

Administrativo, excepto A-2, A-3.2, A-4 y A-5.

Sociocultural.

d) Zonas Verdes y Espacios Libres.

Espacios libres.

Zonas verdes de barrio.

Parques de ciudad.

e) Red Viaria.

Aparcamientos, excepto AP-3 y AP-4.

Estaciones de Servicio.

Red viaria peatonal.

Red viaria de Vehículos.

f) Vía pecuaria.

Los usos serán los contemplados en los Arts. 30 y 31 de la Ley 8/1998 de 15 de Junio de la C.M. de Vías Pecuarias.

g) Centros transformación y centros de reparto.

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 5 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Artículo 4.3. Usos Pormenorizados

El Plan Parcial según se expone en el plano correspondiente de calificación del suelo, contempla las siguientes zonas con las superficies que se indican a continuación:

Uso residencial multifamiliar libre

Suelo	13.038,95 m^2sr
Aprovechamiento real	40.600,00 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	40.600,00 m^2ch
N° de viviendas reales	500
N° de viviendas tipo	500

Uso residencial multifamiliar VPPL

Suelo	4,699,50 m^2sc
Aprovechamiento real	10.233,18 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	10.233,18 m^2ch
N° de viviendas reales	125
N° de viviendas tipo	125

Uso residencial multifamiliar VPPB

Suelo	12.462,22 m^2sc
Aprovechamiento real	30.444,44 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	27.400,00 m^2ch
N° de viviendas reales	466
N° de viviendas tipo	466

Uso residencial multifamiliar VPP/VIS

Suelo	5.823,34 m^2sc
Aprovechamiento	el necesario para su función
Nº de viviendas	el necesario para su función

Uso terciario oficinas y comercial

Suelo	7.088,00 m^2sc
Aprovechamiento real	3.000,00 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	3.600,00 m^2ch

Uso Estación de servicio

Suelo	2,297,31 m^2sc
Aprovechamiento real	250,00 m^2cr
Aprovechamiento homogeneizado	500,00 m^2ch

Uso dotacional equipamientos y servicios

Grado 1 a._ En edificación abierta:

Suelo	61.148,95 m^2s

Aprovechamiento: 2 m^2/m^2 para redes generales y 1 m^2/m^2 para redes supramunicipales y locales.

Superficie construida ubicada en planta baja de la RM P10 (en complejo inmobiliario)	603,73 m^2c

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 6 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Uso zonas verdes

Suelo (ZV-RL)	13.291,66 m^2s
Suelo (ZV-RG)	17.301,97 m^2s

Uso red.

Suelo (RV-RG)	96.851,41 m^2s
Suelo (RG-ELT)	11.466,06 m^2s

Uso vía pecuaria

Suelo	2.720,27 m^2s

Uso infraestructuras centros transformación

Suelo	150,00 m^2s

Art. 4.4. Condiciones de uso

Además de las condiciones incluidas en las ordenanzas de este Plan Parcial, se cumplirá lo siguiente:

En Sótano - Se prohíbe cualquier uso no ligado a la planta o plantas superiores excepto el aparcamiento y servicios del edificio. Las características de esta conexión se especifican en las condiciones de uso de que se trata en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Art. 4.5. Energías alternativas

Desde el Plan Parcial se potencia el empleo de energías alternativas, promoviendo la instalación de paneles solares y similares.

Artículo 4.6. Cesiones obligatorias y gratuitas

Las reservas que tienen carácter público son las siguientes:

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 7 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

SUELOS DE CESIÓN	SUELO (m2)	
REDES PÚBLICAS LOCALES (RL)		
RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)	RED	PARCELA
L-14		13.291,66
RED DE ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13.291,66	
RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS		
D-27		2.484,69
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2.484,69	
OTROS EQUIPAMIENTOS		
R-20		7.493,70
R-21		9.468,58
RC (RESERVA DE 603,73 M2C EN PLANTA BAJA SITUADA EN 640 M2 S DE LA PARCELA RMP-10	*	*
SUMA OTROS EQUIPAMIENTO (RL-R)	16.962,28	
SUMA RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	19.446,97	
TOTAL RED LOCAL	32.738,63	

REDES PÚBLICAS GENERALES		
RED DE ESPACIOS VERDES (RG-ZV)		
L-17		1.678,60
L-18		14.109,99
L-19		1.513,38
SUMA ZONAS VERDES (RG-2V)	17.301,97	
RED DE EQUIPAMIENTOS		
EG-24		13.456,95
SUMA EQUIPAMIENTO DOCENTE/DEPORTIVO (EG)	13.456,95	
S-23		4.405,55
SUMA EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL (S)	4.405,55	
SUMA RED DE EQUIPAMIENTOS	17.862,50	
RED DE INFRAESTRUCTURAS		
RED VIARIA (RV)		96.851,41
SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96.851,41	
TOTAL RED GENERAL	132.015,88	
TOTAL REDES GENERALES Y LOCALES	164.754,51	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES RSM		
RED DE SERVICIOS (DOCENTES)		
SDO-26		23.839,48
SUMA SERVICIOS (SD0)	23.839,48	
RED DE VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)		
RMP/VIS-4		5.823,34
SUMA VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VS)	5.823,34	
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL	29.662,82	
TOTAL SUELOS DE CESIÓN DE REDES LOCALES GENEROALES Y SUPRAMUNICIPALES	194.417,33	

OTROS SUELOS DE CESIÓN		
RED ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)		
L-14		1.724,85
L-15		5.388,71
L-16		1.410,25
L-19		2.942,26
SUMA ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)	11.466,07	
C.T. (CENTROS DE TRANSFORMACIÓN)		
CT-4		50,00
CT-5		50,00
CT-6		50,00
TOTAL CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	150,00	
TOTAL OTROS SUELOS DE CESIÓN	11.616,07	
TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	206033,4	
OTOS SUELOS		
CORDEL DE LA LEGUA		2.720,27
Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido de Vía Pecuaria	2.720,27	
SUMA TOTAL SECTOR SUP-R-5	248.339,65	

Las redes correspondientes al aumento de densidad que suponen 1.209,39 m2 de zonas verdes y 1.769,95 m2 de equipamientos, se sustituyen por 603,73 m2 construidos de uso de equipamientos (planta baja de la RMP-10) con una superficie de suelo de 640 m2 que se superpone con la superficie de la parcela lucraiva RMP10.

(*) No se computa en la suma total la superficie construida ni la ocupación de equipamientos porque se superpone con la parcela residencial

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 8 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Vía Pecuaria (trazado modificado con superficie igual al trazado inicial) 2.270,27 m^2s

8.5. SECCIÓN V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 5.1. Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación en el SUP-R5 será el de Compensación, redactándose el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Artículo 5.2. Reparcelación

Una vez aprobado el Plan Parcial 0, simultáneamente con el mismo, se redactará el correspondiente Proyecto de Reparcelación teniendo en cuenta que las cesiones de suelo son las siguientes:

Cesión de viario:	96.851,41 m^2s
Cesión de zonas verdes:	30.593,63 m^2s
Cesión de equipamientos:	61.148,95 m^2s
Cesión de infraestructuras y otros espacios libres	11.616,07 m^2s
Cesión del *10%* de Aprovechamiento:	8.409,81 U.A.S.

Asimismo, se tendrá en cuenta el nuevo trazado de la vía pecuaria cuya superficie es de 2.270,27 m^2s que se permuta por el trazado inicial.

Artículo 5.3. Proyecto de Urbanización.

Deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del sector. Su contenido cumplirá lo dispuesto en la legislación vigente y en el Plan General de Torrejón de Ardoz, si bien se realizará en dos fases diferenciadas, fase 1 al este del sector a ambos lados de la Avda. de la Constitución, y una segunda fase al oeste del sector, según las condiciones del convenio suscrito entre la Comisión Gestora y el Ayuntamiento el pasado 27 de julio de 2009, y la adenda al mismo firmada el17 de diciembre de 2010.

Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinan en el convenio con el Canal de Isabel II (ver Anexo XI).

Deberá contribuir a la urbanización de Sistemas Generales en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento, que según el documento de Contribución de Sistemas Generales de los sectores 2,3,4 Y 5 asciende a 19,68%.

Esta contribución podrá realizarse en dinero o en obras de urbanización priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales interiores que no formen parte de un eje que deba ser ejecutado unitariamente. En el Proyecto de Urbanización se especifican las obras concretas en que se materializa la aportación.

Artículo 5.4. Estudios de Detalle

Deberán efectuarse Estudios de Detalle:

- Cuando se efectúen transferencias entre parcelas situadas en el interior de una manzana y no se edifique simultáneamente la totalidad de las edificaciones de la misma.
- Cuando se efectúen transferencias entre manzanas y no se delimite una unidad de actuación discontinua.
- Cuando la edificación de una manzana o de una semimanzana se distribuya en varias promociones y no se presente un único proyecto. En caso de edificación en varias fases deberá adjuntarse en la primera de ellas un esquema de las características del conjunto.
- Cuando se pretendiera efectuar transferencias de aprovechamiento (redistribuciones de volumen) entre dos o más manzanas.

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 9 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

- Cuando se altere la parcelación definida en el Proyecto de Parcelación, salvo que se tramitara expediente específico de agrupación y segregación.

Para el contenido de los Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

8.6 SECCIÓN VI. DETERMINACIONES CONSTRUCTIVAS

Artículo 6.1. Aislamiento acústico

El Plan Parcial incluye un estudio de ruido en el que se justifica que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA. Tanto en la situación preoperacional como post-operacional.

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 10 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

9 ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

9.1 ORDENANZAS PARTICULARES

El Plan Parcial contempla las siguientes Ordenanzas Particulares:

- Residencial Multifamiliar.- ZUR-7_2.

  Regula la edificación en las zonas de uso predominante residencial multifamiliar.

- Terciario-Oficinas.- ZU-T_2.

  Regula la edificación en las zonas de uso predominante terciario comercial, oficinas y ocio.

- Estación de Servicio.- ZU-ES_2.

  Regula la edificación en las zonas de uso exclusivo de Estación de Servicio.

- Dotacional.- ZU-E_2.

  Regula la edificación en las zonas de uso predominante dotacional.

- Verde.- ZU-ZV_2.

  Regula la edificación en las zonas de uso predominante zona verde y espacios libres.

- Viario.- ZU-RV_2.

  Regula la edificación y el diseño de las zonas de uso predominante red viaria y aparcamiento.

- Vías pecuarias.- ZU-PV_2.

  Regula el uso y diseño de las zonas de uso vía pecuaria.

- Infraestructuras.- ZU-INF_2.

  Regula el uso y destino de las zonas destinadas a infraestructuras.

9.2 ORDENANZA ZUR-7_2 (Residencial)

1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar.

2. Clasificación

Se distinguen dos usos específicos:

- - Vivienda multifamiliar libre.
- - Vivienda multifamiliar protegida.

3. Tipología edificatoria

Cabe distinguir dos grados 1º en manzana cerrada o abierta cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos, y grado 2º en edificación en torre cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.

4. Determinaciones de Aprovechamiento

4.1. Alineaciones

Serán las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial.

Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 11 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y que deberán definirse con edificación (coincidencia de Línea de edificación, fachada con alineación con alineación).

b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permite retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla o espacio libre abierto.

4.2. Accesos a la edificación. Portales

Los accesos a la edificación se realizarán desde la red viaria colindante o desde el espacio libre interior a juicio del autor del proyecto. A este respecto si la parcela diera frente a una calle peatonal, los accesos peatonales se realizarán desde ésta, tanto si los portales se ubican en ella, como si se ubican en el espacio libre de parcela.

4.3. Altura máxima

La altura máxima será de 7 plantas más ático, 22,50 m para el grado 1º y de 15 plantas, 50,00 m en medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta grado 2º, sin sobrepasar con ningún elemento la altura topográfica de 655m.máxima admisible según servidumbres radioeléctricas del aeropuerto de la Base Aérea.

Con objeto de aislar la edificación, o evitar las viviendas situadas en planta baja con ventanas excesivamente bajas se permitirá elevar el forjado de dichas viviendas sin sobrepasar la altura máxima del edificio.

4.4. Aprovechamiento

1. Edificabilidad máxima. Es la capacidad del sólido capaz definido por las condiciones de altura, ocupación y número de plantas de la ordenación. Su concreción en aprovechamiento por encima del asignado requiere la transferencia desde otra parcela situada en el sector conforme a lo explicitado en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial.

2. Asignado. El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación por cada uso característico:

Identificación de parcela	Uso Cacarterístico	Arovechamiento (m2c)	U.A.S
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	8.000,00	8.000,00
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.100,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.133,18	5.133,18
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	9.444,44	8.500,00
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	5.000,00	4.500,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	4.000,00	3.600,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	6.000,00	5.400,00
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	6.000,00*	5.400,00

(*) El tipo de protección en función del aprovechamiento máximo establecido por el Plan Parcial puede ser correspondiente a VPPL, siempre que se alcance el objetivo que justifica el cambio de calificación.

La cesión de redes por el aumento de densidad derivado de la recalificación de la parcela PMP-10 se sustituirá por su equivalente en metálico materializado en una superficie construida de equipamientos compatibles con el nivel acústico, de 603,73 m^2c. Asimismo se destinarán 273 m^2c a uso terciario-comercial.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 12 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

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

3. Patrimonializable. El Plan Parcial prevé que parte de la cesión del 10% de aprovechamiento se realice en las manzanas RMP-8A (2.079,63 m2s / 5.000,00 m2cr / 4.500,00 m2ch) y en la RMP-9 (2.666,75 m2s / 6.000,00 m2cr / 5.400,00 m2ch) en estas cifras se incluyen, el aprovechamiento generado por los suelos aportados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz., siendo el proyecto de reparcelación el que lo concrete definitivamente, para el resto de manzanas será igual al asignado.

4.5. Edificación en planta baja

Se permite dejar la planta baja libre de edificación y para el caso singular de la parcela RMP-10 que incluye un equipamiento obligatorio como uso compatible en planta baja, se establecen retranqueos específicos para dicha planta.

4.6. Cubierta

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. siempre que estén iluminados con luz natural o sean susceptibles *de* iluminación y se destinen a usos distintos al de infraestructuras al servicio del edificio y trasteros hasta una superficie de 12 m^2, por trastero. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m., la inclinación máxima será de 35° en pendiente continua, prohibiéndose las mansardas.

Se permite la ejecución de solarium sin computar edificabilidad.

Sus características constructivas cumplirán lo dispuesto en el documento básico DB-HR del CTE para garantizar que el nivel acústico del interior de la edificación cumple los niveles exigibles para el uso residencial.

4.7. Fachada máxima

La fachada máxima será de 70 m., superada esta distancia, el diseño de la edificación deberá presentar un corte compositivo.

4.8. Fachada mínima

La fachada mínima será de 30 m.

4.9. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 50%. Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

4.10. Parcela mínima

La parcela mínima será de 500 m2s.

Se podrá autorizar segregaciones por debajo de la superficie anterior pero deberán mancomunarse los garajes subterráneos y los espacios libres interiores que se proyectarán con un diseño unitario.

Podrá autorizarse la construcción del garaje o espacio libre mancomunado por fases, siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.

Cuando la parcela sea inferior a la manzana la ordenación del conjunto deberá definirse en Estudio de Detalle. Este documento deberá, asimismo, establecer la ubicación de las acometidas generales de las distintas infraestructuras urbanas en su interior.

4.11. Patios

De parcela. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

De manzana. Deberá urbanizarse dotándoles de mobiliario e instalaciones para su correcto uso. Se estará a lo dispuesto en el Reglamento vigente de Protección contra incendios

Se podrá adscribir el uso de una franja de anchura máxima de 5 m. a la vivienda de planta baja.

4.12. Retranqueos de la edificación sobre rasante

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 13 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

(Hoja modificada)

La edificación deberá ajustarse a las alineaciones vinculantes definidas en el plano de alineaciones y rasantes, y para el caso de edificaciones discontinuas, la separación entre ellas será:
De una vez la altura de cornisa, si abren dependencias vivideras.
De 1/3 de la altura si las dependencias no son vivideras o los paramentos sean ciegos.
En el espacio de retranqueo se admiten la existencia de instalaciones y usos no consumidores de volumen que no impidan el cumplimiento de la legislación sobre incendios.
La separación a otras parcelas no será obligatoria en caso de dar frente a la alineación obligatoria y por tanto se adosan las edificaciones en su medianería.
En el caso de existencia de equipamientos en planta baja (parcela RMP-10 se establecen retranqueos diferenciados de los del resto de las plantas (que figuran en el plano de Áreas de Movimiento del Plan Parcial), que se indican en el esquema adjunto en el punto 9 de esta ordenanza, sin que en ningún caso se supere la ocupación del 50%.

4.13. Salientes y vuelos

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón.

4.14. Reserva de aparcamiento

Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m' edificables o fracción de cualquier uso.

4.15. Urbanización

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación, serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico-Financiero del Plan General, debidamente actualizados.

5. Condiciones Estéticas

5.1. Composición

Cuando se trate de promociones distintas dentro de una misma manzana deberá procurarse una composición estéticamente coherente de la edificación a lo largo de las fachadas a una misma vía pudiéndose establecer ritmos distintos siempre que se mantenga una relación compositiva apreciable visualmente sin dificultad. Se estará a lo dispuesto por las determinaciones estéticas de las ordenanzas generales del Plan General.

Fachadas

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas, sin sobrepasar los 70,00 metros.

Cubiertas

Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. Los materiales empleados deberán tener en cuenta los requerimientos de aislamiento acústico de la edificación.

Salientes y vuelos

Están sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

El saliente máximo de comisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros.

En el caso de equipamientos en planta baja en la edificación en torre, la cubierta que exceda de la proyección del resto de plantas y en la parte en que esto suceda, no podrá albergar salidas de ventilaciones, aparatos de aire acondicionado, instalaciones o similares. Deberá tener un acabado estéticamente aceptable, que tenga en cuenta su carácter de zócalo de la torre.

5.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

5.3. Medianeras

Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

6. Condiciones higiénicas de la edificación

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 14 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

(Hoja modificada)

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz y al CTE,

7. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

Uso global.	-	Residencial.
Uso predominante.	-	Residencial multifamiliar libre, en grado 1°.
	-	Residencial multifamiliar protegida en grado 1º y/o 2°.

Usos complementarios- Los compatibles autorizados en planta baja, planta primera el uso de oficinas.

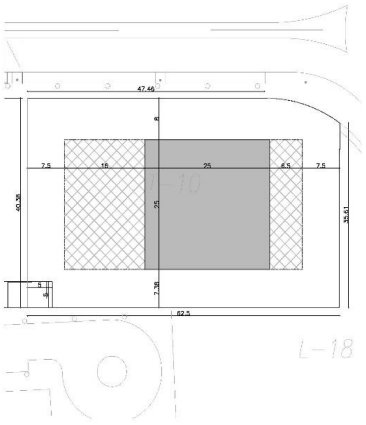
Usos compatibles en edificio exclusivo- Ninguno excepto en las manzanas del grado 1° en las que se admite el uso residencial multifamiliar protegida sin limitación de porcentaje.

Usos compatibles compartidos- Se autorizan los indicados a continuación prohibiéndose los no especificados.
El terciario, comercial, oficinas y dotacional en todas sus clases y categorías. En la reserva RMP 10 será obligatoria la calificación de 273 m2 de uso comercial en planta baja.
El industrial, en su clase de talleres pequeños.
En la parcela RMP-10 el uso compatible equipamientos, que deberá ser asimilable al uso terciario a efectos de niveles acústico, salvo que se establezcan medidas protectoras específicas que garanticen el nivel acústico exigible en el interior, será obligatorio en planta baja con una superficie mínima de 603,73 m2c. Debiendo constituirse el correspondiente complejo inmobiliario.
Dentro de las medidas posibles para la disminución del impacto acústico se puede incluir la utilización de un asfalto menos ruidoso (tipo CNS-04-2 capas)) en el tramo de la calzada del frente de la parcela, que supondría una disminución de 3 dB

8. Otras condiciones.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 24 de la Ordenanza acústica municipal, los promotores y/o constructores de viviendas estarán obligados a informar a los compradores, por escrito, de las características acústicas de las viviendas y/o urbanización tanto en el ámbito externo como interno de las mismas.

9. Retranqueos mínimos en la planta baja de la parcela RMP-10



10. Condiciones de materialización del aprovechamiento residencial.

El diseño arquitectónico con el que se materialice el aprovechamiento residencial de la parcela RMP 10, que formará parte del correspondiente complejo inmobiliario, deberá tener en cuenta los requerimientos del funcionamiento de la superficie construida del uso de equipamientos de cesión, garantizando la protección del dominio público.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 15 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

(Hoja modificada)

9.3 ORDENANZA ZU-T2 (Terciario)

1. Definición
Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario comercial, oficinas y ocio.

2. Tipología edificatoria
Bloque abierto cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.

3. Determinaciones de aprovechamiento

3.1. Alineaciones
Son las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial.
Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:
a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).
b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permiten retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla.

3.2. Altura máxima
La altura máxima será de 3 plantas, 12 m.

3.3. Aprovechamiento
1. Real- Será igual al asignado, Respetando la cabida del sólido capaz se admiten transferencias de aprovechamiento entre parcelas de la misma calificación por el procedimiento previsto en las Ordenanzas Generales, manteniendo en consecuencia el aprovechamiento y edificabilidad máxima del conjunto de las parcelas.
2. Asignado- El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación por cada uso característico terciario, comercial, de oficinas y hotelero.

Identificación de la parcela	Uso característico	Edificabilidad (m2c)	Coeficiente de homogeneización	Aprovechamiento (uas)
T-11	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-13	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
Total	Terciario	3.000,00	1,20	3.600,00

3.4. Fachada máxima
No se establece.
3.5. Fachada mínima
La fachada mínima será de 25 m.

3.6. Ocupación máxima
La ocupación máxima sobre rasante será del 100%.
Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

3.7. Posición de la edificación
En el plano correspondiente se incluye un diseño indicativo de la edificación en la parcela que podrá modificarse respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

3.8. Parcela
a) Tamaño. La parcela mínima será de 1.000 m2s. No se admitirán segregaciones que dejen restos de parcela de superficie o fachada inferiores a la mínima o que no garanticen la mancomunidad de garaje.
Podrá autorizarse la construcción del garaje mancomunado por fases siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.
b} Separación entre edificaciones en el interior de la parcela. Será la establecida por las ordenanzas generales del Plan General
3.9. Patios
De parcela. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.
De manzana. Se estará a lo dispuesto por la normativa vigente en cuanto a la protección contra incendios. El acceso principal se ubicará necesariamente en las vías de tráfico rodado.
3.10. Retranqueos de la edificación sobre rasante
No se establecen retranqueos, si se realizan los usos permitidos en el espacio de retranqueo son los siguientes:

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 16 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Permitido	No permitido
Carga y descarga	Almacenes
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de Vehículos	Depósito de residuos no controlados

Caseta de vigilancia no mayor de 10 m^2

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

3.11. Salientes y vuelos

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

3.12. Reserva de aparcamiento

Deberá reservarse 1,5 plaza de aparcamiento por cada 100 m^2c edificables o fracción de cualquier uso.

3.13. Urbanización

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación, serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico-Financiero del Plan General, debidamente actualizados.

4. Condiciones Estéticas

4.1. Composición

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

Fachadas

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas.

Cubiertas

Serán planas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno y no permitiéndose en ningún caso los sobreáticos.

Salientes y vuelos

Estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

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

4.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

4.3. Medianeras

Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

4.4. Condiciones higiénicas de la edificación

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 17 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

5. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso del Plan General de Torrejón de Ardoz.

Uso global.- Terciario.

Usos predominantes.- Terciario de oficinas, comercial, hotelero, ocio.

Usos complementarios.- Los ligados funcionalmente al uso predominante – 50%

Usos compatibles.-

En edificio exclusivo: Comercial, excepto C-4 y C-6, sin límite de porcentaje.

Dotacional Privado (sin limitación de porcentaje)

Residencial Multifamiliar (50%)

Hostelero, Ocio, Espectáculos sin limitación de porcentaje

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

Usos compartidos.- Los indicados en el cuadro del P.G.O.U.T.A.

Se prohíben los usos no especificados.

9.4 ORDENANZA ZU-E$_2$ (Equipamientos)

1. Definición

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

El Plan Parcial asigna un uso que tiene carácter indicativo e informa de la estrategia del Plan General para satisfacer las necesidades de la población, si bien a modo indicativo su uso es el Dotacional en las siguientes clases: Docente (DO); Socio-Cultural (S), Deportivo (D) y Servicios Administrativos (SA).

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

Se distinguen dos grados:

1º. En parcelas de la red general.

2º. En parcelas de la red supramunicipal y local.

2. Determinaciones sobre Aprovechamiento

2.1. Alineaciones

Serán las indicadas en el plano de alineaciones del Plan Parcial.

2.2. Altura máxima

Grado 1º.- La altura máxima será de 3 plantas (12 m), medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.

Grado 2º.- La altura máxima será de 3 plantas (12 m), medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.

2.3. Aprovechamientos

Grado 1º.-

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 18 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

Edificabilidad máxima: El sólido capaz definido por las condiciones de altura máxima y ocupación máxima.

Asignado: Será el necesario para el cumplimiento de la función a que se destine cuando se trate de una dotación pública.

Patrimonializable: Se trata de una dotación pública.

Grado 2º.-

Edificabilidad máxima: El sólido capaz definido por las condiciones de altura máxima, número de plantas y ocupación máxima.

Asignado: El aprovechamiento asignado será el resultado de aplicar una edificabilidad de 1,00 m^2/m^2 en uso característico dotacional sobre parcela neta inicial.

Patrimonializable: Se trata de una dotación pública.

2.4. Fachada mínima

La fachada mínima será de 20 m.

2.5. Ocupación máxima

Grado 1º.- Será igual al 70% de la parcela neta.

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

2.6. Parcela mínima

Será la necesaria para la instalación dotacional de que se trate con un mínimo de 1.000 m^2.

2.7. Retranqueos de la edificación sobre rasante

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

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

2.8. Salientes y vuelos

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales o, en su caso, a la particular de la zona.

3. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso global.- Dotacional.

Uso predominante.- Dotacional.

Usos complementarios.- Los necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

Usos compatibles.-

En edificio exclusivo: Ninguno.

Compartidos: Sólo se admite el residencial (1 vivienda para vigilancia de la instalación y el garaje-aparcamiento además, lógicamente, del resto de las dotaciones excepto el cementerio).

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

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 19 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

9.5 ORDENANZA ZU-V_2 (Zonas verdes y espacios libres)

1. Definición

Regula la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes públicas.

2. Clasificación

Se distinguen dos clases de zonas verdes:

1. Espacios libres.- Áreas próximas a vivienda, pequeñas zonas verdes locales y de uso público, generalmente con un alto porcentaje de pavimentación.

2. Zonas verdes de barrio.- Áreas de esparcimiento relativamente próximas a vivienda y excepcionalmente inmediatas a las mismas, de destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornadas de trabajo o escuela. Pueden tener un tratamiento semejante a los espacios libres las de menor tamaño y las de mayor tamaño se asemejan más a las zonas verdes de ciudad.

3. Parques de ciudad.-

En las zonas verdes y espacios libres colindantes con carreteras, se admite por modificación de accesos y salidas, reestructuración de nudos... etc., pequeños cambios de perímetro, apertura de vías, etc., siempre que en conjunto no supongan una disminución de la superficie ajardinada mayor del 5%.

3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

El volumen máximo edificable para los usos previstos en esta Ordenanza será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,07 m^2/m^2 al ámbito de la zona para los tipos 1 y 2 y 0,03 m^2/m^2 para los de tipo 3.

4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Se permiten:

Pequeños almacenes para guarderías de herramientas, aperos y útiles de jardinería.

Invernaderos e instalaciones complementarias para la conservación del parque.

Quioscos de periódicos, puestos de flores, bares o restaurantes según las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.

Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parque de tipo 3 hasta un máximo del 5% de la superficie total del parque.

Aparcamientos subterráneos en el tipo 1 y aparcamientos en superficie en el tipo 2 al servicio del parque con una ocupación máxima del 5% de su superficie.

Oficinas al servicio del parque en tipos 2 y 3.

Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no consuman volumen edificado (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico, etc.).

Pequeños puestos de socorro.

Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque.

Transformadores eléctricos subterráneos cedidos en conexión a las compañías suministradoras.

Infraestructuras y redes subterráneos previstas en el Plan General y en el Plan Parcial

Pequeñas instalaciones dotacionales públicas (salvo el cementerio)

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 20 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

9.6 *ORDENANZA ZU-RV$_2$ (Red viaria)*

1. Definición

Regula el régimen del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a las previsiones del Plan por usos de dominio público para la circulación de vehículos o peatones.

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

Asimismo el Plan Parcial incluye una propuesta de sentidos de circulación que tiene carácter indicativo de los objetivos del Plan y que está sometida a las modificaciones que los Servicios Técnicos a la vista de los estudios de tráfico y la práctica diaria estimen necesario introducir.

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

2. Condiciones de diseño

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

BD

9.7 *ORDENANZA ZU-VP2 (*Espacios libres protegidos. Red Supramunicipal de Vías Pecuarias)

1. Definición

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

2. Determinaciones de aprovechamiento

No existe ningún tipo de aprovechamiento.

3. Determinaciones de uso

a) Vía Pecuaria existente.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de Marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de Marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de Agosto de 1998).

En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en el plan de calificación del suelo escala 1:1.000 del Plan Parcial. Si este plano contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las miasmas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

- En los cruces con carreteras, se debe habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 21 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/98, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.

- En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/98, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias.

La modificación de trazados originadas por cualquier motivo no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

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

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

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

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

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

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

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.

DOCUMENTO
_PROYECTO: **694_PP_SUP-R5_TEXTO_REFUNDIDO_IV_NORMAS_V3.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **52326**, Fecha de entrada: **29/11/2024 13:15:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **Z54ZH-DFMHF-HQ2IK**
Fecha de emisión: **14 de Enero de 2025 a las 11:38:03**
Página 22 de 22
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

9.8 *ORDENANZA ZU-INF$_2$ (Infraestructuras)*

Definición

Regula el uso y destino de las zonas dedicadas a infraestructuras.

Determinaciones de volumen

No se autorizan edificaciones sobre rasante.

Cuando se ubiquen en parcelas de otra ordenanza, no serán de aplicación las determinaciones sobre retranqueos.

Determinaciones de uso

Se permite la instalación de Centros de Transformación subterráneos.

BD

4671035 Z54ZH-DFMHF-HQ2IK 2C559E16102DCF50DAA86774B0751A65881F3196 El documento incluye firmas externas. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 29/11/2024 13:15:18.