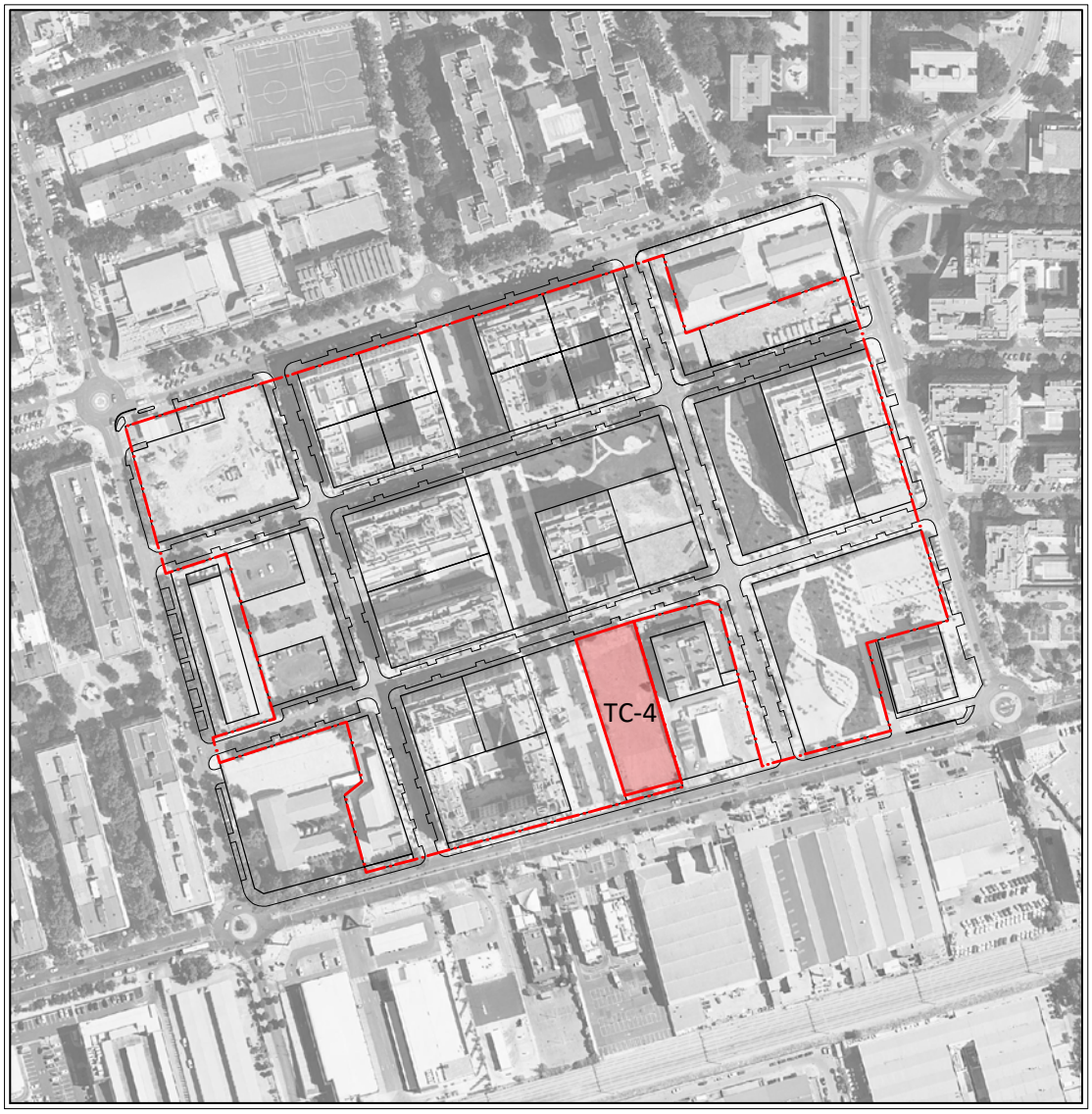


MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC-4 TORREJÓN DE ARDOZ

TOMO I. MEMORIA Y PLANOS

1de4

SEPTIEMBRE 2024

VYNCON CONTRATISTAS SL

DISEÑO ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO S.A.P.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 “LOS GIRASOLES” PARCELA TC-4 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TOMO I. MEMORIA Y PLANOS

EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Equipo Base de DIAPLAN, SAP:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista
Carmen Sánchez-Casas Pastor, Abogada-Urbanista
Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta-Urbanista-Paisajista
Isaac Blanco Calleja, Arquitecto-Urbanista-Especialista SIG
Sergio Jaramillo Cáceres, Arquitecto-Urbanista
Stephanie Restrepo Ramírez. Abogada

Composición y edición de textos:

Pilar del Brío Castro

Madrid, septiembre 2024

PROMOTOR:
VYNCON CONTRATISTAS SL

Técnico por DIAPLAN, SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto

ÍNDICE GENERAL

TOMO I. MEMORIA Y PLANOS
TOMO II. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO
TOMO III. ANEXOS
TOMO IV. ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

ÍNDICE TOMO I. Memoria y planos.

I. OBJETO, CONTENIDO ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN.....10

I.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....10

1.2. INICIATIVA.....10

1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....10

I.4. DOCUMENTOS QUE MODIFICARON EL PLAN GENERAL CON ANTERIORIDAD A ESTA MODIFICACIÓN Y QUE NO FUERON INCLUIDOS EN EL TEXTO DE DICHO DOCUMENTO...10

I.4.1. Modificación del Plan General de diciembre de 2001. 11

I.4.2. Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del polígono "Los Girasoles" UE-DB.22. 13

I.4.3. Modificaciones del PERI posteriores a su aprobación definitiva. 16

I.4.3.1. PEMU de la manzana RM-1 de la UE-DB-22. 16

I.4.3.2. Modificación del PERI en el ámbito de la parcela TC-3. 17

I.5. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. 17

I.6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....18

II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....24

II.1. ANTECEDENTES.....24

II.2. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELAS TERCIARIA CUYO USO SE MODIFICA A RESIDENCIAL. 25

II.2.1 Descripción..... 25

II.2.2. Determinaciones vigentes. 25

II.2.3. Coeficientes de Homogeneización..... 26

II.2.4. Determinaciones legales de cesión para el contenido de la modificación. 26

II.2.5. Impacto sobre el tráfico del cambio de uso..... 26

II.2.6. Afecciones acústicas. 26

II.2.7. Afecciones Aeronáuticas..... 29

III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN Y NORMATIVAS DE LAS PARCELAS.....33

III.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN EN LA PARCELA TC-4. 33

III.1.1 Determinaciones de calificación. 33

III.1.2. Descripción de la ordenación propuesta. 33

III.2. DETERMINACIONES NORMATIVAS. 34

III.2.1 Determinaciones para el cumplimiento de la legislación ambiental vigente. 34

Medidas Generales 35

Medidas de protección contra el ruido. 36

Medidas encaminadas a evitar la contaminación atmosférica. 37

Medidas de protección de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas. 37

Medidas de protección del patrimonio cultural. 38

Medidas tendentes al ahorro energético y los recursos hídricos. 38

Condiciones para las zonas verdes y el arbolado urbano. 38

Medidas relativas a la gestión de residuos y calidad de los suelos. 39

Medidas de protección sobre la salud de las personas. 40

Medida compensatoria sobre el cambio climático. 40

Vigilancia ambiental. 41

III.2.2. Determinaciones derivadas de las afecciones Aeronáuticas. 41

III.2.3. Ordenanzas de aplicación. 43

ORDENANZA ZUR- 7 44

ORDENANZA ZU-T 49

ORDENANZA ZU-ES 54

ORDENANZA ZU-V 57

ORDENANZA ZU-EP 59

IV. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. 62

IV.1 Tipos de Análisis 62

IV.1.1. Memoria de Viabilidad Económica. 62

IV.1.2. Memoria de sostenibilidad económica. 63

IV.2. Viabilidad económica 64

IV.3. Sostenibilidad económica. 65

V. GESTIÓN. 70

VI. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. 72

VI.1. Objetivos de la planificación. 72

VI.2. Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. 72

VI.2.1 Alcance.... 72

VI.2.2. Contenido 73

VI.3. Desarrollo previsible del Plan o Programa. 73

VI.4. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa. 73

VI.5. Los efectos ambientales previsibles.....74

VI.6. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.....74

VI.7. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. 74

VI.8. Resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas. 74

VI.8.1. Alternativa cero. 74

VI.8.2. Resto de alternativas contempladas- 75

VI.8.3. Criterios de evaluación de alternativas. 75

VI.9. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.....75

VII INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO. 75

VIII. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN MBIENTAL 76

VIII.1 Medidas Generales 76

VIII.2.- Medidas de protección contra el ruido. 77

VIII.3.- Medidas encaminadas a evitar la contaminación atmosférica. 78

VIII.4.- Medidas de protección de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas. ..78

VIII.5.- Medidas de protección del patrimonio cultural. 78

VIII.6. Medidas tendentes al ahorro energético y los recursos hídricos. 79

VIII.7 Condiciones para las zonas verdes y el arbolado urbano. 79

VIII.8. Medidas relativas a la gestión de residuos y calidad de los suelos. 80

VIII.9.- Medidas de protección sobre la salud de las personas. 80

VIII.10.- Medida compensatoria sobre el cambio climático. 81

VIII.11.- Vigilancia ambiental....81

IX. 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 DEL PERI DE LOS GIRASOLES EN LA PARCELA TC4, TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) 82

IX.1. Uso residencial 82

IX.1.1. Espacios de Uso Común. 82

IX.1.2. Aparcamiento de bicicletas y de vehículos de asistencia al desplazamiento. 82

IX.1.3. Espacios privativos. 83

IX.1.4. Espacio para el almacenaje. 83

IX.1.5. Cocina. 83

IX.1.6. Elementos que proporcionan visibilidad. 83

IX.2. Uso de Aparcamientos colectivos. 83

IX.3. Determinaciones relativas al uso zona verde y espacios libres. 84

IX.4. Medidas y propuestas relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, comunes a todas las ordenanzas 84

IX.4.1. Relativas a los espacios privados de uso común. 84

X. ESTUDIO ACÚSTICO. 86

XI. DETERMINACIONES DE URBANIZACIÓN. 89

XII. PLANOS ESPECÍFICOS DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN. 90

Plano nº1. Situación y emplazamiento. 91

Plano nº2. Topografía. 92

Plano nº3. Calificación del suelo y ordenanzas. 93

Plano nº4. Alineaciones y área de movimiento. 94

Plano nº5.1. Ordenación de la edificación indicativa. Planta baja. 95

Plano nº5.2. Ordenación de la edificación indicativa. Planta sótano. 96

XIII. DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL ORIGINALES Y MODIFICADOS COMO CONSECUENCIA DE LA INCORPORACIÓN A SU DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL "LOS GIRASOLES" Y DE SUS MODIFICACIONES INCLUIDA LA QUE ES OBJETO DE ESTE DOCUMENTO. 97

XIII.1. Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución 97

XIII.2. Normas Urbanísticas Particulares. 97

XIII.3. Planos. 97

PÁGINAS 113 Y 114, ANTIGUO ÁMBITO AM-3, QUE SE SUPRIMEN. 98

ORDENANZA ZUR-7 (TEXTO PLAN GENERAL ORIGINAL)..... 106

ORDENANZA ZUR-7 (TEXTO PLAN GENERAL MODIFICADO, INCLUYENDO LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PERI DE LOS GIRASOLES Y SUS MODIFICACIONES POSTERIORES- PEMU RM-1 y TC-4 Y MODIFICACIÓN ACTUAL). 111

ORDENANZA ZU- T (TEXTO PLAN GENERAL ORIGINAL). 121

ORDENANZA ZU-T (TEXTO PLAN GENERAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI DE LOS GIRASOLES y SU MODIFICACIÓN EN LA PARCELA TC-4, EL PEMU DE LA RM-1 Y LA MODIFICACIÓN ACTUAL). 126

ORDENANZA ZU-ES (ORIGINAL) 133

ORDENANZA ZU-ES (TEXTO PLAN GENERAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI DE LOS GIRASOLES Y SU MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA PARELA TC-4, EL PEMU DE LA RM-1 Y LA ACTUAL MODIFICACIÓN). 135

ORDENANZA ZU-V (ORIGINAL)..... 138

ORDENANZA ZU-V (TEXTO PLAN GENERAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI DE LOS GIRASOLES Y SU MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA PARELA TC-4, EL PEMU DE LA RM-1 Y LA ACTUAL MODIFICACIÓN)..... 140

ORDENANZA ZU-EP (ORIGINAL)..... 143

ORDENANZA ZU-EP (TEXTO PLAN GENERAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI DE LOS GIRASOLES Y SU MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA PARELA TC-4, EL PEMU DE LA RM-1 Y LA ACTUAL MODIFICACIÓN). 146

Plano 5.12 "Calificación del Suelo, Alineaciones y Ordenanzas". ORIGINAL. 150

Plano 5.12 "Calificación del Suelo, Alineaciones y Ordenanzas". MODIFICADO. 151

Plano 5.18 "Calificación del Suelo, Alineaciones y Ordenanzas". ORIGINAL. 152

Plano 5.18 "Calificación del Suelo, Alineaciones y Ordenanzas". MODIFICADO. 153

Plano 7 "Zonas Verdes". ORIGINAL. 154

Plano 7 "Zonas Verdes". MODIFICADO. 155

Plano 10.2 "Áreas de Reparto". ORIGINAL. 156

Plano 10.2 "Áreas de Reparto". MODIFICADO. 157

Plano 11.2 "Sectores y Unidades de Ejecución". ORIGINAL. 158

Plano 11.2 "Sectores y Unidades de Ejecución". MODIFICADO. 159

Plano 15 "Estructura Urbana". ORIGINAL. 160

Plano 15 "Estructura Urbana". MODIFICADO. 161

Plano "Servidumbres Aeronáuticas". NUEVO. 162

XIV. CUADROS Y PLANOS DEL PLAN ESPECIAL "LOS GIRASOLES" ORIGINALES Y MODIFICADOS POR ESTE DOCUMENTO..... 163

Cuadro pg. 83 original del PERI de Los Girasoles. 164

Cuadro pg. 83 ajustado por el Proyecto de Reparcelación y el PE de la manzana RM.1. 165

Cuadro pg. 83 modificado por el presente documento (TC4). 166

Plano P-2 original del PERI de Los Girasoles. 167

Plano P-2 ajustado por el Proyecto de Reparcelación y el PE de la manzana RM.1. 168

Plano P-2 modificado por el presente documento (TC4). 169

Plano P-7 original del PERI Los Girasoles. 170

Plano P-7 ajustado por el Proyecto de Reparcelación y el PE de la manzana RM.1. 171

Plano P-7 modificado por el presente documento (TC4). 172

XV. RESUMEN EJECUTIVO. 173

XV.1. Introducción. 173

XV.2. Finalidad del Resumen ejecutivo. 173

XV.3. Aplicación a la Modificación del Plan Especial de Los Girasoles en el ámbito de la parcela TC-4 de los preceptos reseñados. 173

XV.4. Objeto de la Modificación. 173

XV.5. Ámbito 174

XV.6. Alcance y contenido de la modificación. 174

XV.6.1. Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución. 175

XV.6.2. Normas Urbanísticas Particulares 175

XV.6.3. Planos 175

XV.7. Ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión. 175

XV. ANEXOS. Se incorporan como tomo independiente (TOMO III). 177

I. OBJETO, CONTENIDO ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN.

I.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la modificación es **la recuperación de la localización de los usos residencial y zona verde en la estructura urbana propuesta por la Modificación del Plan General aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 10 de diciembre de 2001, publicada en el BOCM nº1, de 2 de enero de 2002 y que fue modificada por el Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del polígono "LOS GIRASOLES" UE-DB-22. Aprobado por acuerdo de Pleno de 25 de octubre de 2002, publicado en el BOCM nº237 de 3 de diciembre de 2002.**

Este expediente supone, en consecuencia, la modificación de este último documento. El pequeño aumento del número de viviendas que esa recuperación conlleva, dada la práctica consolidación total del ámbito, que en ningún caso supone un aumento del aprovechamiento, se instrumentaliza mediante una actuación de dotación por la que se obtiene una superficie de zonas verdes superior a la necesaria para mantener el estándar por vivienda preexistente, colindante con la Avda. de la Constitución.

Como parte de la Modificación se incluye la incorporación al texto del Plan General del contenido del PERI de "LOS GIRASOLES" y de las modificaciones de este habidas hasta la fecha, incluida la que es objeto de este documento.

1.2. INICIATIVA.

Conforme a lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la formulación de la Modificación es iniciativa del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz que, considerando el interés social de la misma asume y hace suya la propuesta/solicitud presentada por la propiedad actual de la parcela VYNCON CONTRATISTAS SL.

1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Tal como se refleja en la escritura de compraventa de los terrenos, que se incluye como anexo nº 14 la parcela objeto de la Modificación, INSCRITA EN EL Registro de la Propiedad nº 3 de Torrejón de Ardoz como finca nº 65614 al tomo 4409, libro 1634, folio 14, es propiedad en la actualidad de VINCON CONTRATISATAS SL, adquirida por compraventa en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario DOÑA ELENA TURIEL IBAÑEZ de Madrid 1l 19/12/2019, bajo el número 2633 de su protocolo, a SABEKO BENAKETA (SUPERMERCADOS SABECO S.A.U). a quien pertenecía por el título de Fusión por Absorción en escritura de 20 de julio de 2016, autorizada por el Notario de Madrid DOÑA ELENA TURIEL IBAÑEZ

I.4. DOCUMENTOS QUE MODIFICARON EL PLAN GENERAL CON ANTERIORIDAD A ESTA MODIFICACIÓN Y QUE NO FUERON INCLUIDOS EN EL TEXTO DE DICHO DOCUMENTO.

Las determinaciones actuales sobre el ámbito no son las del Plan General 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, sino las de dicho documento modificado por:

I.4.1. Modificación del Plan General de diciembre de 2001.

Se entendió no sustancial y fue informada favorablemente por la Comisión de Urbanismo, de 30 de noviembre de 2001, y aprobada definitivamente por orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 10 de diciembre de 2001, publicada en el BOCM nº 1, de 2 de enero de 2002.

Las principales características de la misma fueron las siguientes:

- Superficie del ámbito. 88.913 m^2, de los que 7.600 m^2 correspondía a suelo público y 81.313 m^2 a suelo privado

- Coeficiente de homogeneización 1, para todos los usos.

- Aprovechamiento real (edificabilidad) = aprovechamiento asignado 1,9 m^2c/m^2s, lo que supone 154.495 m^2

El desglose del aprovechamiento por usos era el siguiente:

Uso residencial ..... 152.242 m^2c
Uso terciario ..... 3.253 m^2c
Total ..... 154.495 m^2c

Nº máximo de viviendas ..... 1.514 viv

Reserva mínima de suelo para dotación de
espacios libres de dominio y uso público 15 m2s/v ..... 22.710 m^2s

Condiciones de la edificación: las contenidas en la ordenanza ZU-R7 del Plan General: Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada. Las características de las parcelas resultantes son la especificadas en los cuadros adjuntos:

<u>Características de las parcelas residenciales.</u>

Parcela nº	Uso característico	Usos compatibles	Tipología edificatoria	Superficie de manzanas edificables	Edificabilidad máxima m^2c	Número máximo de viviendas
1,3,4,9,11 12,14,15, 17,19,20 22	Residencial multifamiliar	Los que contempla la ordenanza ZUR-7	La que contempla la ordenanza ZU-R7	41.032	151.242	1.514

Características de las parcelas de uso exclusivo terciario.

Parcela nº	Uso característico	Usos compatibles	Tipología edificatoria	Superficie de manzanas edificables	Edificabilidad máxima m^2c	Número máximo de viviendas
6, 7, 8	Terciario	Los que contempla la ordenanza ZU-T Grado 1º	Los que contempla la ordenanza ZU-T Grado 1º	3.960	3.253	ZUT

Espacios libres de dominio y uso público

Parcela nº	Superficie (m^2)	Ordenanza de aplicación
2,5,10,13,16,18,21,23	22.710	ZU-V

Desglose Superficies del polígono:

Superficie de parcelas de uso residencial..... 41.032 m^2
Superficie de parcelas de uso terciario..... 3.960 m^2
Zonas viales..... 21.211 m^2
Zonas verdes..... 22.710 m^2

Total superficies..... 88.913 m^2

Localización de las parcelas.

En el esquema adjunto se refleja la localización de las parcelas identificadas con el número a que hacen referencia los cuadros anteriores.

Esta modificación sustituyó por una nueva Unidad de Ejecución: la UE-DB-22, el denominado por el Plan General: Ámbito de Modificación AM.3, ampliando su superficie, incluyendo:

- Una ficha de la nueva Unidad de Ejecución UEDB-22
- Unas nuevas fichas de las Áreas de Reparto 8 y 9

Asimismo, se redactaron unas ordenanzas específicas para el ámbito a partir de las incluidas en el Plan General en las que se introdujeron algunas determinaciones específicas para el polígono.

I.4.2. Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del polígono "Los Girasoles" UE-DB.22.

Redactado con posterioridad, en desarrollo de la anterior modificación. Aprobado por acuerdo de Pleno de 25 de octubre de 2002, publicado en el BOCM nº 237 de 3 de diciembre de 2002.

Con motivo de la redacción del Plan Especial, se llevó a cabo una segunda medición topográfica que arrojó una superficie de 90.558,99 m^2, de los que 8.384,33 m^2 correspondían a viario público y el resto: 82.174,66 m^2 a suelos privados
En coherencia con la nueva superficie, y en proporción al aumento, se elevó el número de viviendas situándolo en 1.530.

Se modificaron también los coeficientes de homogeneización que se habían igualado a la unidad en la Modificación y que ahora recogen los establecidos en el Plan General original para el Área de Homogénea 8.1, lo que permitió un aumento de la edificabilidad real.

El PERI modificó también la superficie de parcelas de uso terciario ampliándola hasta alcanzar los 8.354,87 m^2s con una edificabilidad de 6.678,40 m^2c, frente a los 3.960 m^2s y 3.253 m^2c del Plan General, un aumento de 4.394,87 m^2s y 3.425,40 m^2c, el primero ligeramente inferior a la disminución de superficie residencial, que pasa de 41.032 m^2s a 36.255,50 m^2s, y superior a la disminución de edificabilidad residencial, que pasa de 151.242 m^2c a 150.689,45m^2c (una disminución de 4.776,5 m^2s. en el primer caso y de 552,55 m^2c en el segundo) Las zonas verdes aumentan ligeramente de 22.710 a 22.950 m^2s. Todo esto se refleja en una nueva ficha de la Unidad.UE-DB-22.

De acuerdo con lo anterior, los cuadros de la Modificación reproducidos anteriormente fueron alterados por el Plan de Reforma Interior, quedando como sigue:

Superficie del ámbito. 90.558,99 m^2s, de los que 8.384,33 m^2s correspondía a suelo público y 82.174,66 m^2s a suelo privado

Coeficientes de homogeneización los establecidos por el Plan General para el área homogénea 8.1.

Aprovechamiento real = aprovechamiento asignado 1,9 m^2c/m^2s,
lo que supone 158.973,96 m^2c

Aprovechamiento homogeneizado 156.131,85 uas .

El desglose del aprovechamiento y la edificabilidad por usos es el siguiente:

	Aprovechamiento uas	Edificabilidad m^2c
Uso residencial	150.689,45 uas	150.689,45 m^2c
Uso terciario	5.442,40 uas	6.678,00 m^2c
Zonas verdes	0 uas	1606,51 m2c
Total	156.131,85 uas	158.973,96 m^2c

Nº máximo de viviendas 1.530

Reserva mínima de suelo para dotación de espacios libres de dominio y uso público 15 m^2s/v = 22.998,62 m^2s
Condiciones de la edificación: las contenidas en la ordenanza ZU-R7 Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada.
Características de las parcelas residenciales.

Parcela nº	Uso característico	Usos compatibles	Tipología edificatoria	Superficie de manzanas edificables	Edificabilidad máxima m^2c	Número máximo de viviendas
RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, R M7	Residencial multifamiliar	Los que contempla la ordenanza ZUR-7	La que contempla la ordenanza ZU-R7	36.255,50	150.689,45	1.530

Características de las parcelas de uso exclusivo terciario.

Parcela nº	Uso característico	Usos compatibles	Tipología edificatoria	Superficie de manzanas edificables	Edificabilidad máxima m^2c	Número máximo de viviendas
TC1, TC2, TC3, TC4 y TO1	Terciario	Los que contempla la ordenanza ZU-T Grado 1º	Los que contempla la ordenanza ZU-T Grado 1º	8.354,87	6.678	ZUT

Espacios libres de dominio y uso público

Parcela nº	Superficie (m^2)	Ordenanza de aplicación
ZV1, ZV2, ZV3, ZV4, ZV5, ZV6, ZV7	22.950	ZU-V

Localización de las parcelas.

En el esquema adjunto a continuación, se localizan las parcelas identificándolas con el número que aparece en las tablas anteriores.

En síntesis, las determinaciones actuales del Plan General para el ámbito de la nueva UE.DB-22, incorporando las modificaciones de la ordenación pormenorizada introducidas por el PERI

de Los Girasoles, son las que se indican en el Anexo nº1 (en las páginas y documentos que se indican y que se comparan con las del Plan General inicial).

Ámbito del Plan General anterior a la Modificación A.M.3
Fichas en páginas 113 y 113/1 del Tomo de Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución.

Ámbito del Plan General modificado UE-DB-22.
Fichas en las nuevas páginas 104.1 y 104.2

Área de Reparto 8 en el Plan General original.
Área de Reparto 8 en el Plan General modificado.

Área de Reparto 9 en el Plan General original.
Área de Reparto 9 en el Plan Genera modificado.

Ordenanza ZU- R-7 en el Plan General original.
Ordenanza ZU-R-7 en el Plan General modificado.

Ordenanza ZU-T en el Plan General original.
Ordenanza ZU-T en el plan General modificado.

I.4.3. Modificaciones del PERI posteriores a su aprobación definitiva.

Con posterioridad a la aprobación definitiva del PERI de "LOS GIRASOLES" se aprobó un Plan Especial y una pequeña Modificación. Ambos documentos introdujeron dos ligeras modificaciones en su ordenación pormenorizada.

I.4.3.1. PEMU de la manzana RM-1 de la UE-DB-22.

El primero, denominado PEMU de la manzana RM-1 de la UE.DB-22 "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz, aprobada por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 31 de enero de 2018, publicado en el B.O.C.M. nº 48 de 26 de febrero de 2018, que establece una solución unitaria para la manzana, resolviendo la transición entre las edificaciones de las distintas parcelas que la conforman e integrando de forma definitiva la estación de servicio, con las limitaciones de la Unidad de Suministro, en lo que se refiere a definición y parcela mínima, de manera que la definición del resto de la manzana no se vea condicionada por los años que restan de la concesión.

De esta modificación resulta una superficie de 4.482,21 m^2 de suelo de uso residencial multifamiliar, regulado por la ordenanza ZUR-$7_{PEMU,}$ 285 m^2 de uso Terciario, regulado por la ordenanza ZU-T_{PEMU} y 367,50 m^2 de uso Estación de Servicio, regulado por la ordenanza ZU-ES del Plan General. Las edificabilidades asignadas fueron: 87,35 m^2c para la parcela RM1.1 Unidad de Suministro de Combustibles, 436,75 m^2c para la parcela RM1.2 Terciario Comercial y 21.404,80 m^2c para la parcela RM1.3 Residencial Multifamiliar. Estos datos, junto con el aprovechamiento, se reflejan en los cuadros adjuntos:

Distribución de superficies y usos anterior a la modificación.

Parcela	Superficie (m^2)	Aprovechamiento (uas)	Edificabilidad (m^2c)	Nº de viviendas	% contribución a gastos
RM1.1	1.000,00	4.324,10	4.324,10	44	2,9220
RM1.2	2.737,00	12.004,50	12.004,50	123	7,2495
RM1.3	1.397,71	5.600,30	5.600,30	57	3,7995
Total	**5.134,71**	**21.928,90**	**21.928,90**	**224**	**13,9710**

En la Modificación se incluían las ordenanzas ZU-R7 y ZU-T para la manzana y se incorporaba la Ordenanza ZU-ES del Plan General. Todas ellas se reproducen en el Anexo nº2.

Distribución posterior a la modificación.

Parcela	Superficie (m^2)	Aprovechamiento (uas)	Edificabilidad (m^2c)	Nº de viviendas	% contribución a gastos
RM1.1	367,50	174,70	87,35	0	0,1113
RM1.2	285,00	349,40	436,75	0	0,2226
RM1.3	4.482,21	21.404,80	21.404,80	224	13,6371
Total	**5.134,51**	**21.928,90**	**21.928,90**	**224**	**13,9710**

I.4.3.2. Modificación del PERI en el ámbito de la parcela TC-3.

La Modificación, permitía una altura máxima de tres plantas en las parcelas de uso terciario, cuando se tratara de rehabilitación de edificios existentes. Esta elevación, se generaliza en este expediente a todas las parcelas de uso Terciario Comercial, siempre sin elevar el aprovechamiento o la edificabilidad. Esta modificación introducía esta posibilidad en la ordenanza ZU-T del PERI, incluyendo, además, las determinaciones derivadas del estudio de impacto normativo. Se reproduce en Anexo nº3.

I.5. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

En esta Modificación:

1-Se **Modifica el uso de la parcela TC-4** con una superficie según el Plan General de 2.850,43 m^2s, y según levantamiento topográfico que se adjunta 2.840,92 m^2, calificada de uso Terciario-comercial por el PERI de LOS GIRASOLES, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de fecha 25 de octubre de 2002 BOCM nº1, de 2 de enero de 2002 a uso Residencial Multifamiliar, sin aumentar el aprovechamiento y disminuyendo la edificabilidad, toda vez que el coeficiente de homogeneización del uso terciario-Comercial establecido en el Plan General, para el Área de Reparto, que el PERI asume, modificando la Modificación, es 0,8, frente al coeficiente 1 del nuevo uso; lo que supone una disminución de la edificabilidad del 20%, pasando de 2.500 m^2c que tiene asignados la parcela TC4 a 2.000 m^2c. Esta parcela estaba calificada como residencial por el Plan General modificado, en expediente aprobado definitivamente Por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 10 de diciembre de 2002, calificación que fue modificada por el PERI citado.

La disminución de la superficie construida de uso terciario en el polígono tiene lugar paralelamente al aumento del número de viviendas en 30 unidades.

2- Simultáneamente, y con objeto de cumplir los requerimientos de la legislación vigente, manteniendo como mínimo el estándar de zona verde por vivienda, establecido en el Plan Especial de "LOS GIRASOLES", tal como se explicita más abajo en un punto específico, **se califican con uso zona Verde pública una parcela de 450 m²**, que supone el cumplimiento del estándar para las nuevas viviendas de 15 m^2/v establecido en el PERI y en la ficha del Plan General.

3- Con objeto de elevar la superficie de cesión, en coherencia con el carácter de actuación de dotación que posee esta modificación, **se añade a la anterior una superficie de 390,92 m², hasta alcanzar los 840,92 m²s, quedando reducida la superficie de la parcela lucrativa a 2.000 m2s.**

4- Para posibilitar la materialización del aprovechamiento en el nuevo uso, **se eleva la altura máxima permitida a cinco plantas y ático retranqueado,** (que suponen una altura máxima, según la ordenanza ZU-R7 de 16,5 m), inferior a la de las parcelas residenciales situadas en la margen opuesta de la zona verde (seis plantas) y de la calle Rio Guadalquivir (siete plantas) a que da frente la parcela e igual a la establecida por la ordenanza ZU-I 4, modificada por acuerdo de 23 de julio de 2007, (16,50 m).

5- **Se incorporan al Plan General las anteriores determinaciones, así como el resto de las determinaciones, incluidas las ordenanzas, del PERI "LOS GIRASOLES" y de las dos modificaciones posteriores a que antes se ha hecho referencia.**

Se trata en todo caso de la modificación de la ordenación pormenorizada, que no supone aumento de aprovechamiento ni de edificabilidad. (Ver apartado XIII Cuadros y planos originales y modificados del PERI)

I.6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La zona de los Girasoles era una zona industrial de antigua implantación en la ciudad que albergaba industrias incompatibles con el uso residencial que el Plan General vigente, aprobado definitivamente en 1999, establecía para el entorno. La zona industrial había alcanzado un elevado nivel de centralidad, no obstante lo cual, en coherencia con las directrices municipales que presidieron la redacción del documento, aunque se contemplaba el cambio de calificación a uso residencial, no se autorizaba en la totalidad de la zona.

La centralidad del emplazamiento fue aumentando progresivamente, lo que unido a la posibilidad de traslado de las industrias al suelo industrial generado en el Sector 8, posibilitó y motivó la tramitación de una Modificación del Plan General, para ampliar la posibilidad del cambio de uso a la mayor parte del Polígono industrial.

En lo que se refiere a la ordenación, se modificó la estructura de las zonas verdes, situando el pasillo Norte-Sur en el eje central del sector, en continuidad hacia el Norte con la calle Florencia, y concentrando el pasillo Este-Oeste en el extremo SE junto a las calles Guadalquivir, Tajuña, Budapest y la Avenida de la Circunvalación. El suelo terciario calificado en el Plan General Modificado se mantuvo en la misma ubicación añadiéndose, para cubrir la mayor demanda entonces existente, las reservas TC-3 (para consolidar como terciaria la manzana situada en la esquina SO) y la TC-4, que ahora se modifica, con frente al eje Norte-Sur de la zonas verdes, que consolidaba otra manzana terciaria entre dicho pasillo y las calles Guadalquivir, Tajuña y Avda. de la Constitución, aunque ello suponía un corte en la continuidad de las dos fachadas residenciales del nuevo pasillo verde. En resumen, la parcela TC-4 **estaba**

calificada en la Modificación Puntual del Plan General de Torrejón, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 10 de diciembre de 2001, **como zona residencial,** regulada por las Ordenanzas ZU-R7. Esta inicial calificación residencial, que pretendía una homogeneidad en los márgenes de la zona verde, fue modificada posteriormente por el Plan Especial de Reforma Interior, tal como se ha dicho, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 25 de octubre de 2002, que la recalificó a uso terciario comercial, para responder a la fuerte demanda entonces existente de esta calificación, al tiempo que reducía la altura máxima de las edificaciones de este uso, sin que se adujeran razones de peso para ello.

En los años transcurridos desde la aprobación del PERI, tal como se puede apreciar en el esquema adjunto, y dentro del progresivo aumento de la centralidad al que se ha hecho referencia, la Avda. de la Constitución se ha convertido en un eje comercial de medianas superficies y restaurantes, habiéndose instalado junto al centro comercial El Círculo, los supermercados Aldi, Ahorramás, Mercadona, Lidl y Carrefour, además de una docena de restaurantes y dos hoteles, con lo que, teniendo en cuenta los grandes centros comerciales existentes en el borde de ciudad, la demanda de terciario-comercial ha quedado saturada.

Ante esta situación, con fecha 15 de diciembre de 2020, el Ayuntamiento de Torrejón efectuó una consulta a la Dirección General de Urbanismo sobre:

- La valoración de la viabilidad de la actuación de dotación consistente en el cambio de uso de una parcela de uso característico Terciario-Comercial, calificada con la ordenanza ZU-T (TC-4) por el PERI de la UE-DB22 "Los Girasoles" al uso Residencial Multifamiliar con ordenanza ZU-R7, con la consiguiente cesión de zonas verdes públicas de modo que no se produjera un detrimento del estándar existente como consecuencia de las nuevas viviendas (30 viv).
- La posibilidad de tramitación de la actuación de dotación a través de una modificación de Plan Especial.

Como respuesta a la misma, la Dirección General de Urbanismo, concluye lo siguiente:

- *La legislación urbanística vigente habilita para el cambio de uso mediante el procedimiento de Actuación de Dotación si bien se debe justificar el interés general de la propuesta por lo que se debe justificar su necesidad en los términos recogidos en el art. 3 y 4 de la TRLSYRU así como en el art. 3 de la LSCM.*

- *Se debe justificar que el nuevo uso previsto es el más adecuado en La Parcela, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 33 de la LSCM, así como su tipología edificatoria y los parámetros urbanísticos de la misma, considerando distintas alternativas.*

En relación al Instrumento Urbanístico propuesto para la Modificación:

- *La figura del Plan Especial tiene como objeto la definición y/o mejora de las redes públicas o ámbitos urbanos, no incluyendo entre sus funciones la actuación exclusivamente sobre un solar con un uso lucrativo y la modificación de tal uso previa justificación del interés general.*

- *La propuesta no cabe entenderse como un Plan Especial de Mejora del medio urbano en tanto en cuanto la cesión de zonas verdes deriva del cumplimiento de lo establecido tanto en la legislación urbanística como en el PG de aplicación y su cuantía resulta insuficiente para mejorar la calidad ambiental urbana del ámbito al que pertenece.*

- *De tal modo, se considera que la figura adecuada para llevar a cabo esta transformación urbanística es una Modificación Puntual del Plan General.*

En coherencia con este informe**, se tramita una Modificación del Plan General** y, a continuación se efectúa:

1- La justificación de la necesidad de la modificación, de acuerdo con el contenido de los artículos 3 y 4 de la TRLSYRU y el artículo 3 de la LSCM y para ello se efectúa la valoración de la alternativa cero y otras alternativas posibles.
2- La justificación de que el nuevo uso previsto es el más adecuado, teniendo en cuenta los parámetros de la ordenanza propuesta,

La justificación de la necesidad de la modificación, de acuerdo con el contenido de los artículos 3 y 4 de la TRLSYRU y el artículo 3 de la LSCM.

Los artículos citados, aplicados al caso que nos ocupa, pretenden garantizar que cualquier modificación de la ordenación urbanística vigente potencia la utilización sostenible del territorio y la cohesión social y responde al interés general.

Alternativas contempladas y su evaluación.

Se trata de evaluar alternativas que tengan posibilidad práctica de ejecución, no supuestos teóricos de implantación de usos apoyados en posibilidades contempladas por la ordenanza de aplicación, dado que, en el marco de un sistema de mercado, esa posibilidad práctica exige dos condiciones:

- Que el uso sea admisible su implantación según la ordenanza de aplicación.
- Que exista demanda para dicha implantación.

Las alternativas que cumplen las dos condiciones precedentes, corresponden a la que podría llamarse ALTERNATIVA CERO; si de la consideración de todas las posibilidades de desarrollo que autoriza la regulación normativa actual ninguna cumple las dos exigencias (Obviamente, la primera exigencia es la que las caracteriza como variantes de la ALTERNATIVA CERO y la deben cumplir todas las variantes consideradas como parte de la misma) bien porque las exigencias funcionales de los usos permitidos no las cumple la parcela, bien porque no existe demanda para esos usos, bien por ambas cosas a la vez, es necesario plantear otras diferentes, teniendo en cuenta que c**arece de interés social toda propuesta que no pueda ser ejecutada por la iniciativa privada o, en su caso, por la iniciativa pública.**

En lo que respecta a la iniciativa pública, el tamaño de la parcela y la cabida máxima en superficie construida son tan reducidos que no alcanzan los umbrales exigidos por los diferentes usos dotacionales, incluido el administrativo.

Dentro de los usos predominantes se admiten el comercial, espectáculos, hostelero y oficinas, y como usos compatibles en edificio exclusivo: los usos: administrativo, Asistencial, Deportivo, Docente, Hotelero, Sanitario, Sociocultural y Terciario Industrial.

En lo que se refiere a los usos Comercial, Hostelero y Espectáculos, tal como se ha dicho, en los años transcurridos desde la aprobación del PERI, la Avda. de la Constitución se ha convertido en un eje comercial de medianas superficies y restaurantes, habiéndose instalado junto al centro comercial El Círculo, los supermercados Aldi, Ahorramás, Mercadona, Lidl y Carrefour, además de una docena de restaurantes, con lo que, teniendo en cuenta los grandes

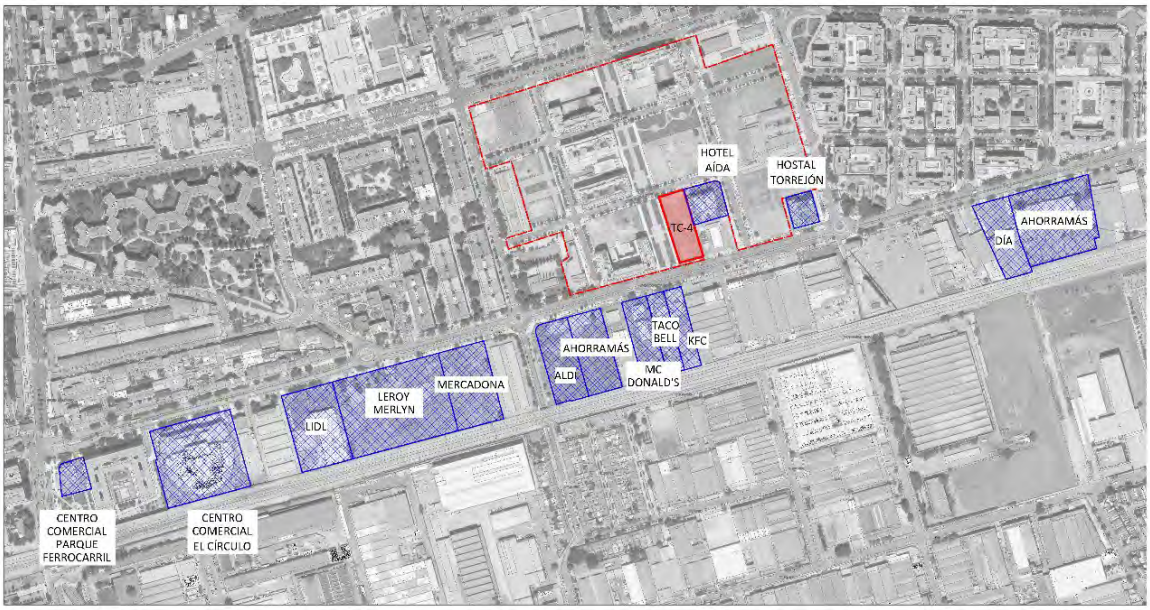
centros comerciales existentes en el borde de ciudad, la demanda de terciario-comercial ha quedado saturada, como lo prueba el hecho del tiempo que ha permanecido sin edificar, sin que se haya detectado ningún proceso especulativo, antes bien el precio de la parcela ha disminuido por falta de demanda.

En el caso del uso de oficinas, el coeficiente de homogeneización es 0,9, frente al 0,8 del comercial, lo que significa que se encuentra penalizado en un 10% de la edificabilidad, además de que no existe ninguna demanda en edificios exclusivos, como lo demuestra la tramitación de una modificación de este uso al residencial en la parcela municipal T-10 del Sector 5.

En lo que respecta a los usos compatibles, hay que tener en cuenta que, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas urbanísticas particulares, a los usos autorizados en edificio exclusivo se les tiene que aplicar el coeficiente de homogeneización correspondiente que, en el caso del dotacional privado, es el 0,56 y en el del hotelero 0,5, frente al 0,8 del predominante. Este hecho, pone de manifiesto que el propio Plan General estimaba que estos usos tenían una menor rentabilidad, pero dado que se trata de una parcela incluida en un Plan Parcial y teniendo en cuenta que en todos los casos excepto en el del Terciario Industrial (un uso absolutamente inadecuado para la situación de la parcela) la edificabilidad resultante aumentaría respecto al aprovechamiento, la implantación de cualquiera de ellos agravaría la diferencia ya previamente existente porque con la legislación actual no será posible, dado que la Ley 9/2001 establece que la edificabilidad no puede ser mayor que el aprovechamiento, con lo que esa compensación implícita en los coeficientes de homogeneización no podría materializarse.

Incluso con ese aumento de edificabilidad, próximo al 50%, que insistimos no sería factible aplicar, de acuerdo con la legislación vigente, la superficie edificable resultante, que superaría los 3.500 m^2, no sería suficiente para la implantación de una residencia de la tercera edad, además de exigir una reserva de redes y un cambio en la Ordenanza del uso Terciario que debería extenderse a todas las parcelas con este uso, de lo contrario sería una reserva de dispensación, salvo que se exigiera una contraprestación económica lo que agravaría la falta de rentabilidad de su desarrollo.

Al margen de lo anterior debe hacerse constar que la modificación llevada a cabo por el PEMU de la manzana RM.1, aumentó la superficie de las parcelas Terciarias en 285 m^2s, con una edificabilidad de 436,75 m^2c, que, si bien estaban permitidos por el PERI, no eran de reserva obligatoria sino un uso admitido en los bajos de la tipología residencial multifamiliar, que podría no haberse consumido.



A mayor abundamiento, de las consideraciones anteriores de deduce que **no se trata de una modificación de uso terciario a residencial que pudiéramos llamar estándar, generalizable a cualquier parcela terciaria en un sector residencial**, que generaría déficits de dotación, sino, al contrario, se trata de **revertir una recalificación efectuada por un Plan Especial de Reforma Interior**, justificada por la previsión de una futura demanda de usos terciario, generada por la centralidad de la zona, demanda que ha sido satisfecha por los suelos del entorno calificados de suelo urbano consolidado y que, por consiguiente, ha dado lugar a la paralización de la edificación en la misma.

Es evidente que puede alegarse que se ha podido edificar antes de que se instalaran algunas de las instalaciones comerciales, pero también lo es, que es mucho más fácil el desarrollo en suelos urbanos consolidados con licencia directa que en suelos en proceso de transformación de uso industrial a uso residencial, como es el caso.

En síntesis, la ALTERNATIVA CERO en todas sus variantes no garantiza la viabilidad de la edificación en la parcela, con lo que permanecería sin edificar, lo cual no parece una solución de interés social.

Como OTRAS ALTERNATIVAS se han contemplado el uso terciario Industrial, que podría incluirse como variante de la alternativa cero, sin aumento de edificabilidad, pero existe gran cantidad de suelo calificado como industrial en el que sería factible la implantación de este, que permanecen sin edificar o sin ocupar y en progresivo deterior si se encuentran edificados, generando uno de los problemas más graves existentes en la ciudad, generando ocupaciones irregulares como la que recientemente ha dado lugar a un incendio con víctimas mortales.

Queda exclusivamente la ALTERNATIVA DE RECALIFICACIÓN A USO REIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

Justificación del interés social.

Esta alternativa se **considera de interés social** toda vez que:

1- Se trata de un bien escaso en lugares centrales.
2- Su implantación, al contrario de la de cualquiera de los usos alternativos disminuiría la edificabilidad de 2.500 a 2.000 m^2c.
3- El uso residencial multifamiliar supondría la recuperación de la inicial calificación residencial, suprimida por el PERI de los Girasoles, aumentando la coherencia de la estructura urbana del propio documento, al acabar de conformar el eje verde residencial Norte Sur.
4- La implantación del nuevo uso permitiría finalizar el eje anterior en un área ampliada que se sitúa precisamente en la localización de las paradas del transporte público.
5- Obviamente, aumentaría la superficie de zonas verdes en una superficie ligeramente mayor que la resultante del estándar del Área Homogénea 8.1 del Plan General recogido por el PERI (de 15 a 15,25 m^2/v).
6- Es el uso más adecuado teniendo en cuenta el carácter de la zona y las edificaciones del entorno.
7- Finalmente, se evita la permanencia de un suelo sin uso que evidentemente no tiene ningún interés social.

II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

II.1. ANTECEDENTES.

El Plan General de 1999, calificaba la zona de los Girasoles, como se ha dicho, como suelo industrial recogiendo una zona industrial preexistente. Debido a la incompatibilidad de las actividades implantadas permitía la posibilidad de recalificación a uso residencial, aunque en coherencia con las directrices municipales que presidieron la redacción del documento, se optaba por mantener una parte del polígono con uso industrial se autorizaba en la totalidad de la zona (ver Anexo nº4, planos de calificación del PGOU de noviembre del 2000).

El progresivo aumento de la centralidad y la posibilidad de traslado de las industrias al suelo industrial generado en el sector 8, como se ha dicho, motivaron la tramitación de una Modificación del Plan General, para ampliar el cambio de uso a la mayor parte del Polígono industrial. Concretamente a una superficie integrada por la totalidad del Área AM-3, delimitada en el Plan General, y 23.119 m^2 del Área de Reparto 9.1 Esta Modificación Puntual (aprobada por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 10 de diciembre de 2002) tuvo lugar apenas dos años después de aprobado el Plan General (acuerdo del Consejo de Gobierno de seis de mayo de 1.999). (Ver Anexo nº5, planos de calificación de la modificación del PGOU).

La Modificación a que nos referimos incardinó la zona en el tejido urbano de la ciudad estableciendo dos itinerarios Norte-Sur y Este –Oeste, el segundo, no atravesaba totalmente el polígono porque estaba interrumpido por una edificación terciario-comercial existente situada fuera del ámbito de la modificación y el primero, se situaba en el tercio oeste sin continuidad en el tejido urbano preexistente, tanto hacia el norte como hacia el sur.

Establecía una cabida de 151.242 m^2c de uso residencial multifamiliar y 3.253 m^2c de terciario comercial, con un total de 1.514 viviendas y una reserva de zona verdes de 15 m^2/v, en total 22.710 m^2s. La superficie de parcelas residenciales ascendía a 41.302 m^2c y la de parcelas terciarias a 3.960 m^2c. Con una superficie total afectada de 88.913 m^2s

En desarrollo del contenido del Plan General Modificado, se redactó el Plan Especial de Reforma Interior, al que antes se ha hecho referencia, aprobado definitivamente el 25 de octubre de 2002, con una superficie que una medición real situó en 90.558,99 m^2 y cuyas determinaciones modificaron parcialmente las del citado Plan General (ver Anexo nº6, planos del PERI de la UE-DB-22).

Así:

1- Los coeficientes de homogeneización, todos iguales a la unidad en la Modificación, se diferenciaron en el Plan especial para cada uno de los tres usos predominantes, recogiendo lo establecido en el Plan General anterior a la Modificación, para el Área Homogénea 8.1:
   Residencial 1
   Hostelero, comercial y espectáculos 0,8
   Oficinas 0,9

2- El número de viviendas se elevó a 1.530 viv.

3- La superficie de zonas verdes se situó en 22.960,18 m^2s, superficie que en planos se reducía ligeramente a 22.950 m^2 manteniendo el estándar de 15m^2viv que figuraba en la Modificación.

4- La superficie edificable residencial se redujo ligeramente a 150.689,45 m^2c y la del suelo correspondiente sufrió una reducción mayor para situarse en 36.255,50 m^2s.

5- La superficie edificable terciaria se elevó a 6.678 m^2c en 8.354,87 m^2s.

En desarrollo del Plan Especial se tramitó y aprobó el Proyecto de Reparcelación, que fue aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de diciembre de 2004 en el que se definían geométricamente las parcelas terciarias en las correspondientes fichas de parcelas resultantes que se incluye en el Anexo nº7.

Asimismo, en desarrollo del PEMU de la manzana RM-1 se llevó un Proyecto de Reparcelación en el que se definieron las parcelas resultantes, residencial, terciaria y de estación de servicio, que se incluyen en el Anexo nº8.

II.2. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELAS TERCIARIA CUYO USO SE MODIFICA A RESIDENCIAL.

II.2.1 Descripción.

La parcela objeto de modificación se localiza al sur del ámbito de la UE-DB.22 "Los Girasoles", situado en el casco urbano de Torrejón de Ardoz junto a la Avenida de la Constitución, según puede verse en plano nº1 "Situación y emplazamiento" adjunto en el apartado XI.

La parcela es de forma rectangular, con una superficie de 2.840,92 m^2, según levantamiento topográfico elaborado para esta modificación, que se refleja en el plano nº2 "topografía" adjunto en el apartado XI (se incorpora el estudio topográfico completo en el Anexo nº9). La superficie de la parcela es 9,51 m^2 inferior a la que le atribuye el Proyecto de Reparcelación. Está situada en la parte central del sur del ámbito, con frente a la calle Guadalquivir y a la Avda. de la Circunvalación, así como con la zona verde ZV-6 del PERI de los Girasoles.

Se trata de un terreno que cuenta con todos los servicios urbanísticos, con urbanización recepcionada por el Ayuntamiento y, por consiguiente, Suelo Urbano Consolidado.

Su topografía es prácticamente horizontal.

II.2.2. Determinaciones vigentes.

Está calificada con uso Terciario Comercial y de Ocio con condiciones de uso y edificación reguladas por la Ordenanza ZU-T, que se ha reproducido en la parte I y cuyas principales determinaciones son:

- Altura máxima 2 plantas, 7 m.
- Aprovechamiento: el indicado en la ficha de la unidad 2.000 uas.
- Edificabilidad: 2.500 m^2c.
- Ocupación máxima 80% sobre rasante y 100% bajo rasante.
- Retranqueos- Retranqueo mínimo a lindero posterior 3m.
- Uso global Terciario.
- Usos predominantes:
    - Comercial (excepto C4 y C7 en grados 1º y 2º y C7 en grado 3º)
    - Espectáculos
    - Hostelero
    - Oficinas

II.2.3. Coeficientes de Homogeneización.

Como ha quedado dicho, El PERI de Los Girasoles recoge los coeficientes de homogeneización que establece el Plan General para el Área Homogénea 8.1, que se reproduce a continuación y en la que se atribuye el coeficiente 1 al uso residencial multifamiliar libre, 0,8 al uso terciario (Hostelero-Ocio, Comercial y Espectáculos), 0,5 al uso Hotelero, 0,9 al uso Oficinas y 0,56 al uso dotacional privado.

II.2.4. Determinaciones legales de cesión para el contenido de la modificación.

Dado que no sólo no se aumenta la edificabilidad sino que se disminuye, las determinaciones legales sobre nuevas cesiones se derivan únicamente de lo dispuesto en la Ley 7/2015 del Suelo y Rehabilitación Urbana que se limita a establecer el necesario reajuste en la proporción de las dotaciones públicas a la mayor densidad derivada de la modificación, de manera que, siendo el estándar preexistente de zonas verdes por vivienda de 15 m^2, y 30 el número máximo de viviendas previsto, la superficie de nuevas zonas verdes ascendería a 450 m^2. No obstante, y con una interpretación del texto legal citado, favorable, como se ha dicho, al interés público, se ha entendido que la modificación debía suponer en la medida de lo posible una mejora de la situación precedente y no simplemente el mantenimiento del estándar previo, y en consecuencia, se ha previsto una superficie de zona verde que cubriera, tanto el estándar anterior, como el establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el Suelo Urbano No Consolidado, aun cuando la parcela cuya calificación se modifica es un Suelo Urbano totalmente Consolidado, es decir 30 m^2 por cada 100 m^2c, lo que supone 600 m^2s.

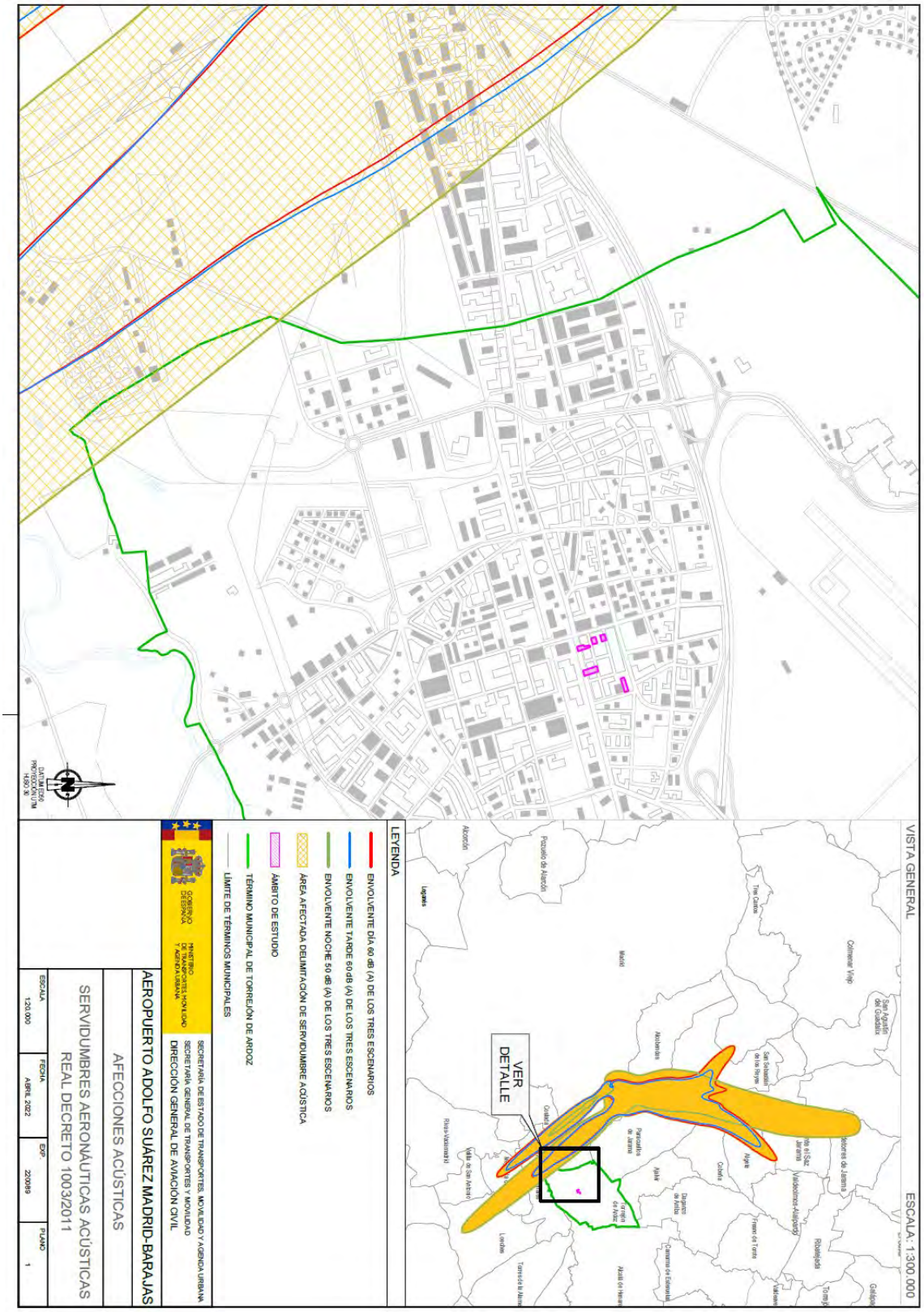
Teniendo en cuenta que, como se pone de manifiesto en el siguiente apartado, existe una pequeña afección acústica en la franja colindante con la Avda. de la Constitución, se amplía la superficie anterior con una superficie de 240,92 m^2 que tendría el carácter de zona verde de protección, con lo que la superficie de suelo calificado de zona verde resultante de la ordenación propuesta asciende a 840,92 m^2, una superficie prácticamente igual a la que figuraba en la inicial Modificación del Plan General y que fue suprimida por el Plan Especial, y que supone un exceso de 390,92 m^2 sobre el estándar por vivienda del área de reparto y 240,92 m^2 en exceso sobre el estándar que correspondería a un Suelo Urbano No Consolidado.

II.2.5. Impacto sobre el tráfico del cambio de uso.

De acuerdo con los estándares manejados en los recientes estudios de tráfico en el municipio de torrejón el cambio de una superficie comercial de 2.500 m^2 por un edificio residencial de 30 viviendas, supone una disminución del tráfico generado, toda vez que el estándar manejado para las previsiones de generación de tráfico es de 10 viajes por cada 100 m^2 de vivienda y 50 viajes por cada 100 m^2 de uso comercial, con lo que los tráficos previsibles se reducirían de 1.250 viajes a 250 viajes.

II.2.6. Afecciones acústicas.

Tal como puede apreciarse en el plano adjunto, al ámbito objeto de la modificación no está afectado por las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suarez-Madrid Barajas.


VISTA GENERAL
ESCALA: 1:300.000
VER DETALLE
LEYENDA
ENVOLVENTE DÍA 60 dB (A) DE LOS TRES ESCENARIOS
ENVOLVENTE TARDE 60 dB (A) DE LOS TRES ESCENARIOS
ENVOLVENTE NOCHE 50 dB (A) DE LOS TRES ESCENARIOS
ÁREA AFECTADA DELIMITACIÓN DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA
ÁMBITO DE ESTUDIO
TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ
LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
AEROPUERTO ADOLFO SUÁREZ MADRID-BARAJAS
AFECCIONES ACÚSTICAS
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS
REAL DECRETO 1003/2011
ESCALA 1:20.000
FECHA ABRIL 2022
EXP. 22089
PLANO 1

En lo que respecta a las afecciones acústicas generadas por el tráfico de vehículos, como se ha venido repitiendo a lo largo del documento, la parcela es un suelo urbano consolidado, con la urbanización ejecutada de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que desarrolló el Plan Especial de Los Girasoles y ha sido recepcionada por el Ayuntamiento. El cambio del uso de la parcela objeto de esta Modificación del uso residencial asignado en la Modificación del Plan General, aprobada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de fecha 30 de noviembre de 2001, al uso terciario que llevó a cabo el citado Plan Especial, que ahora se revierte, no estuvo justificada por la afección acústica del tráfico de la Avda. de la Constitución, como lo pone de manifiesto el que la parcela situada en la margen opuesta del pasillo verde N-S que une la calle Londres con la citada Avda. es residencial y la edificación está alineada a fachada, sino por la gran demanda entonces existente de suelo terciario y el carácter comercial de la Avda. y hoy desaparecida. No obstante, ello no quiere decir que no deban cumplirse los requerimientos exigibles de protección acústica para que los niveles no superen los establecidos en la legislación vigente y en la ordenanza municipal.

A este respecto, si bien la Orden PCI/1319/2018 de diciembre modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005 de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del ruido, no lo hace en los niveles acústicos para cada clase y categoría de suelo, de manera que siguen vigentes los del citado Real Decreto que, para el suelo urbano consolidado residencial (uso predominante en el ámbito de Los Girasoles) fija los niveles máximos en: L_d 65 dBA, L_e 65 dBA y L_n 65 dBA (aplicables tanto a la parcela residencial como a las zonas verdes y espacios libres, que no constituyan zonas de protección).

En lo que respecta a la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, aprobada el 24 de abril de 2013, para el Tipo II, zona levemente ruidosa, en la que se encuentra el ámbito del Plan Especial y por tanto la Parcela y los espacios libres, los límites son similares excepto en el periodo noche para el que es más restrictiva que el real decreto 1513/2015. Así, en la tabla C de la citada Ordenanza los límites son: L_d 65 dBA, L_e 65 dBA y L_n 55 dBA.

Las mediciones acústicas realizadas en parcelas colindantes pusieron de manifiesto que los niveles reflejados en el Mapa de Ruido vigente en la ciudad de Torrejón, elaborado en 2014 eran más altos, por lo que se incluyó exclusivamente el Mapa del citado estudio. Dado que, en el requerimiento de la Dirección general de Urbanismo, se solicita que se incluya el Estudio acústico, se ha reelaborado en la situación actual, confirmándose las conclusiones del documento inicial (ver anexo 10) indicándose textualmente: "Estos resultados son similares a los obtenidos por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en su mapa estratégico de ruido, del año 2014". Finalmente, respecto al ruido en las fachadas del edificio se indica que: los valores encontrados en las fachadas más expuestas del edificio de la parcela objeto de estudio, se encuentran por debajo de los valores límite de los objetivos de calidad, para áreas urbanizadas existentes, para uso Tipo II (área levemente ruidosa)… Por lo que no habría que realizar medidas correctoras para este uso de edificio Tipo II.

No obstante, dado que de acuerdo con el Mapa de Ruido vigente de la Ciudad de Torrejón, que reflejan niveles que no son sustancialmente diferentes de los resultados de las mediciones llevadas a cabo en el año 2021, en el frente de la edificación a la Avda. de la Constitución, en el que se contabilizaron 78 vehículos ligeros y 18 pesados en un periodo de diez minutos, con una medición real con sonómetros de 67 L_{Aeq} (dBA) que descienden a 66,2 L_{Aeq} (dBA) en la predicción con el modelo CADNA-A (Método CNOSSOS-EU) y cuyas afecciones a la parcela para los tres periodos se incluyen en el anexo nº10 "Mapas de ruido", la parcela está sometida a una afección acústica superior a los límites establecidos por el Real Decreto citado y por la Ordenanza Municipal, en el periodo L_d en una franja de anchura de 8 m (con una afección

comprendida entre los 65 dBA. y los 70 dBA). Así mismo la afección es superior a los límites establecidos por la Ordenanza Municipal en el periodo nocturno L_n, en una franja de mayor anchura de anchura (con una afección comprendida entre los 55dBA y los 60 dBA), si bien, dado que en las zonas verdes se instala una valla que se cierra impidiendo el paso de peatones en el periodo nocturno, los anteriores impactos acústicos no serían soportados por ningún usuario.

La franja necesaria para el cumplimiento de la legislación acústica supramunicipal se califica como zona verde con carácter de zona de protección, y en ellas no podrán situarse zonas estanciales, tal como se establece en la normativa.

II.2.7. Afecciones Aeronáuticas.

1. Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

- Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

- Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero (B.O.E. nº 164, de 8 de julio de 2009).

- Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Barajas, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999 (B.O.E. nº 300, de 16 de diciembre), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

- Real Decreto 680/2021, de 27 de julio, (B.O.E. nº 190, de 10 de agosto), por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas asociadas a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura y Comunidad de Madrid para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores.

- *Real Decreto 120/2019, de 1 de marzo por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, Madrid.*

2. Afecciones sobre el Territorio

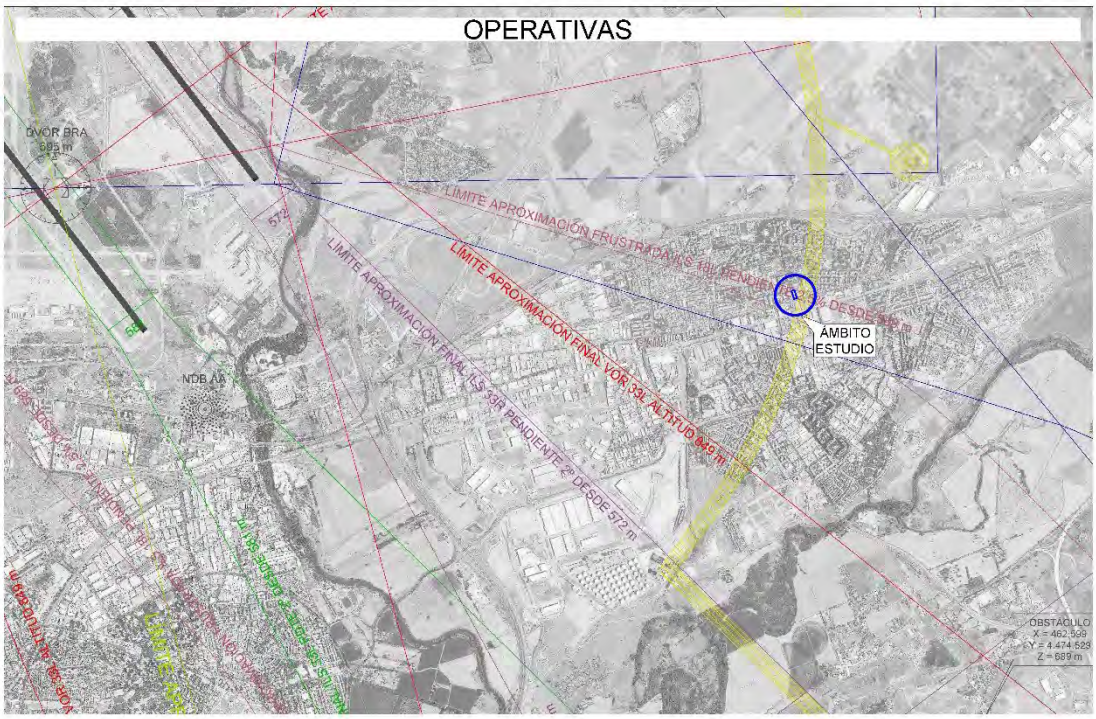
La totalidad del ámbito de la Modificación del Plan Especial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes tanto al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas como a la Base Aérea Militar de Torrejón de Ardoz.

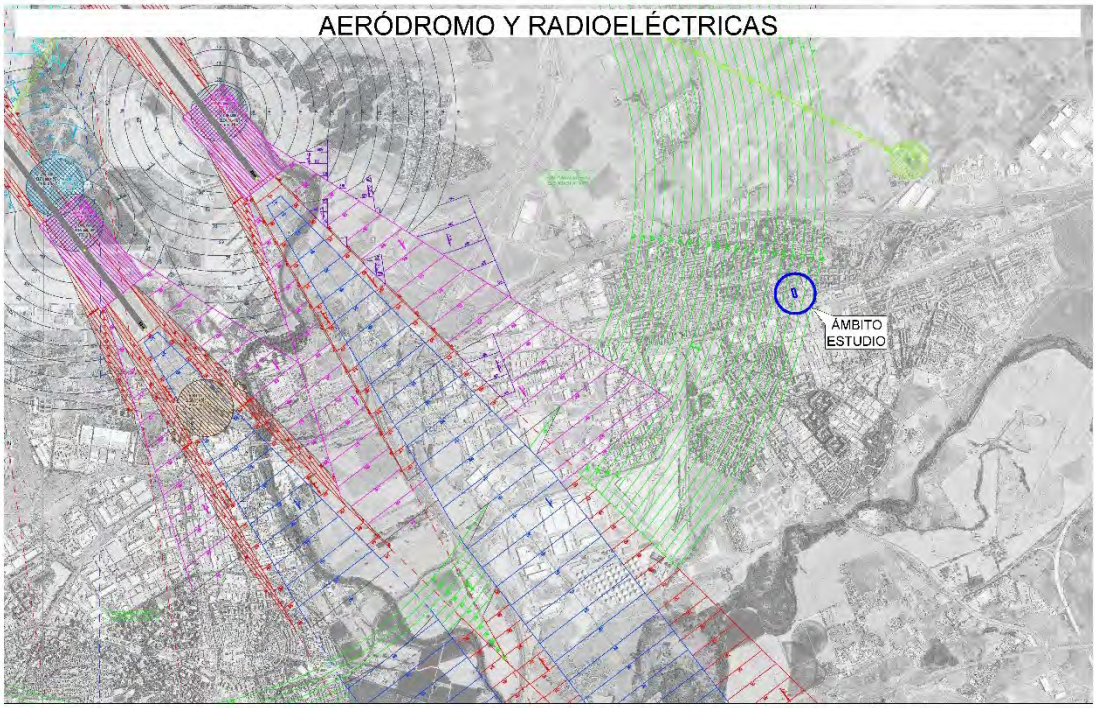
En los planos que se adjuntan más adelante, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos 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 o vías férreas.

- **Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.**

  El ámbito de estudio de la presente modificación se encuentra afectado por las Servidumbres Operativas, así como por las Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas, siendo la más restrictiva la Superficie Cónica de Aeródromo, que establece una altura máxima, en el ámbito de estudio, de aproximadamente 740m.

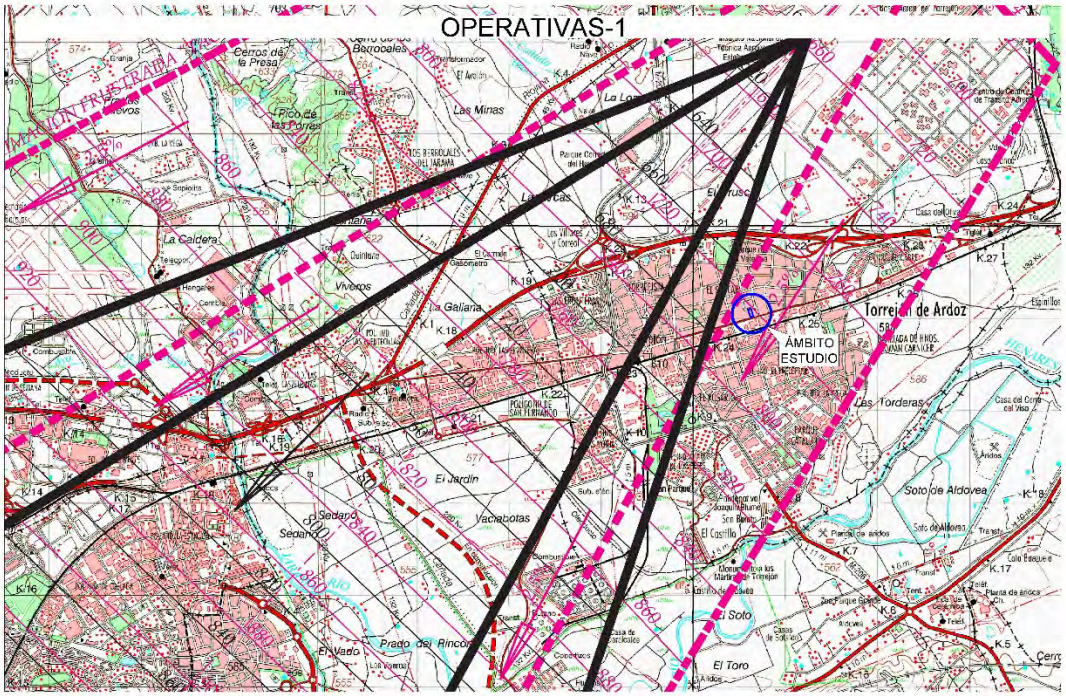
  A continuación, se incluyen los esquemas de todas las servidumbres aeronáuticas que afectan al ámbito del presente documento.

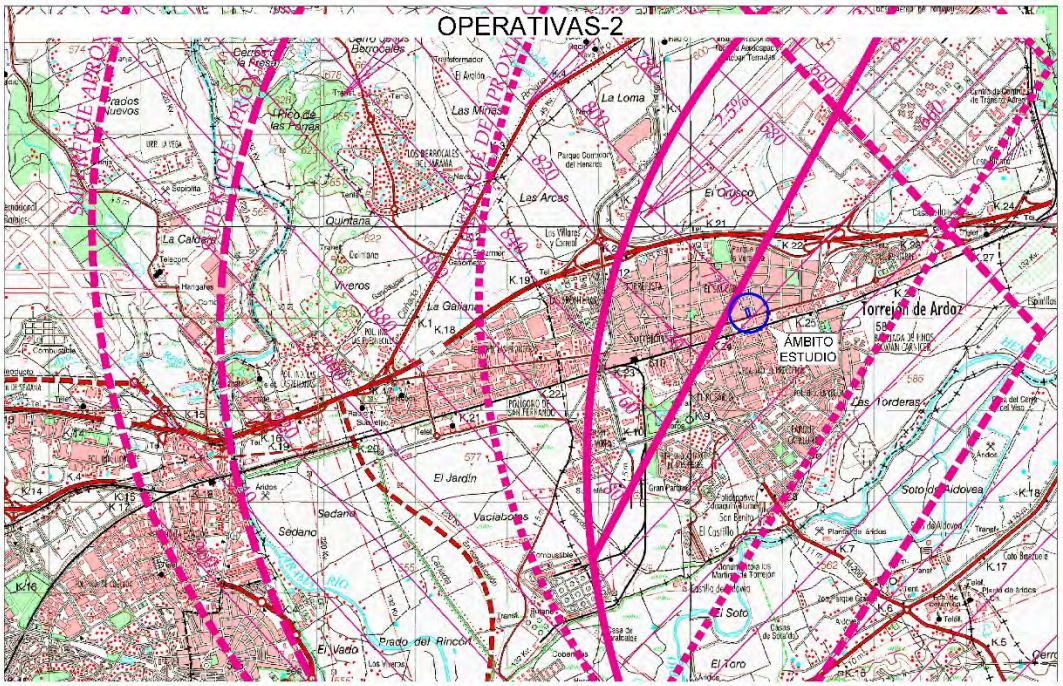


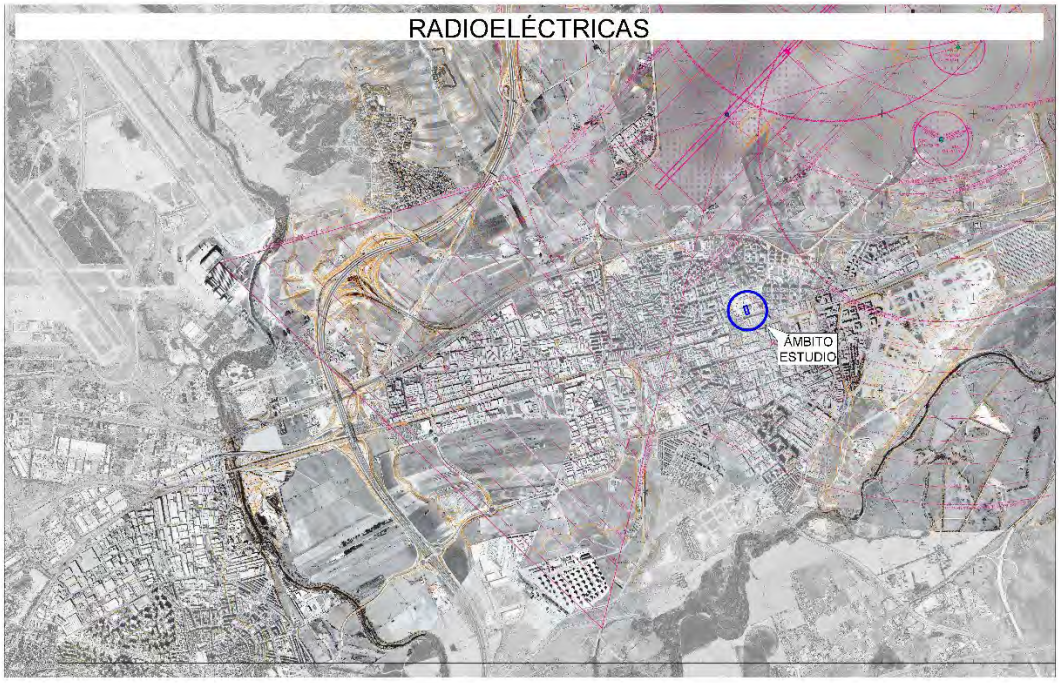


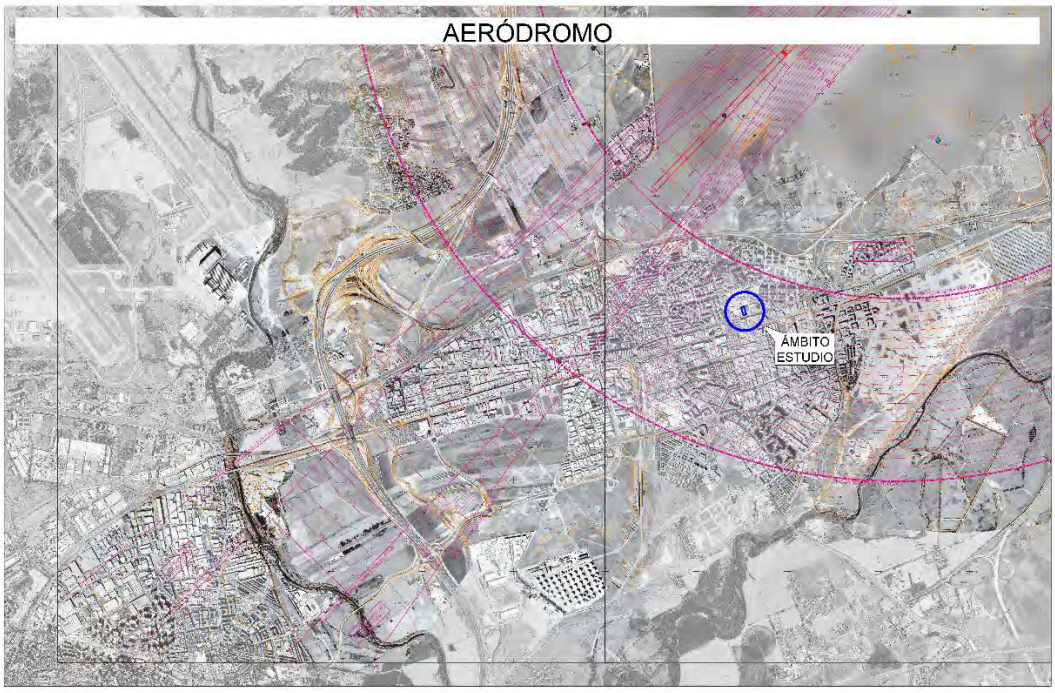
- **Base Aérea Militar de Torrejón de Ardoz**

El ámbito de estudio de la presente modificación se encuentra afectado por las Servidumbres Operativas, así como por las Servidumbres Radioeléctricas y de Aeródromo, siendo la más restrictivas ésta última, que establece una altura máxima, en el ámbito de estudio, de algo menos de 685m.









En el apartado III.2.2 se incorporan las determinaciones normativas derivadas de las diferentes afecciones aeronáuticas, así como un análisis pormenorizado de las servidumbres más restrictivas, tanto del Aeropuerto Adolfo Suárez como de la Base Aérea.

III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN Y NORMATIVAS DE LAS PARCELAS

III.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN EN LA PARCELA TC-4.

III.1.1 Determinaciones de calificación.

La Modificación califica la parcela con uso característico Residencial Multifamiliar en una superficie de 2.000 m^2 y los 840,92 m^2 restantes con uso zona verde Pública.

Mantiene el aprovechamiento asignado por el Plan Especial de Los Girasoles (2.000 uas), pero al cambiar el uso Terciario con coeficiente 0,8 por el uso residencial Multifamiliar de coeficiente de homogeneización 1, disminuye la edificabilidad de 2.500 m^2c a 2.000 m^2c.

La Ordenanza de aplicación en el suelo residencial es la ZU-R7 del Plan General con los ajustes referidos a la UE-DB22 establecida en el PERI de Los Girasoles, que se ha incluido en el Anexo nº1. La altura máxima es de cinco plantas (16,50 m) y ático retranqueado y una ocupación máxima sobre rasante definida por el área de movimiento que no supera el 40%.

La Ordenanza de aplicación para el uso zona verde pública es la establecida en el Plan General coincidente con la recogida en el PERI de Los Girasoles, ZU-V.

La Ordenanza de aplicación a los espacios libres privados, es asimismo la establecida en el Plan General y recogida en el PERI de Los Girasoles ZU.EP.

Se incluyen las determinaciones derivadas del Estudio de Impacto Normativo.

La nueva ordenación propuesta para la parcela TC-4 queda reflejada en el plano nº3 "Calificación del suelo y ordenanzas" y en el plano nº4 "alineaciones y área de movimiento" adjunto en el apartado XI.

III.1.2. Descripción de la ordenación propuesta.

Teniendo en cuenta que la parcela tiene forma longitudinal y que la orientación sur es la del lindero colindante con la Avda. de la Constitución, la ordenación pormenorizada propuesta sitúa la edificación en la zona Norte y los espacios libres, tanto privados como públicos en la zona Sur, en una sucesión zona edificada - espacio libre privado - zona verde pública.

Si bien la ubicación de la edificación dentro de la parcela lucrativa residencial debe decidirse en el proyecto de arquitectura, el diseño pormenorizado incluido en la Modificación, obviamente **indicativo** (ver planos nº 5.1 y 5.2, planos indicativos de la ordenación de la edificación en planta baja y sótano, adjuntos en el apartado XI), que informa de los objetivos de la misma, sitúa la edificación alineada a la zona verde, siguiendo las pautas de la edificación situada en la margen opuesta del pasillo verde, ubicando el acceso al portal y el acceso al garaje desde la calle Guadalquivir, de carácter local y, en consecuencia, con menor impacto sobre el tráfico, previendo un retranqueo de 7 metros en el lindero con la parcela colindante que, sumados al retranqueo establecido en la Ordenanza ZUI-4 que la regula, supone una distancia entre edificios de 12 m, mayor a la de 10 m que resulta de la ordenación vigente. Se plantea, además, una franja de espacio-libre terraza de tres- cuatro metros de anchura adscrito a las viviendas de planta baja, tanto en el norte como en el sur de la edificación.
Esta disposición permite situar la rampa de acceso al garaje subterráneo en el retranqueo lateral, y diseñar el mismo con una calle central con estacionamientos en batería a ambos lados y una zona susceptible de destinarse a trasteros de las 30 viviendas, con una longitud de bloque

de 25 metros y una anchura de 20 metros aproximadamente, que supone una ocupación inferior al 30% de la parcela. La longitud necesaria para el garaje es de 50 metros, lo que deja un espacio libre de edificación bajo rasante de, aproximadamente, 10,5 metros para la ubicación de la piscina, colindante a la zona verde abierta al sur.

La longitud de la edificación, en sentido norte-sur, (25m) reduce al mínimo el impacto sobre la edificación terciaria colindante, ya que la longitud de solape es menor del 50%.

Finalmente, el retranqueo de la edificación a la calle Guadalquivir y, sobre todo a la Avda. de la Circunvalación, aleja las viviendas de la afección acústica del tráfico rodado.

La coronación del pasillo verde con un ensanchamiento mayor de treinta metros en la conexión con la Avda. de la Constitución mejora paisajísticamente ese frente, a la vez que aumenta la protección respecto al aparcamiento en superficie de la zona hotelera. El edificio, en cualquier caso, estaría retranqueado respecto a la citada Avenida más de cincuenta metros y el exceso de zona verde permite reservar una franja ajardinada, no accesible en la zona de mayor impacto acústico. El carácter lineal del pasillo verde permite también alejar las instalaciones estanciales de la Avda. de la Constitución.

III.2. DETERMINACIONES NORMATIVAS.

Con independencia de que no se hayan incorporado al documento inicial del Plan General, las modificaciones de la ordenación pormenorizada llevadas a cabo por el PERI de los Girasoles, su modificación en el ámbito de la TC-3 y por el PEMU de la RM-1 de la UE-DB 22, estas ordenanzas modificadas son las vigentes de aplicación en el momento de redactarse la presente Modificación de la TC-4.

En el apartado I se han mencionado, pero se transcriben completas más adelante.

Además de las Ordenanzas ZUR-7 y la ZU-T, hay que incorporar al Plan General la Ordenanza de Estaciones de Servicio del PEMU de la RM-1, que ajusta la preexistente en el documento inicial del Plan General ZU-ES, y las ordenanzas ZU-V y ZU-EP porque hay que reflejar el necesario cumplimiento de las determinaciones derivadas del Estudio de Impacto Normativo, que se ha redactado para esta Modificación, así como las que se indican a continuación cuyo objetivo es el cumplimiento de la legislación ambiental vigente.

III.2.1 Determinaciones para el cumplimiento de la legislación ambiental vigente.

1- Deberán incorporarse en el proyecto de rehabilitación, tanto en la edificación como en los cerramientos de la parcela, las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica establecidos por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.
2- Debe llevarse a cabo un trabajo de seguimiento ambiental durante el desarrollo de las obras de edificación y en el supuesto de que se detecten indicios de contaminación del suelo, se realizará la caracterización analítica correspondiente, que se presentará al Área de Planificación y Gestión de Residuos para su evaluación a la mayor brevedad.
3- En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto de la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Decreto.

4- Deberán tenerse en cuenta las medidas protectoras que establece la Ley 8/2005 de 26 de diciembre, aplicándose a todos los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo, que se ubiquen en suelo urbano.
5- En la fase de proyecto se deberán considerar actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originados por el desarrollo urbanístico del ámbito.
6- El promotor remitirá al órgano sustantivo un informe de seguimiento sobre el cumplimiento del Informe Ambiental estratégico.

A este respecto deberán cumplirse las medidas establecidas en el epígrafe VIII del IAE, que son las siguientes (incluidas en el punto 6)

Medidas Generales

Fase de obras:

- Se tomarán cuantas medidas sean necesarias para minimizar la producción y dispersión del polvo generado durante la obra. Aunque se trata de una única parcela y la mayor parte de las maniobras se realizarán por calles existentes, el transporte de materiales pulverígenos se efectuará en camiones cubiertos con lonas.
- El acopio temporal de tierras y otros materiales pulverulentos se hará en zonas protegidas del viento
- Con objeto de mantener los niveles de emisiones gaseosas producidas por el funcionamiento de los vehículos de motor y de la maquinaria de ejecución de las obras por debajo de los límites legales, se asegurará su buen estado de funcionamiento, para lo cual toda maquinaria presente en la obra debe cumplir las siguientes condiciones técnicas:
    - Correcto ajuste de los motores.
    - Adecuación de la potencia de la máquina al trabajo a realizar.
    - Comprobación de que el estado de los tubos de escape sea el correcto.
    - Empleo de catalizadores.
    - Revisión de maquinaria y vehículos (ITV).
- En la medida de lo posible, se emplearán pavimentos ecológicos que, mediante procesos de fotocatálisis, ayuden a purificar el aire. Estos pavimentos incorporarán en su cara superficial un potente catalizador que se active en presencia de luz, transformando gases contaminantes en productos inocuos para la salud y sin impacto sobre el medio ambiente.
- Se planificarán correctamente las actividades para optimizar el uso de los equipos electrónicos de obra.
- Se dimensionará adecuadamente la maquinaria de obra.
- Se utilizará racionalmente el alumbrado (aprovechando al máximo la luz natural) y los equipos eléctricos de la oficina y la obra, utilizando aparatos y bombillas de bajo consumo y de larga duración y de máxima eficiencia energética, limpiando periódicamente las luces y las luminarias para optimizar la iluminación.
- Se fijarán objetivos de ahorro energético tanto en electricidad como en combustible.

Fase de explotación:

- Se supervisarán los sistemas de climatización y se solicitarán los certificados de eficiencia energética de los edificios.
- 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).

- Las nuevas plantaciones se realizarán con especies vegetales adaptadas al clima y a las condiciones locales que presenten alta capacidad de retención de CO2 y reducidas necesidades de mantenimiento.
- Se buscará en el edificio la ventilación necesaria 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.
- En el diseño de la urbanización se priorizará el uso del pavimento permeable y demás elementos de drenaje sostenible, especialmente en zonas en que lo permitan los requerimientos de uso, como pueden ser los aparcamientos o las zonas de espacios libres.
- Para los pavimentos de las aceras y los bordillos de las zonas interiores se seleccionarán los materiales que los conforman con criterios de sostenibilidad ambiental.
- Se 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.
- Se promoverá la eficiencia energética de los alumbrados exteriores mediante el horro de energía, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.
- Se limitará la superficie impermeable maximizando las superficies permeables respecto de las impermeables.

Medidas de protección contra el ruido.

Fase de obra:

- Con el objetivo de minimizar las molestias a personas y fauna y garantizar el cumplimiento de los niveles máximos admisibles, deberán aplicarse medidas preventivas durante las operaciones de carga y descarga, movimientos de maquinaria y personal de obra.
- La maquinaria de obra estará homologada según el R.D. 212/2002 de 22 de febrero, que traspone la Directiva 2000/14/CE, de 8 de mayo, que regula los niveles de emisión de ruidos de la maquinaria de obra. Se aplicarán las medidas pertinentes de mantenimiento de la maquinaria, haciendo especial incidencia en el empleo de silenciadores homologados por las empresas constructoras de los mismos, y el paso por la Inspección Técnica de Vehículos en los plazos reglamentarios.
- Se exigirá la utilización de compresores y perforadoras de bajo nivel sónico, la revisión y control periódico de los silenciadores de los motores, y la utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes.

Fase de explotación:

- Se deberá prestar especial atención a la verificación de las condiciones acústicas exigibles.
- La franja calificada como zona verde donde se superen los 65 dBA en periodo de día no podrá tener carácter estancial.
- El promotor instalará un vallado con puerta en la zona verde, que será cerrada en periodo nocturno para que ningún usuario soporte el impacto acústico producido en dicho periodo.
- Se considerará especialmente:
    - La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.
    - En las fachadas más expuestas no se deberán proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B *"Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales"* del Real Decreto 1367/2007.

- Se aplicará el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación.
- Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en el ejercicio de sus competencias, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas preventivas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003, del ruido, así como en la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, aprobada el 24 de abril de 2013.

Medidas encaminadas a evitar la contaminación atmosférica.

Fase de obra:

- Se prohíbe la localización en el Sector de las actividades que el Decreto 100/2011, que desarrolla la Ley 34/2007. incluye en el "Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera"

Fase de explotación:

- 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. Ninguna chimenea debería ventear sus gases a una cota menor de la de la cumbrera del tejado de cualquier edificación situada en un radio inferior a 3 veces la altura de la cumbrera de la nave de descarga.

Medidas de protección de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

Fase de obra:

- Se garantizará la protección de los recursos hídricos y de los suelos frente a vertidos o derrames de aceites, grasas e hidrocarburos, así como de otros productos y/o residuos peligrosos.
- Queda prohibido el lavado de cubas de hormigón con carácter general. Para el lavado de las canaletas de las cubas, se habilitará un sistema para la decantación de los sólidos arrastrados.
- En cuanto a las aguas sanitarias generadas en las instalaciones auxiliares de obra, queda prohibido su vertido directo al terreno (pozos negros) o a cauces. La gestión de estas aguas deberá mediante cabinas de WC químicas, siendo retirados los lodos generados mediante gestor autorizado.
- Los acopios temporales deberán ubicarse fuera de las zonas de escorrentía.
- En la medida de lo posible se instalarán pavimentos que permitan mejorar los porcentajes de agua de lluvia infiltrada y se valorará la posibilidad de instalación de depósitos de infiltración.
- Se asegurará el sellado de los pozos o puntos extractivos existentes.
- Se adoptarán medidas de seguridad para prevenir roturas, infiltraciones y contaminación de la red de abastecimiento, disponiendo de los planos de su trazado y de la ubicación de otras infraestructuras existentes (pozos o sondeos destinados a consumo, depósitos), evitando la proximidad de las canalizaciones de saneamiento y depuración a éstas.

- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.

Medidas de protección del patrimonio cultural.

En el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la citada Dirección General, con el objeto de garantizar su protección y cautela.
Por otro lado, si durante el transcurro de las obras que se realicen en desarrollo del ámbito, se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 62 de la misma ley.

Medidas tendentes al ahorro energético y los recursos hídricos.

- En la edificación se cumplirá con las medidas establecidas en el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico HE Ahorro de Energía, estableciendo una contribución mínima procedente de energías renovables.
- En su diseño se contemplarán soluciones de soleamiento y ventilación para reducir la carga energética asociada a la climatización. (acondicionamiento pasivo).
- El nuevo edificio ha de contar obligatoriamente con:

  Contadores individuales de agua en cada oficina o industria.

  En los puntos de consumo de agua se colocarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, y a tal efecto:

  Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de perlizadores o economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de 2,50 Kg/cm2 tengan un caudal máximo de 5 l./min,

  El mecanismo de las duchas incluirá economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de 5,50 Kg/cm2 tengan un caudal máximo de 10 l./min.

  El mecanismo de adición de la descarga de las cisternas de los “waters” limitará el volumen de descarga a un máximo de 7 litros y dispondrá de sistemas de ahorro como interruptores de descarga, doble sistema de descarga o contrapesos

  Los grifos de los aparatos sanitarios dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a 1 l. de agua. Todo nuevo proyecto que no contemple estos sistemas ahorradores de agua, no dispondrá de la preceptiva Licencia de Obras hasta que no estén incluidos y valorados en dicho proyecto.

Condiciones para las zonas verdes y el arbolado urbano.

- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar deberán ser autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera

ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- Se limitará la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.
- En entornos próximos a redes viarias, parques y jardines se deberá dar prioridad a la plantación de especies tanto arbóreas como herbáceas que no produzcan los pólenes más alergénicos en la Comunidad de Madrid, evitando especies como el plátano, el olivo o las arizónicas, evitando en la medida que sea posible el uso de especies con polinización anemófila con objeto de minimizar el impacto negativo que se produce sobre una determinada parte de la población que sufre alergia.
- En las zonas con presencia de arbolado se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, que asume la necesidad de una especial tutela y protección del arbolado urbano existente, en particular aquellos arboles con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Medidas relativas a la gestión de residuos y calidad de los suelos.

Fase de obra:
- Durante la fase de demolición de las soleras se llevará a cabo un seguimiento ambiental con el objeto de comprobar la ausencia de indicios de contaminación bajo las mismas, y poder así establecer el blanco preoperacional que se deduce del estudio (Fase II) realizado.
- En el caso de que se detectase algún indicio de contaminación una vez finalizada la fase de demolición, se llevará a cabo la correspondiente investigación, de conformidad con el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero[1].
- En el supuesto de detectarse la existencia de residuos, se caracterizarán mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in-situ, o en laboratorio) y si se aprecian indicios de afección o residuos de carácter peligroso, se llevará a cabo la correspondiente investigación, de conformidad con el artículo 3.5 del mencionado Real Decreto, al objeto de determinar si existe afección a la calidad del suelo.
- En cuanto a la gestión de los mismos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y sus disposiciones de desarrollo.
- La gestión de las tierras de excavación y de los residuos inertes se llevará a cabo según lo establecido en la normativa anteriormente citada, así como en la Orden 2726/2009, de 16 julio, que regula la gestión de los residuos de construcción.
- Los aceites industriales usados que se generen durante las obras serán gestionados conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

[1] Teniendo en cuenta que:
- En el estudio de caracterización analítica realizado (Fase II) se comprobó que no existían indicios de contaminación o manchas en las soleras existentes ni fuera de ellas.
- Los resultados obtenidos en las analíticas realizadas son conformes para uso urbano (En el diseño del plan de muestreo se consideraron dos fuentes potenciales de contaminación: la contaminación difusa derivada de las actividades potencialmente contaminantes realizadas históricamente en la parcela, y el potencial foco de contaminación que supone la gasolinera colindante, así mismo se tuvo en cuenta el flujo de las aguas de escorrentía y/o subsuperficial).

El escenario con existencia de afección al suelo bajo las soleras resulta improbable

Fase de explotación:

- El proyecto de edificación 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.

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.

Medidas de protección sobre la salud de las personas.

Fase de obra:

- Se deberá llevar un estricto control en la generación de los residuos durante las obras, para evitar zonas con acumulación de suciedad que puedan suponer un reclamo para estas especies.

  Se evitarán aquellas actuaciones durante las obras que favorezcan la proliferación de plagas, como las construcciones de balsas de agua, roturas de conducciones mal reparadas que puedan generar estancamiento de aguas, etc.
- Las zanjas o excavaciones en las que se corte el nivel freático y quede la lámina de agua expuesta, se deberán desecar o drenar el tiempo necesario hasta que se proceda a su hormigonado, relleno etc.
- Los trabajadores deberán contar con las protecciones necesarias para evitar las picaduras de insectos.
- En caso de existir sospechas de la posible presencia de mosquito tigre en el entorno se procederá a comunicarlo a las autoridades sanitarias municipales, con el objeto de plantear con empresas especializadas una investigación de su posible existencia, mediante técnicas como las trampas de ovoposición, que permite determinar de forma eficaz la presencia de poblaciones de este mosquito mediante su puesta de huevos. En caso de detectarse la existencia de mosquito tigre se establecerán procedimientos con tratamientos adulticidas perimetrales o en puntos de alta densidad de mosquitos, conocidos como "Hot spots" entre otros.

Fase de explotación:

- Se deberá realizar un correcto mantenimiento de las zonas ajardinadas, evitando la maleza, el crecimiento excesivo de plantas y la acumulación de hojas. También hay que controlar las cubiertas vegetales y las plantas rastreras, saneándolas para evitar que se conviertan en refugio de plagas.
- Se establecerán las medidas necesarias para la adecuada vigilancia y control a través de empresa autorizada en la comunidad de Madrid (Orden 700/2010 de 29 de diciembre de la Consejería de Sanidad) y/o coordinación con el plan de control municipal. (Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento).

Medida compensatoria sobre el cambio climático.

Con el objetivo de limitar las emisiones antropógenas de gases de efecto invernadero, como sumidero de carbono, se procederá a la plantación perimetral de especies arbóreas con alta capacidad de absorción, entre las que se encuentran:

- *Celtis australis.*
- *Pinus radiata.*
- *Ulmus minor.*
- *Tilia cordata.*
- *Alnus glutinosa.*

Estos ejemplares a su vez servirán como elemento de integración paisajística.

Vigilancia ambiental.

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.
A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

III.2.2. Determinaciones derivadas de las afecciones Aeronáuticas.

El ámbito de la Unidad UE-DB-22 "Los Girasoles" en el que se localiza la parcela TC4 objeto de este documento, tal y como se ha visto en el apartado II.2.7, se encuentra afectado por las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas de los siguientes aeropuertos:

- ***Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid),***

  La totalidad del ámbito de estudio se encuentra afectada por las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, establecidas por *Real Decreto 120/2019, de 1 de marzo*.

  En consecuencia, con lo anterior, 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).

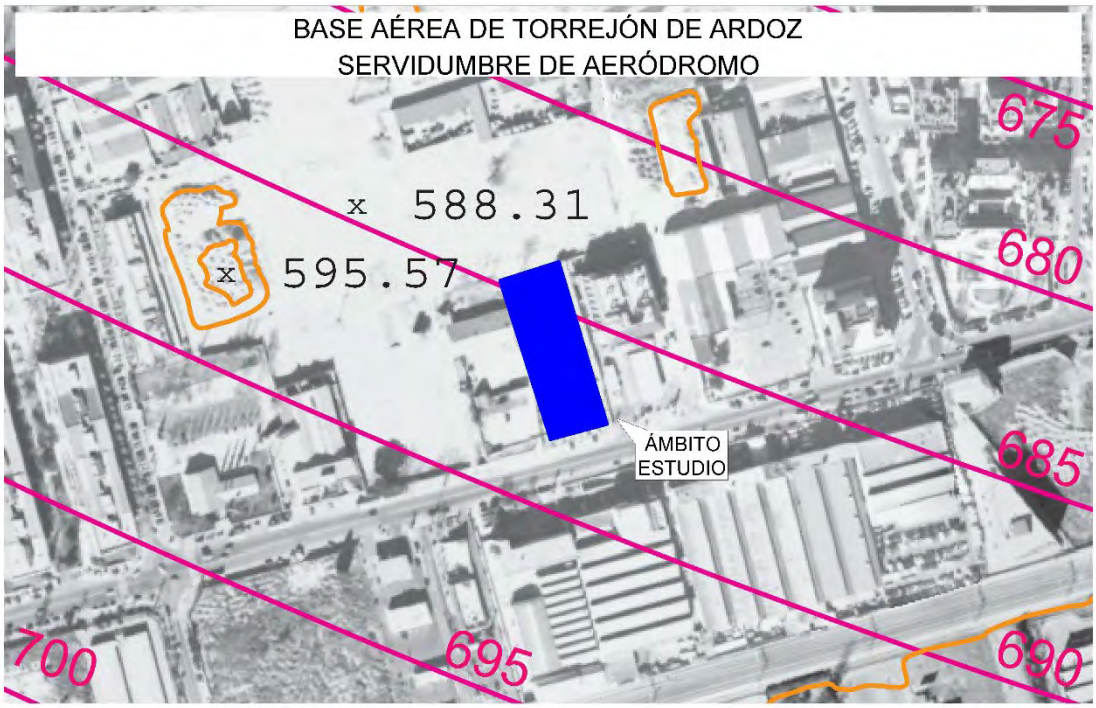
- ***Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas,***

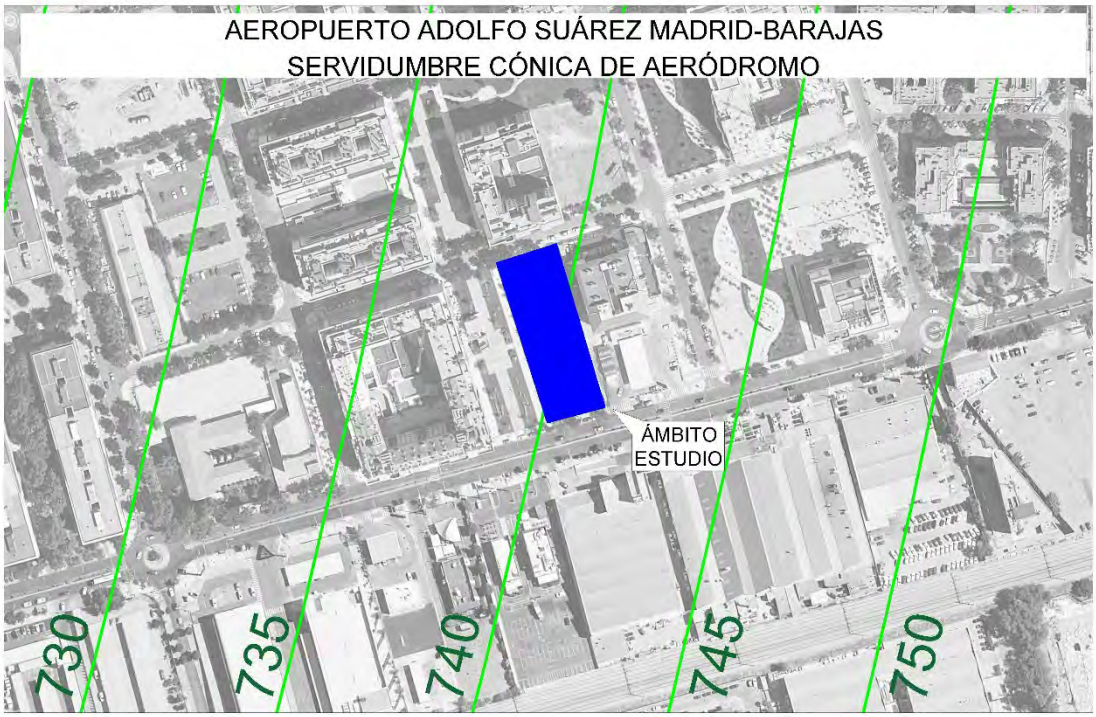
  La totalidad del ámbito de estudio también se encuentra afectada por las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolf Suárez, según Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas (B.O.E. nº 164, de 8 de julio), establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero, así como en la propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Barajas, revisado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999 (B.O.E. nº 300, de 16 de diciembre).

  Cualquier construcción, instalación o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33, del Real Decreto-369/202 sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en la zona de estudio se encuentran aproximadamente por debajo de 600 metros, que las servidumbres aeronáuticas más restrictivas se encuentran, aproximadamente, a partir de 685 metros, que la altura máxima de las mayores construcciones autorizadas por la ordenanza residencial de aplicación no supera los 25,50 metros y que, por la edificabilidad asignada a la parcela TC4, la altura en este caso concreto será de 16,50m (cinco plantas), se deduce que existe una diferencia de cota de aproximadamente 68,50 m, distancia suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones futuras, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dicha cota, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como las grúas de construcción y similares.

A continuación, se incluyen esquemas de las servidumbres más restrictivas, tanto del aeropuerto Adolfo Suárez como de la Base Aérea.





En el plano adjunto en el anexo nº12, se representan las servidumbres aeronáuticas, de Aeródromo y Radioeléctricas, remitidas por la Dirección General de Aviación Civil.
También se incluyen los planos de las servidumbres aeronáuticas al final del apartado XIII.3 de la Memoria Normativa de este documento, con el fin de ser incorporados a los planos normativos del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

III.2.3. Ordenanzas de aplicación.

A continuación, se incluyen las ordenanzas de aplicación.

ORDENANZA ZUR- 7
(Texto Plan General modificado, incluyendo las determinaciones de ordenación pormenorizada del PERI de Los Girasoles y sus modificaciones posteriores, PEMU RM-1 y TC-3 y la actual TC-4).

Art. 7. ORDENANZA ZUR-7 (Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada)

7.1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar de las Unidades de Ejecución de Distribución de Beneficios y Cargas (UE-DB) que no se asocian a otra de las Ordenanzas de Suelo Urbano.

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto, manzana cerrada, etc.).

7.2. Determinaciones de Aprovechamiento

7.2.1. Alineaciones - Serán las definidas en el plano correspondiente o en las fichas de ordenación de las UE-DB.

La línea de posición de la edificación no coincidirá obligatoriamente con la alineación de la parcela, salvo indicación en contrario en la ficha de Ordenación de la Unidad. En la UE-DB 22 la posición de la edificación será libre dentro del Área de Movimiento definida en la ficha de ordenación, entre la alineación exterior y el fondo edificable.

7.2.2. Altura - Será la indicada en la ficha de Ordenación. Mediante Estudio de Detalle, podrán reordenarse los volúmenes edificables y su disposición en cada parcela teniendo en cuenta que la altura máxima será la indicada en la actual ficha de Ordenación.
La relación entre plantas y altura será:

1 planta:	4,50 m.	5 plantas:	16,50 m.
2 plantas:	7,50 m.	6 plantas:	19,50 m.
3 plantas:	10,50 m.	7 plantas:	22,50 m.
4 plantas:	13,50 m.	8 plantas:	25,50 m.

Se autoriza los áticos, con un retranqueo mínimo de 3 metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

En la RM-1 la distancia de la edificación respecto a la línea límite del área de movimiento de las parcelas colindantes, reflejada en el plano de Alineaciones, será igual o mayor de (h+7) /3, siendo h su altura en metros, con un mínimo de 6,00 m.

7.2.3. Aprovechamiento-

1. **Real**: Será el sólido capaz definido por las condiciones de altura y ocupación de los esquemas incluidos en las Unidades de Ejecución. En la UEDB 22 será igual al asignado.

2. Asignado: Será el resultado de aplicar el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto a la superficie de la parcela inicial.

3. Patrimonializable: Suelo consolidado: 100%.
Suelo no consolidado (UE): 90%.

En la UE-DB 22 100 del Aprovechamiento patrimonializado y 90% del exceso hasta el Aprovechamiento tipo.

7.2.4. Edificabilidad. La edificabilidad máxima será el resultado de dividir el aprovechamiento por el coeficiente de homogeneización del uso predominante.

7.2.5. Cubierta. El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros, siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m.

7.2.6. Cumbrera. La cumbrera de la cubierta no podrá elevarse más de 3,50 metros por encima de altura máxima. Sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos debidamente justificados.

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

7.2.8. Huecos. Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos de las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se admite la apertura de huecos sin limitación cuando la franja a la que den frente se incluya en la parcela la anchura mínima establecida en el documento de desarrollo.

7.2.9. Ocupación máxima. En caso de no venir fijada en las condiciones de ordenación, se establece una ocupación máxima del 50% sobre rasante y en un 75% bajo rasante, debiendo quedar, al menos, el 25% de la parcela como suelo natural sin ningún uso subterráneo y todos los porcentajes aplicados a la parcela bruta inicial.

Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan sólo se permite la ocupación en la franja ocupada por la edificación y en la posterior a la línea de fachada, no en el espacio de retranqueos. Las mesetas y rampas de acceso a garajes podrán situarse fuera del área delimitada como ocupación bajo rasante.
En la UEDB-22 La ocupación sobre rasante será la definida por el área de movimiento y bajo rasante el 100% de la parcela. El techo del aparcamiento solo podrá sobresalir de la rasante de la calle en la franja ocupada por la edificación.

7.2.10. Posición de la edificación. En los planos de las Unidades de Ejecución se incluye un diseño indicativo de la edificación en cada parcela que podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

7.2.11. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

7.2.12. 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, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación, será como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero, debidamente actualizados.

7.2.13. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

7.2.14. Vallados. En los espacios de retranqueo colindantes con la alineación exterior o con zonas no edificadas de parcelas colindantes deberán realizarse cerramientos con elementos de fábrica, opacos, con altura mínima 0,70 m y máxima de 2,00 m, prolongándose con malla o reja metálica hasta una altura máxima de 2,50m.

7.3. Condiciones Estéticas

7.3.1. Composición

1.1. Volúmenes.
La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

En la UEDB-22 serán los definidos en la Ficha de Ordenación. Se podrán modificar previa redacción del oportuno Estudio de Detalle.

1.2. Fachadas.
La longitud de la fachada será la fijada en la Ficha de Ordenación, en los planos y normas, si no se estableciese ésta, la fachada de mayor longitud no podrá rebasar una longitud de setenta (70) metros.

1.3. Cubiertas.
Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

1.4. Salientes y Vuelos.
Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

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

7.3.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres en esta zona, 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.

7.4. 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.

Uso global. Residencial.

Uso predominante. Residencial multifamiliar.

Usos complementarios. Los compatibles autorizados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo (No pueden consumir más del 30% del Aprovechamiento asignado a la manzana).

Oficinas
Hotelero
Religioso
Sociocultural

Estación de Servicio. Permitido previo acuerdo de la Comisión de Gobierno con superficie mínima de parcela de 1.000 m2 en calles de anchura superior o igual a 15 m. Con las condiciones que a juicio de los Servicios Técnicos fueran necesarias para resolver los problemas ambientales y de tráfico generados.

Administrativo. A1 y A3.

Aparcamientos (en calles de anchura superior o igual a 10 m.).

Residencial multifamiliar protegida (sin limitación de porcentaje).

Usos compatibles compartidos. Se autorizan los indicados en el cuadro adjunto prohibiéndose los no especificados.

NOTAS.

1. Esta Ordenanza tiene carácter de alternativa de la ZU-M en el ámbito de los Talleres Militares de Automovilismo.

2. Cuando en los esquemas de ordenación figuren otras Ordenanzas sobre suelos de uso exclusivo deben entenderse de aplicación en lo que se refiere a usos, no en los parámetros de ocupación y aprovechamiento que vienen fijados por la ordenación del Plan General o, en su caso, la del Estudio de Detalle que pueda redactarse.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-7)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial	A-1	2ª	A-1	2ª 2ª	A-1	7ª	3ª
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo		3ª 7ª	D-0 D-1	 2ª			D-0 D-1 Cd. 3ª
	Docente		4ª	DO-1 DO-2 DO-3 DO-5	2ª, 6ª 2ª 2ª 2ª	DO-3 DO-5	7ª 7ª	3ª
	Religioso		4ª	R-1.1	2ª			
	Sanitario		4ª	S-3 S-2 S-4 S-5 S-6	2ª	S-5 S-4 S-2 S-3	17ª 7ª 7ª 7ª	
	Serv. Admtvos.		4ª	A-1 A-3.1	2ª 2ª	A-1	7ª	
	Sociocultural		4ª	SC	2ª			
Productivo	Almacenes		4ª	AL-1 I-1	2ª			
	Industrial		4ª	I-1	2ª			
	Terciario Industrial		4ª	T	2ª			
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.1 AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial		4ª	C-1 C-2 C-5	2ª 2ª 2ª			
	Espectáculos							
	Hotelero		4ª	H-1	2ª			
	Hostelero		4ª	HO-1	2ª			
	Oficinas		4ª	O-1 O-2 O-3	 - 2ª	O-1 O-2 O-3	 17ª 7ª	
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20%
y en todo caso la planta baja.

ORDENANZA ZU-T
(Texto Plan General incorporando las determinaciones PERI de Los Girasoles y su modificación en la parcela TC-3 y el PEMU de la RM-1).

Art. 12. ORDENANZA ZU-T (Terciario comercial y de ocio)

12.1. Definición

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

12.2. Clasificación

Se distinguen tres grados:

1º. Zonas situadas en el interior del casco urbano.

2º. Zonas comerciales insertas en tramas industriales.

3º. Zonas comerciales y de ocio periféricas.

12.3. Determinaciones de Aprovechamiento

12.3.1. Alineaciones. Son las especificadas en el plano correspondiente del Plan General en las fichas de las Unidades de Ejecución o los que resulten del planeamiento subordinado que, según dicho documento, deba redactarse.

12.3.2. Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 13 metros (cuatro plantas); en la UEDB-22 será de 2 plantas y 7,00 metros (se autoriza un ático retranqueado un mínimo de tres metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada); en UE-SUP-CE-5, 8 m. (2 plantas); en UE-SUP-CE-2, 16 metros (cuatro plantas).

12.3.3. Aprovechamiento.

1. **Real**: Igual al asignado.
2. **Asignado**: El indicado en la ficha de la Unidad, o en el planeamiento subordinado por el que se desarrolló el ámbito en el que se encuentre en Grado 1º (UE-SUP-CE-5, 2 m2/m2; UE-SUP-CE-1, 0,63 m2/m2; UE-SUP-CE-2, 1,5 m2/m2), 0,7 m2/m2 en Grado 2º de uso característico comercial/ocio/espectáculos y 0,4 m2/m2 en Grado 3º.
3. **Patrimonializable**: Igual al asignado.

12.3.4. Edificabilidad. La edificabilidad máxima será el resultado de dividir el aprovechamiento por el coeficiente de homogeneización del uso predominante.

12.3.5. Fachada mínima. La fachada mínima será 10 m.

12.3.6. Huecos. Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos de las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se admite la apertura de huecos sin limitación cuando la franja a la que den frente se incluya en la parcela la anchura mínima establecida en el documento de desarrollo.

12.3.7. Ocupación máxima. La ocupación máxima será del 100% sobre parcela neta sobre y bajo rasante en Grado 1º (excepto en UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela", en que la ocupación será la indicada en el plano de alineaciones) y en la parcela RM-1 de la UEDB-22 en que sobre rasante será el área de movimiento definida por la alineación y el fondo máximo de doce metros, del 50% en Grado 2º y del 30% en Grado 3º; o las indicadas en el Planeamiento Subordinado por el que se desarrolló el ámbito a que pertenezcan las parcelas.

12.3.8. Patios. Quedarán a juicio del autor del proyecto.

12.3.9. Parcela mínima. La parcela mínima será la existente en Grado 1º o la fijada en el ámbito de planeamiento si fuera menor, 2.000 m2 en Grado 2º y, la existente, resultante de la Ordenación en Grado 3º.

12.3.10. Relación con el entorno. Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad con el entorno. Podrán autorizarse cerramientos cuando lo exigieran necesidades funcionales o de seguridad en cuyo caso no podrán tener una altura superior a 2,50 m. con un zócalo opaco de altura máxima 0,80 m.

12.3.11. Retranqueos.

Grado 1º: No se establecen retranqueos, salvo en:

- UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela". 10 m. a la alineación a viario y 5 m. a los restantes linderos.

- UE-SUP-CE.5, "Las Nieves".- 3 metros a lindero posterior.

- UE-SUP-CE.2, "Fresnos II". 5 metros a linderos, 10 a lindero frontal.
- En la RM-1 de la UEDB-22 es el que venga definido por el área de movimiento.

Grado 2º: 5 m. a lindero de fondo y 10 m. a lindero de acceso.

Grado 3º: 10 m. a linderos.

12.3.10. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.
12.3.11. Urbanización. Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados.

12.4. 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. Terciario

Usos predominantes.

- Comercial (excepto C.4 y C.7 en Grados 1º y 2º y C.7 en Grado 3º).
- Espectáculos
- Hostelero
- Oficinas.

Usos complementarios. Los ligados funcionalmente al uso característico o principal.

Usos compatibles.

En edificio exclusivo:

- Administrativo (A-1 y A-3)
- Asistencial (categoría a)
- Deportivo
- Docente
- Hotelero
- Sanitario (excepto S-1)
- Sociocultural
- Terciario Industrial.

Compartidos. Los indicados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

Tanto los usos predominantes como compartidos en edificio exclusivo se admiten compartidos en cualquier situación siempre que se integren en un edificio concebido como totalidad funcional y cumpla las exigencias legales de la actividad específica de que se trate.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T Grado 1º y 2º)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-1	1ª	D-1 D-2.1	2ª			D-1
	Docente			DO-4 DO-5 E168		DO-4 DO-5		
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6		S-5 S-6		
	Serv. Admtvos.	A-1		A-1				
	Sociocultural			SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL-1 AL-2						
	Industrial							
	Terciario Industrial	TI		TI		TI		
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			ES				
Residencial	Residencial			R	8ª	R	8ª	
Terciario	Comercial	C-1		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		
	Espectáculos			E-1 E-2		E-1 E-2		
	Hotelero			H-1 H-2		H-1 H-2		
	Hostelero	HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T) Grado 3º								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-1		D				D
	Docente			DO-4		DO-4		Cd. 3ª
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-6				
	Serv. Admtvos.			A-1				
	Sociocultural	SC		SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL	4ª	AL	4ª	AL	4ª	
	Industrial							
	Terciario Industrial							
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			EST.				
Residencial	Residencial			V	8ª			
Terciario	Comercial	Uso Característico						
	Espectáculos	Uso Característico						
	Hotelero	Uso Característico						
	Hostelero	Uso Característico						
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres	ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

ORDENANZA ZU-ES
(Texto Plan General incorporando las determinaciones PERI de Los Girasoles y su modificación en el ámbito de la parcela TC-3 y, el PEMU de la RM-1).

Art. 13. ORDENANZA ZU-ES (Estación de Servicio)

13.1. Definición

Regula la edificación en zonas de uso Estación de Servicio, y en las Estaciones de Servicio cuando sean admisibles en zonas con otro uso predominante.

13.2. Determinaciones sobre volumen

13.2.1. Alineaciones y Rasantes.- Serán definidas en el Proyecto de Obra o, en su caso, el Estudio de Detalle, respetando como mínimas las secciones viarias previstas en el Plan General. En el caso de la zona situada en la RM-1 de la UEDB22 las definidas en el plano correspondiente del PEMU

13.2.2. Altura máxima.- La altura máxima será de 1 planta (8 m.), en la zona situada en la RM-1 de la UEDB22 la altura será de una planta (4m) permitiéndose superar dicha altura para poste de señalización y soluciones compositivas de la Estación de Servicio (3n 3l caso de la RM-1 se recogen las características de estos elementos existentes en el momento de la aprobación del PEMU.

13.2.3. Aprovechamiento.-

1. **Real**: Igual al asignado.

2. **Asignado**: El establecido en el documento subordinado correspondiente y en las reservas de ordenanza directa el resultado de aplicar a la superficie neta una edificabilidad de 0,3 m2/m2 de uso Estación de Servicio.

3. **Patrimonializable**: En suelos consolidados igual al asignado. En suelos no consolidados 90% del asignado.

13.2.4. Fachada mínima. No se establece.

13.2.5. Fondo edificable. No se establece. En la reserva situada en la RM-1 de la UEDB-22: 12 metros.

13.2.6. Huecos. Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos de las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se admite la apertura de huecos sin limitación cuando la franja a la que den frente se incluya en la parcela la anchura mínima establecida en el documento de desarrollo.

13.2.7. Ocupación de parcela. La ocupación máxima de parcela con edificación sobre rasante será del 60%, computando como ocupación la zona cubierta con marquesinas, excepto los vuelos situados sobre retranqueo a viario.

13.2.8. Parcela mínima. La parcela mínima será de 1.000 m^2 excepto la establecida en el documento de desarrollo si fuera menor (En el caso del PEMU de la RM-1 de la UEDB-22 300 m^2.

13.2.9. Retranqueos. La edificación deberá situarse a una distancia mínima de 10 metros de la calzada actual de las vías a que dé frente, salvo que en el documento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada se establezca otra determinación.

13.2.10. Ubicación de la edificación. Para la ubicación de la edificación, accesos a la Estación de Servicio, la colocación de los talleres de automóviles, lavado y engrase... etc., deberá redactarse un anteproyecto de ordenación de la parcela que deberá aprobarse por la Comisión de Gobierno. En el caso de la reserva situada en la RM-1 de la UEDB-22 será la existente en el momento de la aprobación inicial del PEMU, admitiéndose modificaciones, previa presentación de un anteproyecto de ordenación de la parcela en la que se garantice la funcionalidad de la nueva edificación propuesta.

13.2.11. Vallado. En la reserva situada en la RM-1 de la UEDB-22 en zonas no edificadas deberá efectuarse un cerramiento de fábrica que garantice el cumplimiento de las restricciones de vistas a las parcelas colindantes establecidas en el PEMU.

13.3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso global. Estación de servicio.

Uso predominante. Estaciones de Servicio. En el caso de la reserva situada en la RM-1 de la UEDB-22, de acuerdo con lo establecido en el PEMU: Unidad de Suministro, y puesto que se trata de un uso otorgado en concesión, en caso de desaparición de la Unidad de Suministro, se admiten los usos: dotacional, terciario comercial, hostelero y oficinas sin superar la edificabilidad máxima autorizada, pudiendo destinarse la superficie no ocupada a zona verde y espacio libre.

13.4. Condiciones particulares

13.4.1. En el caso de las unidades de suministro.

1. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor.
2. La superficie máxima construible será de 87,35 m^2c y podrá destinarse a todos o a alguno de los usos siguientes:

Pequeñas instalaciones de alimentación y complemento del automóvil, prensa…etc.

Pequeñas oficinas para servicio administrativos.

13.4.2. Las reservas calificadas como Estación de Servicio.

1. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor.

2. Los talleres de automóviles anexos no podrán tener una superficie superior a 200 m2 y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 15 m2 de taller.

3. Se admiten servicios de lavado y engrase que deberán cumplir las determinaciones sobre talleres previstas en las Ordenanzas Generales.

4. Se admiten las pequeñas instalaciones de alimentación y complementos con superficie máxima de 200 m2 regulado por las condiciones generales del uso comercial.

5. Se admiten pequeñas oficinas para servicios administrativos con superficie máxima de 100 m2.

6. Deberá ajardinarse el 20% de la superficie inicial de la parcela.

ORDENANZA ZU-V
(Ordenanza establecida por el Plan General)

Art. 19. ORDENANZA ZU-V (Zonas verdes y espacios libres)

19.1. Definición

Regula la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes públicas.

19.2. Clasificación

Se distinguen cuatro 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, se 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. Son parques de tamaño superior a las tres Has. o, excepcionalmente inferior pero situados en puntos estratégicos para el modelo territorial, utilizables en jornadas de ocio con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Son parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorios, etc.

4. Parque de protección. Son zonas básicamente forestales que constituyen "pulmones" de la ciudad y tienen escaso tratamiento urbano. Se asimilan a este tipo de parque las zonas de protección de las autovías hasta tanto no sean necesarias para el uso de red viaria.

Las tipologías funcionales descritas no son excluyentes de manera que generalmente las zonas verdes del tipo 3 cumplen, además, las funciones de las de los tipos 1 y 2 para las áreas edificadas más próximas.

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 calificada mayor del 5%.

19.3. 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 m2/m2 al ámbito de la zona en las de tipo 1 y 2, 0,03 m2/m2 para las del tipo 3 y 0,02 m2/m2 para las del tipo 4.

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

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería 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.
- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parque de los tipos 2 (con superficie mayor de 2 Has.) y 3 y 4 hasta un máximo del 5% de la superficie total del parque.
- Aparcamientos subterráneos en el tipo 1 y aparcamientos en superficie en los tipos 2, 3 y 4 al servicio del parque con una ocupación máxima del 5% de su superficie.
- Oficinas al servicio del parque en tipos 2, 3 y 4.
- 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.

19.5. Determinaciones sobre el impacto acústico

La franja de 8m de anchura colindante con la avenida de La Constitución, que supone 240,92 m^2s de los 800 m2s del total de la zona verde del ámbito TC4, no podrá tener carácter estancial, dado que se superan los límites acústicos en periodo diurno establecidos por la Ordenanza Municipal y el Real Decreto 1513/2005 de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del ruido.

De igual forma, en una franja de anchura mayor a la indicada en el párrafo anterior, la afección acústica en la zona verde en el periodo nocturno es superior a los límites establecidos por la legislación vigente, razón por la cual el promotor está obligado a instalar un vallado con puerta, que será cerrada en periodo nocturno para que ningún usuario soporte el impacto acústico producido en dicho periodo.

ORDENANZA ZU-EP
(Ordenanza establecida por en el Plan General)

Art. 20. ORDENANZA ZU-EP (Espacios libres privados)

20.1. Definición

Regula la edificación en espacios libres privados de zonas residenciales, superponiéndose a la ordenanza residencial correspondiente.

20.2. Clasificación

Se incluyen dentro de este tipo de espacios:

1. Los patios de manzana cuando no sean edificables en superficie.

2. Los espacios interbloque en zonas de bloque abierto.

3. Los espacios libres en viviendas unifamiliares.

20.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se señala en las Ordenanzas Generales de Uso.

Categoría 1.- Son espacios inedificables, en los que sólo se autorizan sobre rasante y en el caso de tratarse de patios mancomunados, las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

La altura máxima será de 3,00 m. La ocupación no podrá superar el 5% de la superficie del patio.

La superficie que se edifique se entenderá como lucrativa con uso dotacional privado.

Categoría 2.- Son espacios inedificables en los que, caso de estar adscritos a las comunidades de propietarios de los edificios de la parcela inicial, se permite la edificación sobre rasante de las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

Previo Estudio de Detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación de instalaciones deportivas o socioculturales de uso comunitario con altura máxima de 5 m. y una ocupación no superior al 30% de la superficie del espacio adscrito. El aprovechamiento consumido se entiende lucrativo y podrá adquirirse del Ayuntamiento o por transferencia de otras parcelas en caso de haberse patrimonializado la totalidad del asignado.

Categoría 3.- Son espacios inedificables en los que no se permite ninguna edificación consumidora de volumen excepto pequeñas casetas para aperos de jardinería, desmontables.

20.4. Determinaciones de Uso

Usos permitidos.

Categoría 1:

Deportivo comunitario D-0.
Garaje aparcamiento, en una ocupación máxima del 70% salvo lo indicado en la Ordenanza Particular de la zona.
Zona verde.

Categoría 2:

Deportivo comunitario D-0.
Sociocultural comunitario.
Garaje aparcamiento para residentes, con una ocupación máxima del 70%.
Aparcamiento en superficie ocupando un máximo del 30% de la superficie del espacio libre
Zona verde (obligatorio el ajardinamiento del 40% de la superficie).

Categoría 3:

Deportivo familiar (piscinas, pistas de tenis y similares).
Zona verde.
Aparcamiento subterráneo respetando las condiciones de ocupación de la ordenanza correspondiente.

Las barbacoas no podrán situarse a menos de 6 m. de un hueco de las viviendas colindantes, salvo acuerdo notarial entre propietarios.

20.5. Condiciones de ordenación.

Categorías 1 y 2.-

Deberá posibilitarse el acceso de vehículos de extinción de incendios (pasillo de 3 m. de anchura) y, en su caso, de ambulancias, coches funerarios, mudanzas, etc., cumpliéndose las normas de accesibilidad y seguridad que le sean de aplicación.
Categoría 3.- Las modificaciones topográficas respecto del terreno inicial que pudieran corregirse sin alterar la funcionalidad de la edificación no podrán dar lugar a aprovechamiento no computable.

Las instalaciones no podrán afectar a la seguridad de las edificaciones de las parcelas colindantes.

Urbanización. La urbanización de los espacios de Categoría 2 y los de Categoría 1 cuando sean accesibles desde el exterior requerirá la presentación de un proyecto complementario de obras de urbanización, en el que se reflejen no sólo las redes de infraestructuras (garantizando su independencia de las municipales) sino la pavimentación, el mobiliario urbano y las características del ajardinamiento (al menos el 40% de la superficie) así como el vallado si existiere.

La calidad será similar a la de los espacios públicos y los módulos económicos de referencia serán los incluidos en el Estudio Económico Financiero debidamente actualizados.

Vallado. El vallado de los espacios libres se efectuará bien con elementos vegetales exclusivamente, bien con valla compuesta de zócalo opaco de ladrillo o similar de altura 1,00 m. y resto con enrejado o entramado metálico hasta una altura máxima de 2,00 m.

Las puertas del aparcamiento en la categoría 3ª tendrá una altura máxima de1,50 m.

Cuando las viviendas unifamiliares respondan a una promoción unitaria, el vallado constituirá una unidad compositiva que sólo podrá modificarse de forma conjunta en el frente de la manzana.

IV. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

IV.1 Tipos de Análisis

La legislación urbanística actual contempla la necesidad de incluir en todos los documentos de planeamiento y, en términos generales, de transformación urbanística, dos tipos de Memoria Económica: La Memoria de Viabilidad Económica y la Memoria de Sostenibilidad.

IV.1.1. Memoria de Viabilidad Económica.

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.

El objeto de la Modificación en la parcela TC-4 es precisamente viabilizar económicamente la materialización del aprovechamiento y se trata de una propuesta planteada a iniciativa de la propiedad de la parcela, asumida por el Ayuntamiento, su contenido, en consecuencia, garantiza una viabilidad que no es posible manteniendo las determinaciones del Plan Especial. La modificación no suponga unos beneficios superiores a los del mercado (antes bien su desarrollo, con las nuevas determinaciones, está en el límite de su factibilidad).

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 ocupantes 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.

En el caso que nos ocupa no existen ocupantes ni actividades cuya desaparición deba ser indemnizada, por consiguiente, los únicos gastos son los de planeamiento, gestión y desarrollo (incluida la construcción y la comercialización)

Gastos a considerar.

Los gastos a considerar son:

Precio del suelo
Gastos de gestión y desarrollo

Gastos de urbanización
Gastos de construcción
Gastos de comercialización.
Gastos financieros.

Repercusión de los costos anteriores entre el aprovechamiento lucrativo resultante.

Los gastos totales anteriores se repercuten sobre la edificabilidad para calcular la repercusión por metro cuadrado construido.

IV.1.2. Memoria de sostenibilidad económica.

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".

Contenido

Para ellos es necesario calcular los gastos e ingresos derivados del desarrollo de las actuaciones.

A- Ingresos.

Hay que realizar una estimación de los ingresos a recibir por el Ayuntamiento, derivados de los siguientes conceptos, y agrupados en ingresos periódicos e ingresos únicos:

- Aumento de patrimonio.
  a) Ingresos por aumento de bienes patrimoniales (10 % de cesión).
  b) Otros suelos patrimoniales no lucrativos.
  c) Ingresos anuales.
  d) Impuesto de actividades económicas IAE.
  e) Impuesto de bienes inmuebles derivados de las nuevas unidades inmobiliarias IBI.
  f) Impuesto de vehículos de tracción mecánica IVTM.
  g) Tasa de Vados
  h) Ingresos no regulares (una sola vez)
  i) a) Impuesto sobre incremento de valor de los terrenos
  j) Impuesto de Construcciones, instalaciones y obras (ICIP)
  k) Tasa de primera ocupación
  l) Tasa le licencia de obras.
  m) Transferencias corrientes por participación en Tributos del Estado.

B- Gastos.

Son de tres tipos:

- Gastos no periódicos.
- Gastos de inversión por bienes patrimoniales incluidos en el ámbito.
- Gastos anuales.

Fundamentalmente los gastos de conservación de zonas verdes y espacios públicos y de red viaria, que su pueden estimar aplicando el módulo de gasto a la superficie de las nuevas redes o bien hacerlo por número de habitantes equivalentes, aunque este último caso el cálculo puede ser un poco sesgado dependiendo de la tipología constructiva, ya que cada tipología conlleva un específico estándar de viario.

C- Balance Ingresos-Gastos.

Finalmente debe efectuarse un balance de ingresos y gastos. Que si no fuera positivo obligaría a modificar los parámetros del desarrollo.

IV.2. Viabilidad económica

Los gastos a considerar son:

Gastos de suelo
1.500.000 €

Gastos de Gestión y desarrollo:
25.500,00€.

Gastos de Urbanización.

Urbanización de la zona verde
80.092,00 € (100 €/m^2)

Costo de la pantalla acústica y medidas acústicas.
36.260 €

Gastos de Construcción (obra, honorarios…)
2.627.349,00 €

Gastos financieros y de comercialización
114.000,00 €

Total 4.383.201,00 €

Repercusión por m^2c.

La repercusión por m^2c asciende a 2.191,60 € que se sitúa en el límite del precio de mercado.

IV.3. Sostenibilidad económica.

Gastos e ingresos relacionados con el patrimonio

a) Gastos. Inversión Municipal.
No existen gastos por este concepto.

b) Ingresos. Incremento patrimonial.
Dado que es un suelo urbano consolidado incluido en una unidad de reparto de beneficios y cargas en la que la cesión de aprovechamiento se ha efectuado en parcelas específicas, no existe ingresos por este concepto.

b).1. Obtención de parcelas lucrativas por cesión de aprovechamiento.

Por las razones expuestas no existen ingresos por este concepto.
b).2. Obtención de suelos urbanizados, viarios y zonas verdes.

Zonas verdes 840,92 m^2s

El valor de las zonas verdes se considera, de acuerdo con los criterios del Plan General como suelo sin aprovechamiento, gestionado y urbanizado, lo que supone el 35% del valor de referencia, es decir 158 €/m^2s. Lo que supone 132.865,54 €

c) Balance de Gastos e ingresos patrimoniales.

Ingresos 132.865,54 €
Gastos 0,00 €.
Balance 132.865,54 €

Un balance positivo.

Ingresos y gastos corrientes municipales derivados del desarrollo

Se efectúa a continuación el cálculo de los ingresos previsibles derivados del desarrollo del sector, diferenciando los ingresos anuales de los ingresos recibidos en una sola vez.

i) Ingresos de carácter periódico (anual)

a) Impuesto de Actividades Económicas.

a).1. Coeficientes y valores de aplicación.

Se trata de un impuesto de cálculo difícil dado que están exentos de su pago las empresas con facturación anual inferior a un millón de euros. Dadas el número de viviendas a construir debe entenderse que el promotor supera ese umbral y se hace un cálculo simplificado aplicando las tasas a la superficie a construir.

El coeficiente de aplicación sería, de acuerdo con el Decreto 2/2004 de 5 de marzo con el coeficiente aplicable en función del tamaño de la población (1,29), sería de 0,312526 € por m^2 y se han aplicado los coeficientes de situación por calle de primera categoría (3,80).

Se ha aplicado un descuento del 2% por pago por transferencia y descontado la cantidad correspondiente a la Comunidad de Madrid (120 €).

a).2. Estimación de Ingresos por IAE.

La superficie total construible es de 2.000 m^2c
2.000 m^2c* 0,312526 €/m^2*0,98*1,29*3,8 – 120€) = 2.882,72 €.

Los ingresos anuales por IAE, durante dos años que se estima dura la construcción, ascienden a 2.882,72 €

b) Impuesto de bienes inmuebles derivados de las nuevas unidades inmobiliarias IBI.

b.1) Coeficientes y valores de aplicación.

La base imponible de este impuesto es el valor catastral de los bienes inmuebles. Se utiliza como base liquidable los valores de 2019.

El tipo de gravamen del impuesto sobre bienes inmuebles aplicable a los bienes de naturaleza urbana queda fijado en el 0,5834%.

Si bien en la Ordenanza Fiscal se establece que *"no obstante lo anterior, se aplicarán al 10 por 100 de los bienes inmuebles urbanos que, para cada uso de los que se señalan …, tengan mayores valores catastrales, los tipos de gravamen diferenciados que se establecen"* por las características de la parcela no es previsible que los usos que puedan establecerse en el ámbito puedan estar incluidos en el anterior porcentaje. En consecuencia, como tipo aplicable se tomará el mismo para todos los usos.

Además, cada año se aplica una bonificación del 2% en caso de que el pago se efectúe a través de domiciliación bancaria. Se considera exclusivamente el uso residencial multifamiliar.

Se diferencia suelo y edificación, toda vez que, hasta tanto se construya, el IBI se calculará sin tener en cuenta el valor de la construcción.

Como valor de referencia se ha tomado el del último recibo del IBI, girado por el Ayuntamiento

Los datos para el cálculo son los siguientes.

Módulo básico de la construcción 527,09 €/m^2c
Módulo básico de repercusión de suelo 247,02 €/m^2c

El valor de la construcción es único ya que se consideran las viviendas de similar calidad.

c) Estimación de ingresos por IBI. (*)

Superficie de suelo 2.000 m^2
Edificabilidad: 2.000 m^2c
Base imponible de suelo por repercusión: 494.040,00 €
Base imponible de la edificación: 1.054.180,00 €
IBI Suelo 2.593,71 €
IBI Edificación 5.534,44 €

Los ingresos por IBI, se estiman en consecuencia en:

2.593,71 € en el primer año (estimación del tiempo en que el suelo permanecerá vacante)
5.534,44 € a partir de dicho periodo.

d) Impuesto de circulación de vehículos de tracción mecánica (ICVTM).

d).1. Coeficientes y valores de aplicación.

Se considera, a efectos de un cálculo estimativo, la media de las tarifas a aplicar, según ordenanza nº 6 del Ayuntamiento, a los vehículos con caballos fiscales de 12 a 15,99 y de 16 a 19,99, es decir, 161,55 € por vehículo de cuota media global.

Asimismo, se estima un número de vehículos igual a 1,5 por vivienda tipo, lo que supone 30 vehículos

d).2. Estimación de ingresos por ICVTM.

ICVTM anual: 30 vehículos x 161,55 €/vehículo **= 4.846,5 €.**

e) Tasas de Vados.

e).1. Coeficientes y valores de aplicación.

Dado que solo existe un garaje, se valora exclusivamente un vado

e).2. Estimación de ingresos por Tasas de Vados.

Total: Tasas de Vados= 376,49 € - 106,99 € de cuantía lineal, 12,68 € por plaza y 53,50 € por placa. -

A la cantidad anterior se le descuenta el 5%, quedando unos ingresos de **357,67 €.**

ii) Ingresos no regulares (recibidos una sola vez).

a) Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana IVT.

Coeficientes y valores de aplicación.

Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:

1- En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, el adquirente del terreno o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.
2- En las transmisiones de terrenos o en la concesión o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, el transmitente del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real en cuestión.

Dado que el propietario es el promotor de la edificación no es previsible que exista transmisión de la propiedad del suelo.

b) Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

b).1. Coeficientes y valores de aplicación.

La Ordenanza nº 3 de aplicación por este concepto determina como base imponible el coste real y efectivo de la construcción, instalación y obra. Se utiliza el módulo establecido por el Ayuntamiento para la ejecución material de cada uno de los usos que integran las diferentes construcciones. El tipo de gravamen está fijado en dicha ordenanza en el 4%.

Para calcular el coste real y efectivo de la construcción se utilizan los módulos de construcción del Ayuntamiento (ejecución material) que en el caso de residencial multifamiliar es 644,90 €/m^2.

Superficie de suelo 2.000 m^2
Edificabilidad: 2.000 m^2c
Presupuesto de ejecución material (644,90 €/m^2) 1.289.800 €
ICIO (4%) 51.592,00 €

b).2. Estimación de ingresos por ICIO.

1.289.800 € *0,04 = **51.592,00 €**

c) Tasa por primera ocupación.

c).1. Coeficientes y valores de aplicación.

La Ordenanza nº 7, en la que se determinan tanto los elementos a considerar en esta tasa como en la de licencia de obras, establece la tasa de 222,28 €/v

Teniendo en cuenta que el número máximo de viviendas es de 30 v y la edificabilidad 2.000 m^2c,

c).2. Estimación de ingresos por tasas de primera ocupación.

Edificabilidad 2.000 m^2c
Nº estimado de viviendas 30
Importe de la tasa viviendas 6.668,40 €

Ingresos por tasas por primera ocupación = 6.668,40 €

d)Tasa de licencia de obras.

d).1. Coeficientes y valores de aplicación.

La cuota exigible consiste en el 2,31% del coste real y efectivo de las obras, según la Ordenanza Municipal aplicable ya mencionada. El coste real tal como figura en el cuadro anterior asciende a 1.289.800,00 €, de acuerdo con los módulos municipales indicados. Dado que no se establece un estándar obligatorio de comercio, se considera la totalidad de la edificabilidad materializada en uso residencial:

1.289.800,00 € *0,0231 = 29.794,38 €

d).2. Estimación de ingresos por Tasa de licencia de obras.

Ingresos por Tasa de Licencia de obras 1.289.800,00 € *0,0231 = 29.794,38 €

f) Transferencias corrientes por participación en Tributos del Estado.

La estimación de la cuantía por este concepto se realiza a partir de la ratio de ingreso por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes previsto como consecuencia del desarrollo del sector.

El presupuesto liquidado del año anterior indica que el Capítulo de Ingresos por Transferencia de Cuentas corrientes asciende a 28.986.200,36 € que, teniendo en cuenta el número de habitantes de Torrejón de Ardoz para ese año (129.729) supone una ratio €/habitante de 223,44 €/hb.

Teniendo en cuenta que el tamaño medio del hogar incluyendo las viviendas vacías es de 2,64 (fuente INE), el número de nuevos habitantes que se incorporarán con el desarrollo del ámbito asciende a 30 *2,64 = 79,2 hb.

Los ingresos previsibles ascenderán, por tanto, a 79,2 hb* 223,44 € = 17.696,45 €

iii). Ingresos totales.

iii.1. Ingresos anuales.

Impuesto de Actividades Económicas.	2.882,72 € (dos años)
Impuesto de Bienes Inmuebles	2.593,71 € (el primer año)
	5.534,44 € (años sucesivos)
Impuesto de circulación de vehículos	4.846,50 €
Tasa de vados	357,67 €

Total

10.680,60 € (el primer año)
13.621,33 € (los dos primeros años)
10.738,61 € (años sucesivos)

iii.2. Ingresos no periódicos.

Imp. sobre construcciones y Obras ICIO	51.592,00 €
Tasa de Licencia de obras:	29.794,38 €
Tasa de primera ocupación	6.668,40 €
Transferencias del Estado:	17.696,45 €
Total Ingresos no periódicos	**105.751,23 €**

Tanto los ingresos derivados del ICIO, como los derivados de las tasas de licencias se producirán antes de la recepción de las obras, dado que se trata de suelo urbano consolidado.

iv- Valoración de gastos

iv.1. Costes de mantenimiento de Infraestructuras y suministros.

Los gastos de mantenimiento derivados de la actuación se limitan a la zona verde, dado que las infraestructuras viarias y de servicios preexistentes no se modifican y no es necesaria su ampliación (debe tenerse en cuenta que la edificabilidad disminuye en 500 m^2 y se trata de suelo urbano consolidado). Teniendo en cuenta que la nueva zona verde se sitúa como prolongación de una gran zona verde municipal, y dada su reducida superficie: (840,92 m^2), los costos de mantenimiento son prácticamente despreciables. En cualquier caso, aplicando el estándar medio (10,63 €/m^2) que correspondería a una zona verde aislada, la conservación supondría **8.938,98** €.

v. Balance

Dado que los ingresos periódicos estimados ascienden a **10.680,60 € (el primer año), 13.621,33 € (los dos primeros años) y 10.738,61 € (años sucesivos)** y los gastos de conservación se sitúan en **8.938,98 €, el balance se considera positivo**.

vi. Conclusión

El balance de ingresos y gastos anuales de conservación es positivo y las ventajas para la ciudad son evidentes, dado que se aumenta la zona verde y se edifica un solar con el que se consolida el itinerario principal N-S del polígono de Los Girasoles.

V. GESTIÓN.

La parcela TC-4, que constituye el ámbito de cambio de uso terciario a residencial, objeto de esta Modificación, se encuentra incluidas en la Unidad de Ejecución de Los Girasoles (UE-DB-22), y su desarrollo no supone ninguna variación sobre el reparto de beneficios y cargas de la misma, toda vez que se mantiene el aprovechamiento y la urbanización de la zona verde es asumida íntegramente por la propiedad de la misma. En la actualidad está recepcionada la totalidad de la urbanización y la conservación la lleva a cabo el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz. La exigua proporción que representa la superficie de la zona verde respecto al total, tal como ha quedado dicho en el punto anterior, y su colindancia con la zona verde existente hacen que la repercusión de su mantenimiento y conservación en el conjunto de los gastos de la Unidad sea inapreciable.

Una vez, aprobada definitivamente la modificación, se solicitará licencia de segregación, suscribiendo un acta de cesión de la parcela al Ayuntamiento en cumplimiento del deber de cesión derivado de esta Modificación. Las parcelas resultantes de la misma se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

Inscritas las parcelas, se presentará proyecto de Obras Complementarias de Urbanización de la zona verde cuya ejecución corresponde a la parcela lucrativa. Si existiera acuerdo con el Ayuntamiento, dicha obligación será sustituida por la aportación de los costes de las obras, asumiendo la ejecución dicha administración.

Si no existiera dicho acuerdo, la urbanización deberá ser ejecutada con anterioridad a la solicitud de licencia, siendo factible la ejecución simultánea con la edificación avalando el 100% de los costes de urbanización de esta.

Para la urbanización del espacio libre privado tanto en todas las parcelas afectadas por la modificación deberá presentarse un proyecto de obras complementarias como anexo al Proyecto de la Edificación.

VI. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El artículo 6.2 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, establece que serán objeto de evaluación estratégica simplificada las modificaciones menores de los planes y programas, como la que nos ocupa. Para esa evaluación, el artículo 29 establece un procedimiento cuyo primer paso es la presentación ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, de una Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que, cuando menos, debe contener la documentación que se relaciona en su punto 1.

A continuación, exponemos cumplimentada la información requerida para las diferentes determinaciones que deben integrar su contenido de las determinaciones modificadas.

VI.1. Objetivos de la planificación.

Esta Modificación tiene como objeto, en el caso de la TC-4, garantizar la viabilidad de la materialización del aprovechamiento asignado a la parcela, que permanece sin edificar debido a que durante el tiempo transcurrido desde la aprobación del PERI se han implantado en el entorno una elevada superficie de centros comerciales, de manera que no existe demanda en el mercado para nuevas instalaciones comerciales.

Este objetivo genérico se concreta en las siguientes propuestas:

1. Cambio del uso predominante terciario a uso residencial multifamiliar, manteniendo el aprovechamiento y los coeficientes de homogeneización, lo que implica una disminución del veinte por ciento de la edificabilidad, que pasa de 2.500 m^2c a 2.000 m^2c.

2. La previsión de una nueva zona verde de 840,92 m^2 de superficie que cubre con creces los requerimientos de la aplicación del estándar preexistente a las nuevas viviendas previstas (un máximo de 30).

VI.2. Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

VI.2.1 Alcance.

El alcance del documento de Modificación se reduce al cambio del uso predominante de la parcela de terciario a Residencial Multifamiliar y a un aumento de las zonas verdes de 840,92 m^2s.

No supone aumento de aprovechamiento y sí una disminución de la edificabilidad, que se reduce de 2.500 m^2c a 2.000 m^2.

No implica tampoco modificación de las cuotas de urbanización ni de las obligaciones y cargas de la Junta de Compensación, por lo que no afecta al resto de los propietarios de la Unidad, no es necesario modificar el Proyecto de Reparcelación, bastando la segregación como parcelas independientes de los suelos de diferente calificación y la cesión al Ayuntamiento de la zona verde pública.

VI.2.2. Contenido

El contenido de la modificación se limita al citado cambio de uso y la aplicación a la parcela TC-4 de la Ordenanza ZU-R7, previstas en el PERI para este uso y tipología, en sustitución de la actualmente aplicable: ZU-T-1, lo que supone la elevación de la altura máxima en lo que se refiere a número de plantas a cinco plantas y ático, aunque no a la altura total en metros, que se mantiene en 16,5 m, admitiéndose el ático retranqueado. y al mismo tiempo la reducción de la superficie ocupada por la edificación. Así como a la calificación de 840,92 m^2 de zona verde y a la propuesta de un diseño pormenorizado interior, con definición de accesos al aparcamiento y a la edificación. (Ver apartado XIII, planos y cuadros originales y modificados del PERI)

VI.3. Desarrollo previsible del Plan o Programa.

El desarrollo de las determinaciones de la Modificación se efectúa mediante la edificación de la nueva edificación y la urbanización de la zona verde, previa la correspondiente solicitud de licencia de obra y, en el caso del suelo público, la recepción de las obras.

VI.4. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa.

Se trata de un Suelo Urbano Consolidado, con la urbanización finalizada y recepcionada por el Ayuntamiento. La parcela es colindante con un amplio pasillo verde, totalmente urbanizado que, atravesando el barrio, conecta la Avda. de La Constitución con la calle Londres.

La elevada demanda de usos comerciales en el momento de la redacción del PERI y la centralidad de la zona llevaron al aumento de la superficie de suelo terciario en relación con la prevista en el Plan General, una estrategia que seguida por otros varios ámbitos ha dado lugar a un exceso de oferta que es el causante de que la parcela continúe sin edificar después de veinte años.

Se trata de un barrio de nueva creación, nacido a partir del traslado de las industrias existentes al polígono industrial, que en la actualidad forma parte de la primera corona del ensanche de la ciudad y cuyo nivel de dotación es elevado.

El aumento de la altura máxima no supone un impacto sobre la edificación terciaria colindante, toda vez que la altura en metros es la misma que la prevista en la Ordenanza ZUI-4, de acuerdo con la modificación aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23 de julio de 2007, (16,50 m) y el retranqueo previsto es superior a siete metros y la longitud de superposición de las edificaciones es de 13 m en la fachada norte-oeste de la edificación terciaria existente.

En el estudio fotográfico, que se incluye en el anexo nº11, se pueden observar las características del entorno.

Si bien no existen problemas ambientales reseñables, ni la escasa entidad de la modificación tiene capacidad para crearlos o para agravarlos, si existieren, dado que el uso precedente era industrial, y teniendo en cuenta que el art. 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 76 de 31 de marzo) exige que entre la documentación a aportar en la tramitación de los Planes Urbanísticos se incluya un Informe de caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

En cumplimiento de esta normativa, se ha redactado un informe de caracterización histórica de suelos que, dentro del proceso secuencial establecido por la Comunidad de Madrid, constituye la Fase I. Dado que en el mismo se ha advertido la posibilidad de existencia de suelos contaminados por residuos derivados de las actividades que se desarrollaron en la parcela hace más de cuarenta años, se ha procedido a la ejecución la caracterización analítica, denominada Fase II. Ambas fases del estudio de caracterización de la calidad de los suelos se adjuntan como tomo independiente (TOMO IV).

VI.5. Los efectos ambientales previsibles.

Los efectos ambientales previsibles son todos positivos toda vez que, ejecutadas la zona verde y edificada la parcela se consolidará el paseo verde como eje peatonal residencial, ampliando la zona verde colindante con la Avda. de la Constitución, justo en un punto de concentración de paradas de transporte público. El aumento de la altura máxima es de muy bajo impacto, toda vez que la máxima en metros permitida en la parcela terciaria colindante es de cuatro plantas y 16,50 m. muy similar a la de las cinco plantas residenciales, ya que la sexta planta se encuentra retranqueada tres metros medidos perpendicularmente a la fachada.

VI.6. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

La modificación no afecta a ningún plan sectorial o territorial.

VI.7. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

La Superficie afectada 2.840,92 m^2 es inferior al 10 % de la Superficie del Término Municipal.

Las características de la modificación coinciden con las contempladas en el punto 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental para ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada. En efecto, se trata de una modificación menor del planeamiento, dado que:

- Se limita a un cambio de uso predominante dentro de los usos previstos en el Plan General y el Plan Especial de Los Girasoles que se modifican.
- Se recupera el uso previsto en el Plan General que desarrolló el citado Plan especial.
- Su ámbito se circunscribe a una pequeña parcela de suelo urbano consolidado en el borde sur del barrio.
- No existe aumento de aprovechamiento, se reduce la edificabilidad y se aumenta la superficie de zonas verdes en cuantía superior a la necesaria para el cumplimiento del estándar por vivienda preexistente aplicado al aumento propuesto, en cualquier caso, muy reducido (30 viviendas).

VI.8. Resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas.

VI.8.1. Alternativa cero.

La alternativa cero supone dejar las cosas como están, con lo que la parcela permanecería sin edificar, con el consiguiente deterioro ambiental del entorno.

VI.8.2. Resto de alternativas contempladas-

Las posibles alternativas que garantizaban la viabilidad económica del aprovechamiento se reducen a la ubicación de la zona verde de cesión y cualquier ubicación alternativa aumentaría la afección acústica de las viviendas y supondría una menor utilidad de la nueva zona verde obligando a que el acceso al aparcamiento subterráneo de las viviendas se tuviera que realizar a través de la zona verde.

VI.8.3. Criterios de evaluación de alternativas.

La escasa trascendencia de la modificación y los claros inconvenientes de las posibles alternativas planteables hacen innecesario el establecimiento de múltiples criterios de selección, bastando con la consideración de la funcionalidad de la ordenación pormenorizada, que resulta evidentemente mayor en la propuesta que materializa la modificación.

VI.9. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

El cambio de uso no genera un efecto negativo relevante en el medio ambiente, por lo que no es necesario prever ninguna medida específica para prevenirlo, reducirlo o corregirlo diferente de las exigibles a las restantes obras de edificación situadas en el suelo urbano, se incluya a continuación un capítulo específico relativo a Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente, en el que se incluyen las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

VII INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El Informe Ambiental estratégico fue emitido por la Dirección General de Descarbonización y transición Energética de la CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTRA, en fecha 2023 05 05, en el que textualmente se dice:

"De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, debido a que no se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico pues no presenta características naturales especiales, ni afecta a ningún espacio natural protegido de la Comunidad de Madrid, ni a ninguno de los espacios propuestos para su inclusión en la Red Ecológica Europea Natura 2000 (ZEPA o LIC), hábitat naturales o Montes de Régimen especial (Utilidad Pública o Preservado), a su reducido ámbito de afección dentro de un suelo urbano consolidado y su escasa influencia sobre el planeamiento urbanístico del municipio, esta Dirección General no aprecia que la *Modificación Puntual en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles", parcela TC.4*, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 dela Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid".

El Informe explicita una serie de consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación Puntual, que han sido recogidas en el punto siguiente:

VIII. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN MBIENTAL

VIII.1 Medidas Generales

Fase de obras:

- Se tomarán cuantas medidas sean necesarias para minimizar la producción y dispersión del polvo generado durante la obra. Aunque se trata de una única parcela y la mayor parte de las maniobras se realizarán por calles existentes, el transporte de materiales pulverígenos se efectuará en camiones cubiertos con lonas.
- El acopio temporal de tierras y otros materiales pulverulentos se hará en zonas protegidas del viento
- Con objeto de mantener los niveles de emisiones gaseosas producidas por el funcionamiento de los vehículos de motor y de la maquinaria de ejecución de las obras por debajo de los límites legales, se asegurará su buen estado de funcionamiento, para lo cual toda maquinaria presente en la obra debe cumplir las siguientes condiciones técnicas:
    - Correcto ajuste de los motores.
    - Adecuación de la potencia de la máquina al trabajo a realizar.
    - Comprobación de que el estado de los tubos de escape sea el correcto.
    - Empleo de catalizadores.
    - Revisión de maquinaria y vehículos (ITV).
- En la medida de lo posible, se emplearán pavimentos ecológicos que, mediante procesos de fotocatálisis, ayuden a purificar el aire. Estos pavimentos incorporarán en su cara superficial un potente catalizador que se active en presencia de luz, transformando gases contaminantes en productos inocuos para la salud y sin impacto sobre el medio ambiente.
- Se planificarán correctamente las actividades para optimizar el uso de los equipos electrónicos de obra.
- Se dimensionará adecuadamente la maquinaria de obra.
- Se utilizará racionalmente el alumbrado (aprovechando al máximo la luz natural) y los equipos eléctricos de la oficina y la obra, utilizando aparatos y bombillas de bajo consumo y de larga duración y de máxima eficiencia energética, limpiando periódicamente las luces y las luminarias para optimizar la iluminación.
- Se fijarán objetivos de ahorro energético tanto en electricidad como en combustible.

Fase de explotación:

- Se supervisarán los sistemas de climatización y se solicitarán los certificados de eficiencia energética de los edificios.
- 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).
- Las nuevas plantaciones se realizarán con especies vegetales adaptadas al clima y a las condiciones locales que presenten alta capacidad de retención de CO_2 y reducidas necesidades de mantenimiento.
- Se buscará en el edificio la ventilación necesaria 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.
- En el diseño de la urbanización se priorizará el uso del pavimento permeable y demás elementos de drenaje sostenible, especialmente en zonas en que lo permitan los requerimientos de uso, como pueden ser los aparcamientos o las zonas de espacios libres.
- Para los pavimentos de las aceras y los bordillos de las zonas interiores se seleccionarán los materiales que los conforman con criterios de sostenibilidad ambiental.

- Se 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.
- Se promoverá la eficiencia energética de los alumbrados exteriores mediante el horro de energía, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.
- Se limitará la superficie impermeable maximizando las superficies permeables respecto de las impermeables.

VIII.2.- Medidas de protección contra el ruido.

Fase de obra:

- Con el objetivo de minimizar las molestias a personas y fauna y garantizar el cumplimiento de los niveles máximos admisibles, deberán aplicarse medidas preventivas durante las operaciones de carga y descarga, movimientos de maquinaria y personal de obra.
- La maquinaria de obra estará homologada según el R.D. 212/2002 de 22 de febrero, que traspone la Directiva 2000/14/CE, de 8 de mayo, que regula los niveles de emisión de ruidos de la maquinaria de obra. Se aplicarán las medidas pertinentes de mantenimiento de la maquinaria, haciendo especial incidencia en el empleo de silenciadores homologados por las empresas constructoras de los mismos, y el paso por la Inspección Técnica de Vehículos en los plazos reglamentarios.
- Se exigirá la utilización de compresores y perforadoras de bajo nivel sónico, la revisión y control periódico de los silenciadores de los motores, y la utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes.

Fase de explotación:

- Se deberá prestar especial atención a la verificación de las condiciones acústicas exigibles.
- La franja calificada como zona verde donde se superen los 65 dBA en periodo de día no podrá tener carácter estancial.
- El promotor instalará un vallado con puerta en la zona verde, que será cerrada en periodo nocturno para que ningún usuario soporte el impacto acústico producido en dicho periodo.
- Se considerará especialmente:
    - La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.
    - En las fachadas más expuestas no se deberán proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B *"Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales"* del Real Decreto 1367/2007.
    - Se aplicará el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación.
    - Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en el ejercicio de sus competencias, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas preventivas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003, del ruido, así como en la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, aprobada el 24 de abril de 2013.

VIII.3.- Medidas encaminadas a evitar la contaminación atmosférica.

Fase de obra:

- Se prohíbe la localización en el Sector de las actividades que el Decreto 100/2011, que desarrolla la Ley 34/2007. incluye en el "Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera"

Fase de explotación:

- 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. Ninguna chimenea debería ventear sus gases a una cota menor de la de la cumbrera del tejado de cualquier edificación situada en un radio inferior a 3 veces la altura de la cumbrera de la nave de descarga.

VIII.4.- Medidas de protección de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

Fase de obra:

- Se garantizará la protección de los recursos hídricos y de los suelos frente a vertidos o derrames de aceites, grasas e hidrocarburos, así como de otros productos y/o residuos peligrosos.
- Queda prohibido el lavado de cubas de hormigón con carácter general. Para el lavado de las canaletas de las cubas, se habilitará un sistema para la decantación de los sólidos arrastrados.
- En cuanto a las aguas sanitarias generadas en las instalaciones auxiliares de obra, queda prohibido su vertido directo al terreno (pozos negros) o a cauces. La gestión de estas aguas deberá mediante cabinas de WC químicas, siendo retirados los lodos generados mediante gestor autorizado.
- Los acopios temporales deberán ubicarse fuera de las zonas de escorrentía.
- En la medida de lo posible se instalarán pavimentos que permitan mejorar los porcentajes de agua de lluvia infiltrada y se valorará la posibilidad de instalación de depósitos de infiltración.
- Se asegurará el sellado de los pozos o puntos extractivos existentes.
- Se adoptarán medidas de seguridad para prevenir roturas, infiltraciones y contaminación de la red de abastecimiento, disponiendo de los planos de su trazado y de la ubicación de otras infraestructuras existentes (pozos o sondeos destinados a consumo, depósitos), evitando la proximidad de las canalizaciones de saneamiento y depuración a éstas.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.

VIII.5.- Medidas de protección del patrimonio cultural.

En el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, deberá

comunicarse el hecho a la citada Dirección General, con el objeto de garantizar su protección y cautela.

Por otro lado, si durante el transcurro de las obras que se realicen en desarrollo del ámbito, se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 62 de la misma ley.

VIII.6. Medidas tendentes al ahorro energético y los recursos hídricos.

- En la edificación se cumplirá con las medidas establecidas en el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico HE Ahorro de Energía, estableciendo una contribución mínima procedente de energías renovables.
- En su diseño se contemplarán soluciones de soleamiento y ventilación para reducir la carga energética asociada a la climatización. (acondicionamiento pasivo).
- El nuevo edificio ha de contar obligatoriamente con:
  Contadores individuales de agua en cada oficina o industria.
  En los puntos de consumo de agua se colocarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, y a tal efecto:
  Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de perlizadores o economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de 2,50 Kg/cm2 tengan un caudal máximo de 5 l./min,
  El mecanismo de las duchas incluirá economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de 5,50 Kg/cm2 tengan un caudal máximo de 10 l./min.
  El mecanismo de adición de la descarga de las cisternas de los "wáteres" limitará el volumen de descarga a un máximo de 7 litros y dispondrá de sistemas de ahorro como interruptores de descarga, doble sistema de descarga o contrapesos
  Los grifos de los aparatos sanitarios dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a 1 l. de agua. Todo nuevo proyecto que no contemple estos sistemas ahorradores de agua, no dispondrá de la preceptiva Licencia de Obras hasta que no estén incluidos y valorados en dicho proyecto.

VIII.7 Condiciones para las zonas verdes y el arbolado urbano.

- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar deberán ser autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- Se limitará la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.
- En entornos próximos a redes viarias, parques y jardines se deberá dar prioridad a la plantación de especies tanto arbóreas como herbáceas que no produzcan los pólenes más alergénicos en la Comunidad de Madrid, evitando especies como el plátano, el olivo o las arizónicas, evitando en la medida que sea posible el uso de especies con polinización anemófila con objeto de minimizar el impacto negativo que se produce sobre una determinada parte de la población que sufre alergia.
- En las zonas con presencia de arbolado se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, que asume la necesidad de una especial tutela y protección del arbolado urbano existente, en particular aquellos arboles con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo.

- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

VIII.8. Medidas relativas a la gestión de residuos y calidad de los suelos.

Fase de obra:

- Durante la fase de demolición de las soleras se llevará a cabo un seguimiento ambiental con el objeto de comprobar la ausencia de indicios de contaminación bajo las mismas, y poder así establecer el blanco preoperacional que se deduce del estudio (Fase II) realizado.
- En el caso de que se detectase algún indicio de contaminación una vez finalizada la fase de demolición, se llevará a cabo la correspondiente investigación, de conformidad con el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero[2].
- En el supuesto de detectarse la existencia de residuos, se caracterizarán mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in-situ, o en laboratorio) y si se aprecian indicios de afección o residuos de carácter peligroso, se llevará a cabo la correspondiente investigación, de conformidad con el artículo 3.5 del mencionado Real Decreto, al objeto de determinar si existe afección a la calidad del suelo
- En cuanto a la gestión de los mismos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y sus disposiciones de desarrollo.
- La gestión de las tierras de excavación y de los residuos inertes se llevará a cabo según lo establecido en la normativa anteriormente citada, así como en la Orden 2726/2009, de 16 julio, que regula la gestión de los residuos de construcción.
- Los aceites industriales usados que se generen durante las obras serán gestionados conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Fase de explotación:

- El proyecto de edificación 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. 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.

VIII.9.- Medidas de protección sobre la salud de las personas.

Fase de obra:

- Se deberá llevar un estricto control en la generación de los residuos durante las obras, para evitar zonas con acumulación de suciedad que puedan suponer un reclamo para estas especies.

[2] Teniendo en cuenta que:

- En el estudio de caracterización analítica realizado (Fase II) se comprobó que no existían indicios de contaminación o manchas en las soleras existentes ni fuera de ellas.
- Los resultados obtenidos en las analíticas realizadas son conformes para uso urbano (En el diseño del plan de muestreo se consideraron dos fuentes potenciales de contaminación: la contaminación difusa derivada de las actividades potencialmente contaminantes realizadas históricamente en la parcela, y el potencial foco de contaminación que supone la gasolinera colindante, así mismo se tuvo en cuenta el flujo de las aguas de escorrentía y/o subsuperficial).

El escenario con existencia de afección al suelo bajo las soleras resulta improbable

Se evitarán aquellas actuaciones durante las obras que favorezcan la proliferación de plagas, como las construcciones de balsas de agua, roturas de conducciones mal reparadas que puedan generar estancamiento de aguas, etc.

- Las zanjas o excavaciones en las que se corte el nivel freático y quede la lámina de agua expuesta, se deberán desecar o drenar el tiempo necesario hasta que se proceda a su hormigonado, relleno etc.
- Los trabajadores deberán contar con las protecciones necesarias para evitar las picaduras de insectos.
- En caso de existir sospechas de la posible presencia de mosquito tigre en el entorno se procederá a comunicarlo a las autoridades sanitarias municipales, con el objeto de plantear con empresas especializadas una investigación de su posible existencia, mediante técnicas como las trampas de ovoposición, que permite determinar de forma eficaz la presencia de poblaciones de este mosquito mediante su puesta de huevos. En caso de detectarse la existencia de mosquito tigre se establecerán procedimientos con tratamientos adulticidas perimetrales o en puntos de alta densidad de mosquitos, conocidos como “Hot spots” entre otros.

Fase de explotación:

- Se deberá realizar un correcto mantenimiento de las zonas ajardinadas, evitando la maleza, el crecimiento excesivo de plantas y la acumulación de hojas. También hay que controlar las cubiertas vegetales y las plantas rastreras, saneándolas para evitar que se conviertan en refugio de plagas.
- Se establecerán las medidas necesarias para la adecuada vigilancia y control a través de empresa autorizada en la comunidad de Madrid (Orden 700/2010 de 29 de diciembre de la Consejería de Sanidad) y/o coordinación con el plan de control municipal. (Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento).

VIII.10.- Medida compensatoria sobre el cambio climático.

Con el objetivo de limitar las emisiones antropógenas de gases de efecto invernadero, como sumidero de carbono, se procederá a la plantación perimetral de especies arbóreas con alta capacidad de absorción, entre las que se encuentran:

- *Celtis australis.*
- *Pinus radiata.*
- *Ulmus minor.*
- *Tilia cordata.*
- *Alnus glutinosa.*

Estos ejemplares a su vez servirán como elemento de integración paisajística.

VIII.11.- Vigilancia ambiental.

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

IX. 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 DEL PERI DE LOS GIRASOLES EN LA PARCELA TC4, TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Se incorpora como tomo independiente (Tomo II), no obstante, Se relacionan a continuación las medidas derivadas de su contenido.

IX.1. Uso residencial

Las viviendas se diseñarán 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.

IX.1.1. 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.

IX.1.2. 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.

IX.1.3. Espacios privativos.

Separación de espacios de trabajo y estancia.

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 la persona que trabaje en el hogar haciendo su trabajo visible, 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 la desconexión de la persona que trabaja en el hogar. En consecuencia, si se unifica, en el diseño de la vivienda, el espacio de salón-cocina/comedor, se recomienda proporcionar una mínima posibilidad de aislamiento funcional entre la cocina/comedor y el salón, que proporcione, a la persona que trabaja en el hogar, un espacio de descanso y ocio ajeno a su lugar de trabajo.

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

IX.1.4. 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 …

IX.1.5. Cocina.

En el diseño de las cocinas se debe tener en cuenta que, para las personas que gestionan el hogar, se trata de espacios en los que se desarrolla gran parte de la vida cotidiana, por lo que 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 de manera que interfieran en las luces directas de huecos que resulten necesarios para la iluminación mínima exigida de las distintas piezas de la vivienda.

IX.1.6. 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.

IX.2. Uso de Aparcamientos colectivos.

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.

Deben señalizarse con claridad:
- Los recorridos peatonales.
- El sentido de circulación y las salidas.
- Los timbres de alarma si los hubiese.

IX.3. Determinaciones relativas al uso zona verde y espacios libres.

Deberán estar adaptadas para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana siguiendo los criterios incluidos en el punto "Determinaciones relativas a la seguridad en la ciudad".

En las zonas infantiles, como pueden ser los areneros de los bebes, se restringirá el acceso de mascotas.

Se dispondrá de mobiliario urbano suficiente y bien señalizado para la recogida de excrementos animales y su desecho.

Se cuidará la vegetación para que no impida el control visual del espacio y se garantizará una iluminación adecuada siguiendo los criterios incluidos en el punto "Determinaciones para garantizar la Seguridad", de manera que se pueda disfrutar de todos los aspectos positivos de la vegetación (favorecimiento el drenaje del suelo, absorción de partículas contaminantes mitigación del exceso de calor urbano) aumentando la calidad de las calles y áreas peatonales.

IX.4. Medidas y propuestas relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, comunes a todas las ordenanzas.

IX.4.1. Relativas a los 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 de, al menos, un itinerario accesible que comunique la entrada principal con el edificio.
  - 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.
- Accesibilidad en el edificio.
  - En el edificio de uso privado en el que se materializa la edificabilidad es obligatoria la instalación de un ascensor, por lo que deberá cumplirse las siguientes determinaciones:
  - 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 los 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.

X. ESTUDIO ACÚSTICO.

Las afecciones acústicas se han tratado en el apartado II.2.6, no obstante, se reproducen a continuación sus conclusiones.

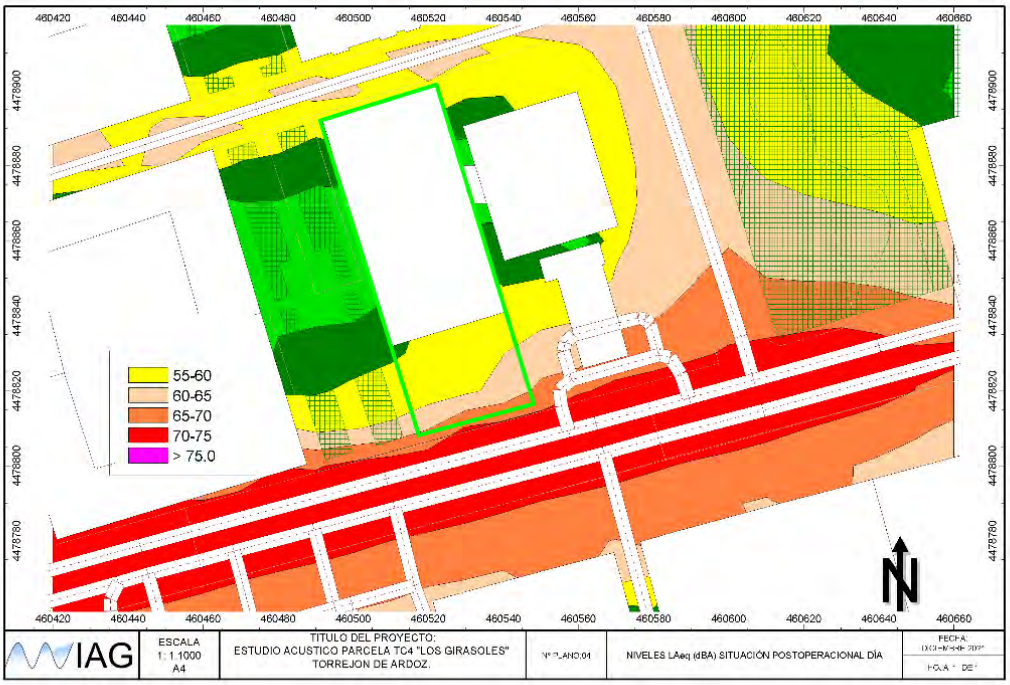
De acuerdo con los mapas del estudio acústico realizado en la ciudad (adjuntos como Anexo nº10), en el frente de los edificios a la Avda. de la Constitución se superan los límites establecidos para el uso residencial en la franja de 8 m de anchura colindante con la citada vía, por lo cual, tal como se pone de manifiesto en el punto II.2.6, la franja de 8 metros de anchura colindante con la avda. con una superficie de 240,92 m^2, tiene el carácter de zona de protección y debe ajardinarse sin zonas estanciales. El impacto acústico reflejado Enel Mapa de ruido de la ciudad es superior al que resulta en las mediciones realizadas en el año 2021. En el anexo citado se incluye el estudio acústico cuyas conclusiones son:

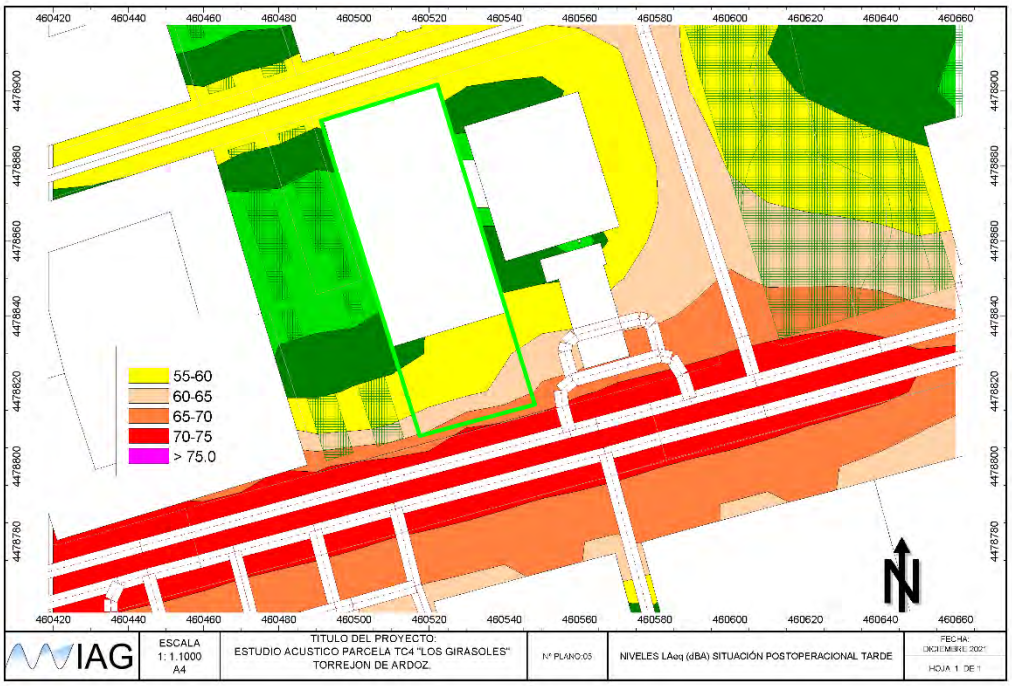
"Estos resultados son similares a los obtenidos por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en su mapa estratégico de ruido, del año 2014". Finalmente, respecto al ruido en las fachadas del edificio se indica que: los valores encontrados en las fachadas más expuestas del edificio de la parcela objeto de estudio, se encuentran por debajo de los valores límite de los objetivos de calidad, para áreas urbanizadas existentes, para uso Tipo II (área levemente ruidosa) … Por lo que no habría que realizar medidas correctoras para este uso de edificio Tipo II.

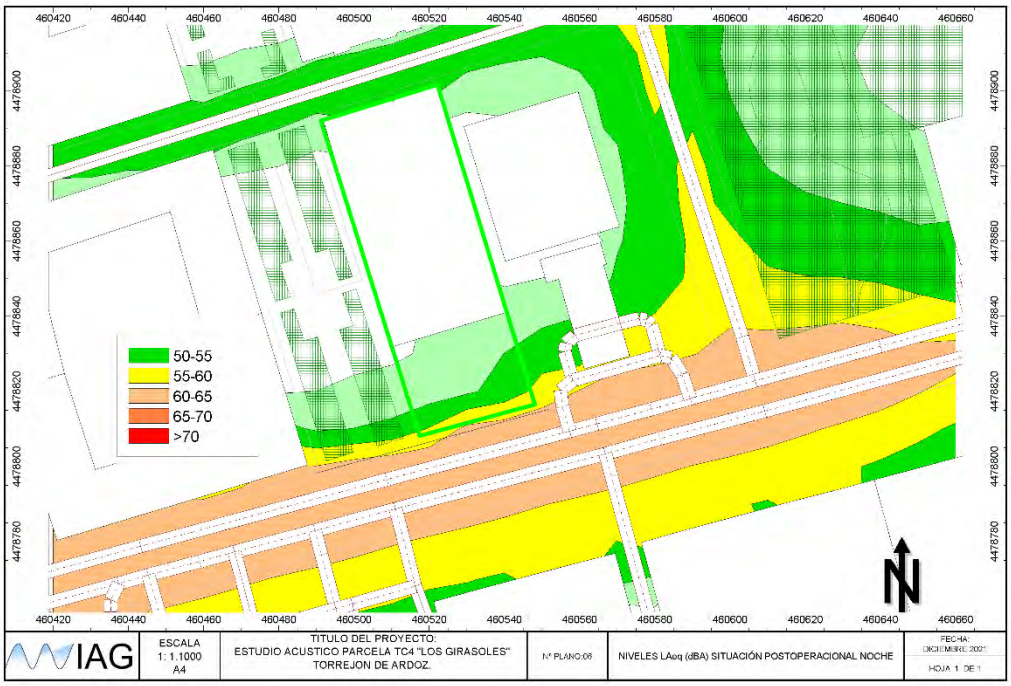
Así mismo la afección es superior a los límites establecidos por la Ordenanza Municipal en el periodo nocturno L_n, en una franja de mayor anchura de anchura (con una afección comprendida entre los 55dBA y los 60 dBA), si bien, dado que en las zonas verdes se instala una valla que se cierra impidiendo el paso de peatones en el periodo nocturno, los anteriores impactos acústicos no serían soportados por ningún usuario, su coste se incluye en el estudio de viabilidad y se podrá hacer coincidir con el cerramiento de la zona verde.

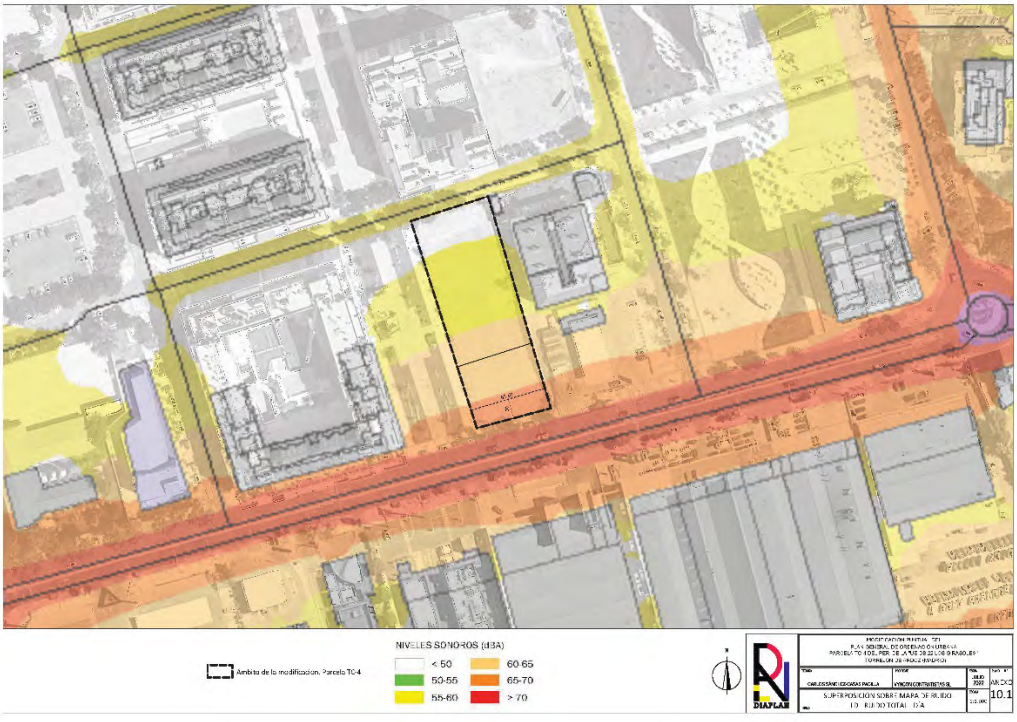
La franja necesaria para el cumplimiento de la legislación acústica supramunicipal se califica como zona verde con carácter de zona de protección, y en ellas no podrán situarse zonas estanciales, tal como se establece en la normativa

A continuación, se incluyen los Mapas de ruido en situación postoperacional y el Mapa del Estudio de ruido de la ciudad en los que se pueden comprobar las diferencias comentadas


460420 460440 460460 460480 460500 460520 460540 460560 460580 460600 460620 460640 460660
4478900 4478880 4478860 4478840 4478820 4478800 4478780
55-60
60-65
65-70
70-75
> 75.0
IAG
ESCALA 1: 1.1000 A4
TITULO DEL PROYECTO: ESTUDIO ACUSTICO PARCELA TC4 "LOS GIRASOLES" TORREJON DE ARDOZ.
Nº PLANO:04
NIVELES LAeq (dBA) SITUACIÓN POSTOPERACIONAL DÍA
FECHA:
HOJA 1 DE 1


460420 460440 460460 460480 460500 460520 460540 460560 460580 460600 460620 460640 460660
4478900 4478880 4478860 4478840 4478820 4478800 4478780
55-60
60-65
65-70
70-75
> 75.0
IAG
ESCALA 1: 1.1000 A4
TITULO DEL PROYECTO: ESTUDIO ACUSTICO PARCELA TC4 "LOS GIRASOLES" TORREJON DE ARDOZ.
Nº PLANO:05
NIVELES LAeq (dBA) SITUACIÓN POSTOPERACIONAL TARDE
FECHA: DICIEMBRE 2021
HOJA 1 DE 1


460420
460440
460460
460480
460500
460520
460540
460560
460580
460600
460620
460640
460660
4478900
4478880
4478860
4478840
4478820
4478800
4478780
50-55
55-60
60-65
65-70
>70
N
IAG
ESCALA
1: 1.1000
A4
TITULO DEL PROYECTO:
ESTUDIO ACUSTICO PARCELA TC4 "LOS GIRASOLES"
TORREJON DE ARDOZ.
Nº PLANO:08
NIVELES LAeq (dBA) SITUACIÓN POSTOPERACIONAL NOCHE
FECHA:
DICIEMBRE 2021
HOJA 1 DE 1


Ambito de la modificación. Parcela TC-4
NIVELES SONOROS (dBA)
< 50
50-55
55-60
60-65
65-70
> 70
DIAPLAN
10.1

XI. DETERMINACIONES DE URBANIZACIÓN.

La Urbanización de los espacios libres privados, cuando sean accesibles desde el exterior, requerirán la presentación de un capítulo complementario de obras de urbanización en el que se reflejen, no solo las redes de infraestructuras (garantizando la independencia de las municipales), sino de la pavimentación, el mobiliario urbano, así como del vallado si existiere.

La calidad será similar a la de los espacios públicos, y los módulos de referencia serán los incluidos en el Estudio Económico Financiero del PERI debidamente actualizados.

El vallado de los espacios libres se efectuará, bien con elementos vegetales exclusivamente, bien con valla compuesta de zócalo opaco de ladrillo o similar, de altura 1,00 m, y resto enrejado o entramado metálico hasta una altura máxima de 2,00 m. Podrán sustituirse por pantallas protectoras de vidrio.

La urbanización de la zona verde pública, en el caso de la parcela TC-4, recalificada a uso residencial, deberá constituir un capítulo específico anexo al Proyecto de Arquitectura, las características de la urbanización seguirán las directrices de los servicios técnicos municipales y los requerimientos medioambientales de este documento, y la recepción de las obras será condición indispensable para la concesión de las licencias de primera ocupación. Eventualmente, su urbanización podrá ser sustituida por su equivalente en metálico si el Ayuntamiento lo autorizase, en cuyo caso, será dicha administración la que asuma la obligación de su ejecución.

XII. PLANOS ESPECÍFICOS DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

A continuación, se adjuntan los planos correspondientes a la modificación de la ordenación pormenorizada en la parcela TC-4 del PERI de la UE-DB.22 “Los Girasoles”, a los que se ha hecho mención en los apartados II y III de este documento.

Plano nº1. Situación y emplazamiento.

Plano nº2. Levantamiento topográfico.

Plano nº3. Calificación del suelo.

Plano nº4. Alineaciones.

Plano nº5. Ordenación de la edificación indicativa:

nº5.1. Planta baja.
nº5.2. Planta sótano.

UE-DB.22
"LOS GIRASOLES"

Calle de Londres

Calle Budapest

Calle de Lisboa

TC-4

Avda Constitución

Ámbito de la modificación

N

DIAPLAN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
PARCELA TC-4 DEL PERI DE LA "UE-DB.22 LOS GIRASOLES"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	VYNCON CONTRATISTAS SL	JULIO 2022	1

TITULO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ESCALA: 1:25.000 1:3.000

Saneamiento
Arqueta saneamiento
Imbornal
Riego
Hidrante
Alumbrado público
Arqueta telecomunicaciones
Telef·nica
Canal de Isabel II
Madritel
Auna
Farola
Arbol
Armario acometidas
528.50 Punto de cota
Curva de nivel (0.20 m)

TABLA DE COORDENADAS

Nº DE PUNTO	COORD. ESTE	COORD. NORTE
1	460522.9021	4478902.6012
2	460548.3884	4478816.7656
3	460518.2980	4478808.7060
4	460491.5953	4478892.6220

N

DIAPLAN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
PARCELA TC-4 DEL PERI DE LA "UE-DB.22 LOS GIRASOLES"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	VYNCON CONTRATISTAS SL	JULIO 2022	2

TITULO: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
ESCALA: 1:500

Ámbito de la modificación. Parcela TC-4

Ordenanza ZU-RV. Residencial multifamiliar

Ordenanza ZU-ZV. Zona Verde

Zona de protección

N

DIAPLAN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
PARCELA TC-4 DEL PERI DE LA "UE-DB.22 LOS GIRASOLES"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	VYNCON CONTRATISTAS SL	JULIO 2022	3

TITULO: CALIFICACIÓN DEL SUELO

ESCALA: 1:400

Ámbito de la modificación. Parcela TC-4

Alineación exterior

Retranqueos

Área de movimiento

N

DIAPLAN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
PARCELA TC-4 DEL PERI DE LA "UE-DB.22 LOS GIRASOLES"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	VYNCON CONTRATISTAS SL	JULIO 2022	4

TITULO: ALINEACIONES Y ÁREA DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:500

Rampa de garaje

Jardín

Zonas libres anexas a planta baja

Viviendas

Ámbito de la modificación. Parcela TC-4

Alineación exterior

N

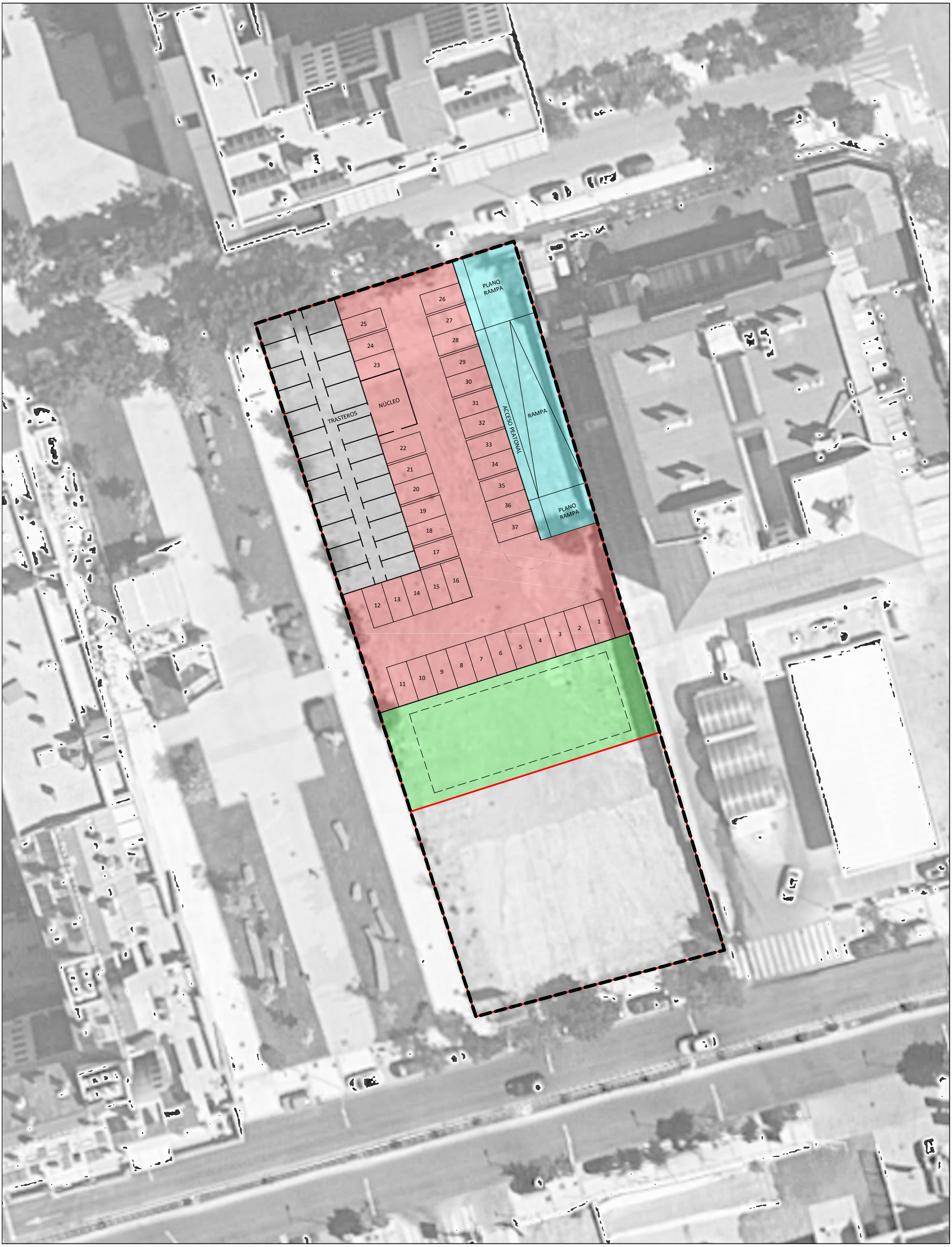
DIAPLAN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
PARCELA TC-4 DEL PERI DE LA "UE-DB.22 LOS GIRASOLES"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	VYNCON CONTRATISTAS SL	JULIO 2022	5.1

TITULO: PLANO INDICATIVO DE LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. PLANTA BAJA

ESCALA: 1:500



Rampa

Aparcamiento

Trasteros

Espacio no ocupado bajo rasante

Ámbito de la modificación. Parcela TC-4

Alineación exterior

N

DIAPLAN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
PARCELA TC-4 DEL PERI DE LA "UE-DB.22 LOS GIRASOLES"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	VYNCON CONTRATISTAS SL	JULIO 2022	5.2

TITULO: PLANO INDICATIVO DE LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. PLANTA SÓTANO

ESCALA: 1:500

XIII. DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL ORIGINALES Y MODIFICADOS COMO CONSECUENCIA DE LA INCORPORACIÓN A SU DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL "LOS GIRASOLES" Y DE SUS MODIFICACIONES INCLUIDA LA QUE ES OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Los documentos del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz vigente en la actualidad, que se han modificado por el documento subordinado que se indica, son los siguientes:

XIII.1. Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución.

- Se han eliminado el ámbito AM-3 páginas 113 y 114 (por el PERI de los Girasoles)
- Se han incluido la UE-DB-22 y sus determinaciones, y sus modificaciones (por el PERI de los Girasoles, por el PEMU de la RM-1 y la TC-3 y la actual modificación de la TC-4).
- Sustitución de las fichas de las Áreas de Reparto 8 y 9 pág. 163 y 164 (PERI de Los Girasoles.)

XIII.2. Normas Urbanísticas Particulares.

- Artículo 7. ORDENANZA ZUR-7, (Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada) páginas 52 a 56 (Modificada por el PERI de LOS GIRASOLES y la actual Modificación que afecta al ámbito de la T-3)
- Artículo 12. ORDENANZA ZU-T (Terciario Comercial y de Ocio) páginas 80-84. (por el PERI de los Girasoles y el PEMU de la RM-1 de la UEDB-22)
- Artículo 13. ORDENANZA ZU-ES (Estación de Servicio) páginas 85 y 86 (por el PEMU de la RM-1 DE LA UE-DB-22)
- Artículo 19. ORDENANZA ZU-V (Zonas verdes y espacios libres) 96 y 97 (por la presente Modificación que recoge las determinaciones del estudio de Impacto Normativo)
- Artículo 20. ORDENANZA ZU-E9 (Espacios libres privados) páginas 98-100 (por la presente Modificación que recoge las determinaciones del estudio de Impacto Normativo)

XIII.3. Planos.

Los planos del Plan General afectados por la modificación del PERI de los Girasoles, la modificación en el ámbito de la TC-4, el PEMU de la RM-1 de la UEDB 22 y la presente modificación, son los siguientes:

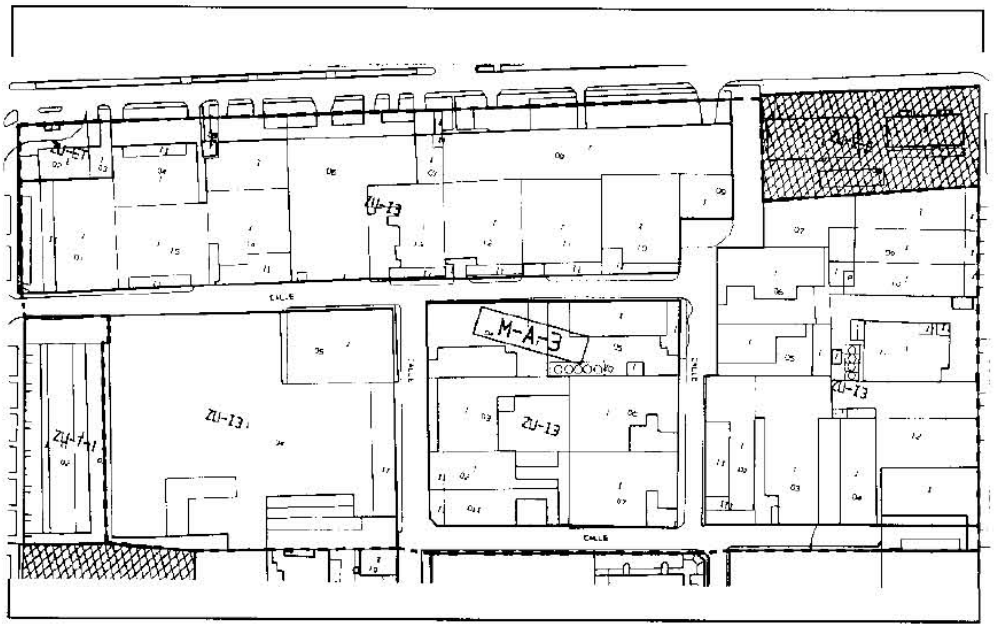
- Plano 5.12 "Calificación del Suelo, Alineaciones y Ordenanzas".
- Plano 5.18 "Calificación del Suelo, Alineaciones y Ordenanzas".
- Plano 7 "Zonas Verdes".
- Plano 10.2 "Áreas de Reparto".
- Plano 11.2 "Sectores y Unidades de Ejecución".
- Plano 15 "Estructura Urbana".

Además de los anteriores se incorpora, al final de este apartado, un nuevo plano con las Servidumbres Aeronáuticas que afectan al municipio, tanto por el Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas como por la Base Aérea Militar de Torrejón de Ardoz.

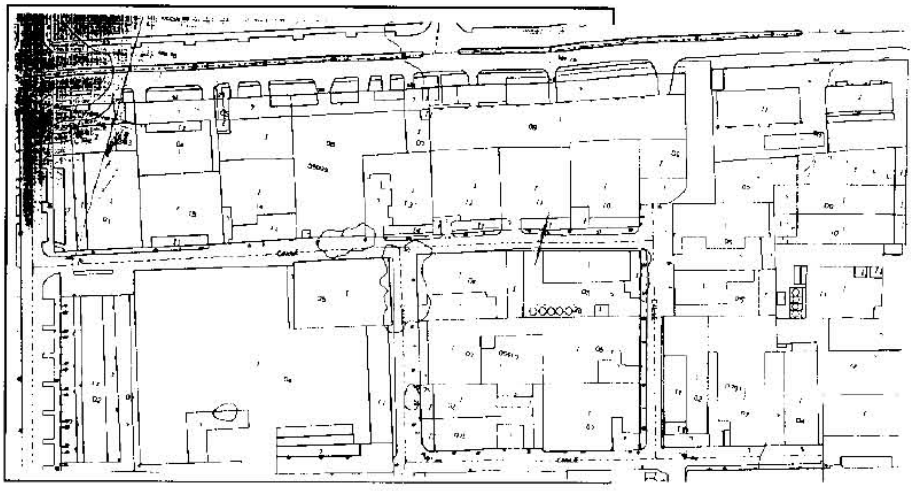
A continuación, se incluyen los documentos y planos originales y Modificados del Plan General, una vez refundido con todas las modificaciones efectuadas.

PÁGINAS 113 Y 114, ANTIGUO ÁMBITO AM-3, QUE SE SUPRIMEN.

POLÍGONO DE LOS GIRASOLES | **A.M. - 3**



PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS ESC: 1/5000



PLANO CATASTRAL ESC: 1/7.000

113

POLÍGONO DE LOS GIRASOLES — M.A.- 3

SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL_____ 78.448 m2.

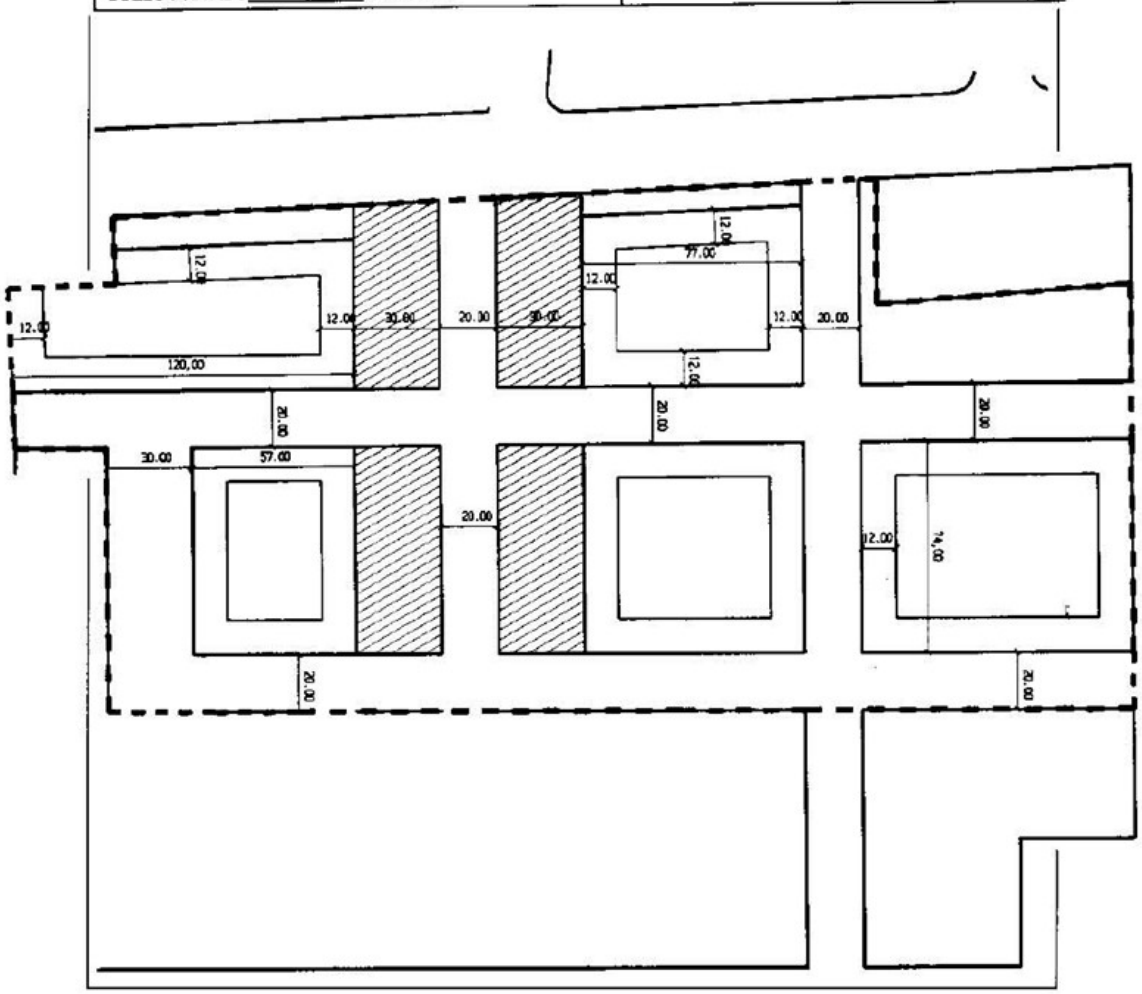
SUELO PÚBLICO_____ VIARIO: 7.100 m2
ESPACIOS LIBRES:
EQUIPAMIENTO:
TOTAL: 7.100 m2

PATRIMONIAL:

SUELO PRIVADO_____ 71.348 m2.

DATOS CATASTRALES

MANZANA_____ 05929, 04905
05915, 07913
PARCELA INCLUIDA TOTAL___ 01-15, 04-05,
01-07, 02-07, 09-12
PARCELA INCLUIDA PARCIAL__



ORDENACIÓN

113/1

Determinaciones del ámbito UE-DB-22 introducidas "ex novo" por la Modificación del Plan General de diciembre de 2001 y por el PERI de LOS GIRASOLES y modificadas por el PEMU de la RM-1, la modificación en el ámbito de la TC-3 y la actual modificación en el ámbito de la TC-4.

POLÍGONO LOS GIRASOLES	**U.E.D.B.- 22**

POLIGONO LOS GIRASOLES U.E.D.B. 22

SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO		DATOS CATASTRALES
SUPERFICIE TOTAL	90.558,99 m^2	MANZANA 05929 04905 05915 07913
		PARCELAS INCLUIDAS EN EL PLAN PARCIAL
SUELO PÚBLICO	VIARIO 8.384,33 m^2	01-15
		04-05
SUELO PRIVADO	82.174,66 m^2	01-07
		02-07
		09-12

TIPO DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

SUELO LUCRATIVO	RESIDENCIAL	37.603,00 m^2
	TERCIARIO	6.166,45 m^2
	TOTAL	43.769,45 m^2
CESIONES	VIARIOS	22.998,62 m^2
	ESPACIOS LIBRES	23.790,92 m^2
	TOTAL	46.789,54 m^2

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,9 m^2/m^2. DE USO CARACTERÍSTICO MULTIFAMILLIAR LIBRE
USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
ÁREA DE REPARTO: 8.1
OTROS USOS OBLIGATORIOS: NINGUNO.
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 100% APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZADO Y 90% DEL EXCESO HASTA EL TIPO.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN
ZUR-7
ZUT-1º
ZUV-1
ZUV-2
ZUEP-2

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN.
PLAZOS: LOS ESTIPULADOS EN CONVENIO
COMPROMISOS: LOS ESTIPULADOS EN CONVENIO
CONDICIONES: SERAN DE APLICACIÓN LAS DETERMINACIONES DEL CONVENIO.

ÁREA DE REPARTO NÚMERO 8 ORIGINAL

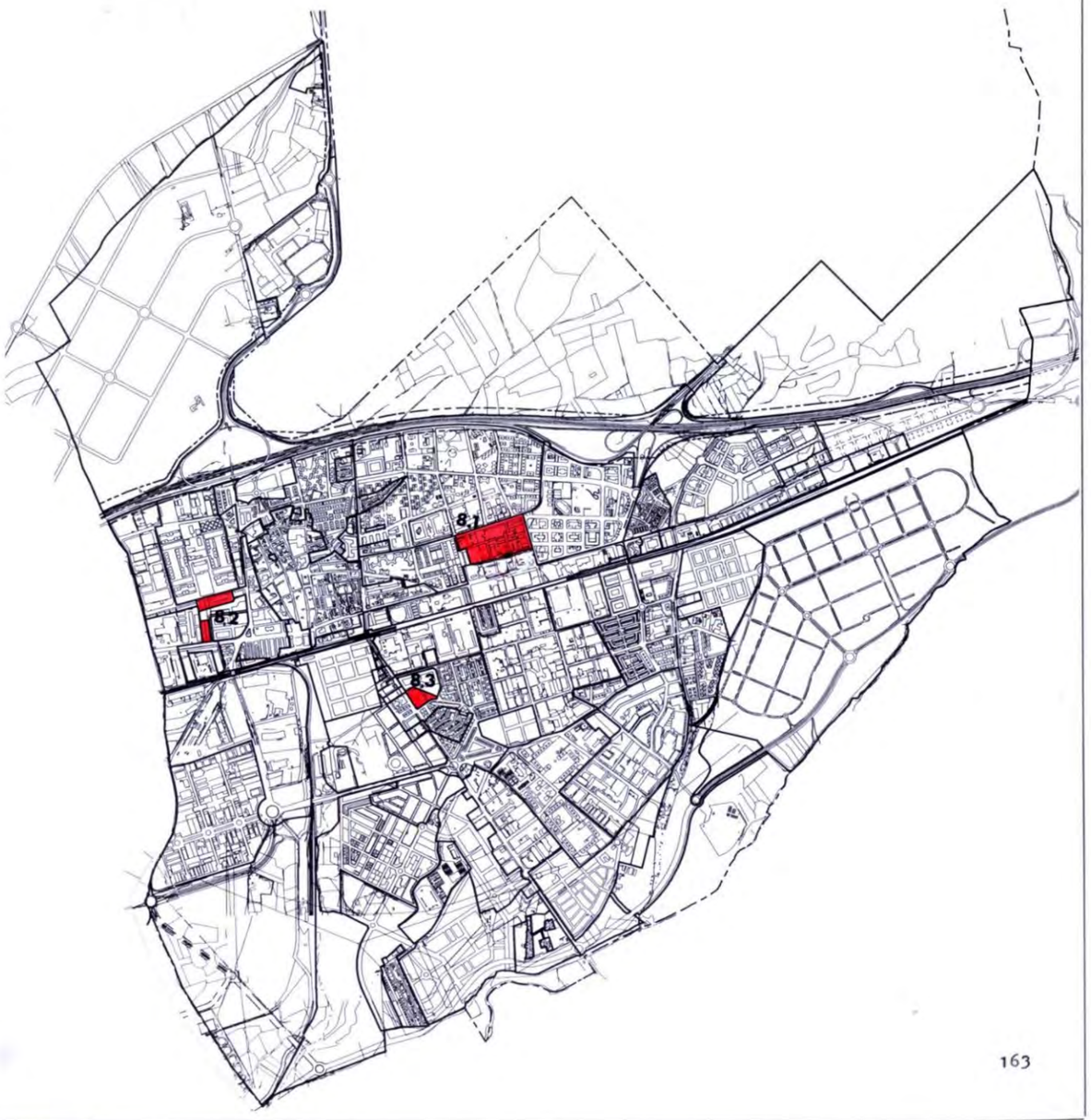
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TORREJÓN DE ARDOZ

FICHA DE ÁREA DE REPARTO

Nº DE IDENTIFICACIÓN	8 (8.1, 8.2 Y 8.3)
TIPO DE ÁREA	A (E)
SITUACIÓN: HOJA PLANO E/1000	12, 13, 16, 17, 18, 24
CLASE DE SUELO	URBANO
SUPERFICIE TOTAL	8.1 - 78.448 m2. 8.2 - 19.178 m2. 8.3 - 11.700 m2.
APROVECHAMIENTO TIPO	1 m2/m2
USO PREDOMINANTE	Industrial
ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SU INTERIOR	AM-1 AM-2 AM-3

NOTA: El Aprovechamiento correspondientr al Ayto. queda como bolsa del aprovechamiento para transferencias (no se ubican, en consecuencia en la unidad).



163

ÁREA DE REPARTO NÚMERO OCHO MODIFICADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TORREJÓN DE ARDOZ

FICHA DE ÁREA DE REPARTO

Nº DE IDENTIFICACIÓN	8 (8.1, 8.2 Y 8.3)
TIPO DE ÁREA	A (E)
SITUACIÓN: HOJA PLANO E/1000	12, 13, 16, 17, 18, 24
CLASE DE SUELO	URBANO
SUPERFICIE TOTAL	8.1– 88.913 m2. 8.2– 19.178 m2. 8.3– 11.700 m2.
APROVECHAMIENTO TIPO	1,9 m2/m2
USO PREDOMINANTE	Residencial multifamiliar
ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SU INTERIOR	AM–1 AM–2 UE–DB.22

NOTA: El Aprovechamiento correspondientr al Ayto. queda como bolsa del aprovechamiento para transferencias (no se ubican, en consecuencia en la unidad).

21

163

ÁREA DE REPARTO NÚMERO NUEVE ORIGINAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

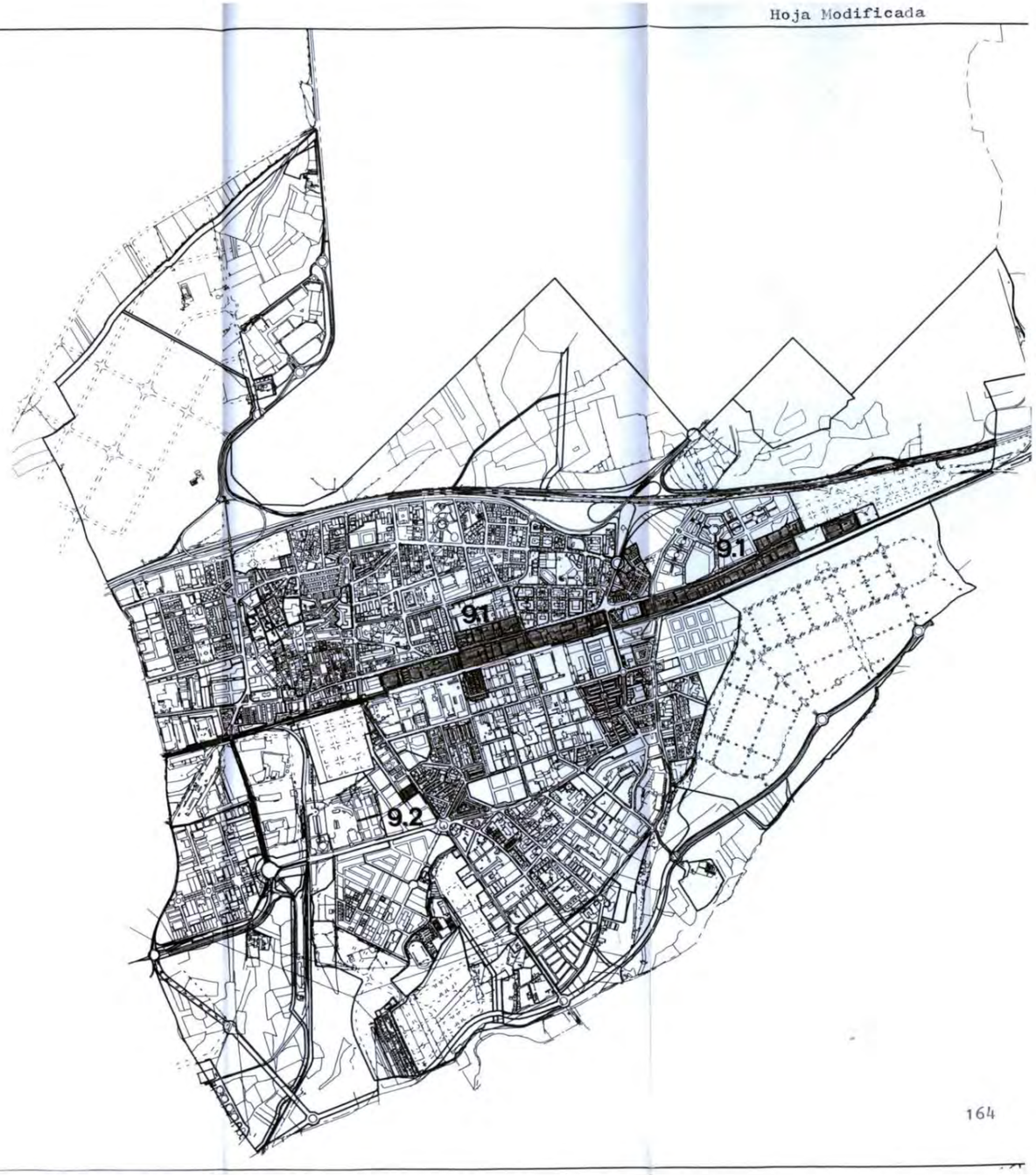
TORREJÓN DE ARDOZ

FICHA DE ÁREA DE REPARTO

Nº DE IDENTIFICACIÓN	9 (9.1 y 9.2)
TIPO DE ÁREA	E
SITUACIÓN: HOJA PLANO E/1000	8, 12, 13, 14,18, 19, 24 25, 29
CLASE DE SUELO	URBANO
SUPERFICIE TOTAL	9.1 - 354.335 m2. 9.2 - 3.847 m2.
APROVECHAMIENTO TIPO	1,2 m2/m2 (neto inicial) Industrial
USO PREDOMINANTE	Mixto, Terciario, Industrial Comercial, Ocio
ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SU INTERIOR	UE-DB.11

NOTA:

Ordenanza de aplicación: ZUI-4 / ZU-T, según la Calificación.



ÁREA DE REPARTO NÚMERO NUEVE MODIFICADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TORREJÓN DE ARDOZ

FICHA DE ÁREA DE REPARTO

Nº DE IDENTIFICACIÓN	9 (9.1 y 9.2)
TIPO DE ÁREA	E
SITUACIÓN: HOJA PLANO E/1000	8, 12, 13, 14,18, 19, 24 25, 29
CLASE DE SUELO	URBANO
SUPERFICIE TOTAL	9.1– 43.870 m2. 9.2– 82.465 m2.
APROVECHAMIENTO TIPO	1,2 m2/m2 (neto inicial) Industrial
USO PREDOMINANTE	Mixto, Terciario, Industrial Comercia, Ocio
ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SU INTERIOR	UE-DB.15 UE-DB.16 UE-DB.11

NOTA:

23
164

ORDENANZA ZUR-7 (TEXTO PLAN GENERAL ORIGINAL)

Art. 7. ORDENANZA ZUR-7 (Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada)

7.1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar de las Unidades de Ejecución de Distribución de Beneficios y Cargas (UE-DB) que no se asocian a otra de las Ordenanzas de Suelo Urbano.

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto, manzana cerrada, etc.).

7.2. Determinaciones de Aprovechamiento

7.2.1. Alineaciones - Serán las definidas en el plano correspondiente o en las fichas de ordenación de las UE-DB.

La línea de posición de la edificación no coincidirá obligatoriamente con la alineación de la parcela, salvo indicación en contrario en la ficha de Ordenación de la Unidad.

7.2.2. Altura - Será la indicada en la ficha de Ordenación. Mediante Estudio de Detalle, podrán reordenarse los volúmenes edificables y su disposición en cada parcela teniendo en cuenta que la altura máxima será la indicada en la actual ficha de Ordenación.

La relación entre plantas y altura será:

1 planta:	4,50 m.	5 plantas:	16,50 m.
2 plantas:	7,50 m.	6 plantas:	19,50 m.
3 plantas:	10,50 m.	7 plantas:	22,50 m.
4 plantas:	13,50 m.	8 plantas:	25,50 m.

Cuando fuera necesario para agotar el aprovechamiento asignado, se autoriza los áticos, con un retranqueo mínimo de 3 metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

7.2.3. Aprovechamiento-

1. **Real**: Será el sólido capaz definido por las condiciones de altura y ocupación de los esquemas incluidos en las Unidades de Ejecución.

2. Asignado: Será el resultado de aplicar el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto a la superficie de la parcela inicial.

3. Patrimonializable: Suelo consolidado: 100%.
Suelo no consolidado (UE): 90%.

7.2.4. Cubierta. El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros, siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m.

7.2.5. Cumbrera. La cumbrera de la cubierta no podrá elevarse más de 3,50 metros por encima de altura máxima. Sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos debidamente justificados.

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

7.2.7. Ocupación máxima. En caso de no venir fijada en las condiciones de ordenación, se establece una ocupación máxima del 50% sobre rasante y en un 75% bajo rasante, debiendo quedar, al menos, el 25% de la parcela como suelo natural sin ningún uso subterráneo y todos los porcentajes aplicados a la parcela bruta inicial.

Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan sólo se permite la ocupación en la franja ocupada por la edificación y en la posterior a la línea de fachada, no en el espacio de retranqueos. Las mesetas y rampas de acceso a garajes podrán situarse fuera del área delimitada como ocupación bajo rasante.

7.2.8. Posición de la edificación. En los planos de las Unidades de Ejecución se incluye un diseño indicativo de la edificación en cada parcela que podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

7.2.9. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

7.2.10. 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, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación, será como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero, debidamente actualizados.

7.3. Condiciones Estéticas

7.3.1. Composición

1.1. Volúmenes.
La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

1.2. Fachadas.
La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas, si no se estableciese ésta, la fachada de mayor longitud no podrá rebasar una longitud de setenta (70) metros.

1.3. Cubiertas.

Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

1.4. Salientes y Vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

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

7.3.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres en esta zona, 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.

7.4. 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.

Uso global. Residencial.

Uso predominante. Residencial multifamiliar.

Usos complementarios. Los compatibles autorizados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo (No pueden consumir más del 30% del Aprovechamiento asignado a la manzana).

Oficinas
Hotelero
Religioso
Sociocultural

Estación de Servicio. Permitido previo acuerdo de la Comisión de Gobierno con superficie mínima de parcela de 1.000 m2 en calles de anchura superior o igual a 15 m. Con las condiciones que a juicio de los Servicios Técnicos fueran necesarias para resolver los problemas ambientales y de tráfico generados.

Administrativo- A1 y A3.

Aparcamientos (en calles de anchura superior o igual a 10 m.).

Residencial multifamiliar protegida (sin limitación de porcentaje).

Usos compatibles compartidos. Se autorizan los indicados en el cuadro adjunto prohibiéndose los no especificados.

NOTAS.

1. Esta Ordenanza tiene carácter de alternativa de la ZU-M en el ámbito de los Talleres Militares de Automovilismo.

2. Cuando en los esquemas de ordenación figuren otras Ordenanzas sobre suelos de uso exclusivo deben entenderse de aplicación en lo que se refiere a usos, no en los parámetros de ocupación y aprovechamiento que vienen fijados por la ordenación del Plan General o, en su caso, la del Estudio de Detalle que pueda redactarse.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-7)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial	A-1	2ª	A-1	2ª 2ª	A-1	7ª	3ª
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo		3ª 7ª	D-0 D-1	 2ª			D-0 D-1 Cd. 3ª
	Docente		4ª	DO-1 DO-2 DO-3 DO-5	2ª , 6ª 2ª 2ª 2ª	DO-3 DO-5	7ª 7ª	3ª
	Religioso		4ª	R-1.1	2ª			
	Sanitario		4ª	S-3 S-2 S-4 S-5 S-6	2ª	S-5 S-4 S-2 S-3	17ª 7ª 7ª 7ª	
	Serv. Admtvos.		4ª	A-1 A-3.1	2ª 2ª	A-1	7ª	
	Sociocultural		4ª	SC	2ª			
Productivo	Almacenes		4ª	AL-1 I-1	2ª			
	Industrial		4ª	I-1	2ª			
	Terciario Industrial		4ª	T	2ª			
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.1 AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial		4ª	C-1 C-2 C-5	2ª 2ª 2ª			
	Espectáculos							
	Hotelero		4ª	H-1	2ª			
	Hostelero		4ª	HO-1	2ª			
	Oficinas		4ª	O-1 O-2 O-3	 - 2ª	O-1 O-2 O-3	 17ª 7ª	
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20%
y en todo caso la planta baja.

ORDENANZA ZUR-7 (TEXTO PLAN GENERAL MODIFICADO, INCLUYENDO LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PERI DE LOS GIRASOLES Y SUS MODIFICACIONES POSTERIORES- PEMU RM-1 y TC-4 Y MODIFICACIÓN ACTUAL).

Art. 7. ORDENANZA ZUR-7 (Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada)

7.1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar de las Unidades de Ejecución de Distribución de Beneficios y Cargas (UE-DB) que no se asocian a otra de las Ordenanzas de Suelo Urbano.

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto, manzana cerrada, etc.).

7.2. Determinaciones de Aprovechamiento

7.2.1. Alineaciones - Serán las definidas en el plano correspondiente o en las fichas de ordenación de las UE-DB.

La línea de posición de la edificación no coincidirá obligatoriamente con la alineación de la parcela, salvo indicación en contrario en la ficha de Ordenación de la Unidad. En la UE-DB 22 la posición de la edificación será libre dentro del Área de Movimiento definida en la ficha de ordenación, entre la alineación exterior y el fondo edificable.

7.2.2. Altura - Será la indicada en la ficha de Ordenación. Mediante Estudio de Detalle, podrán reordenarse los volúmenes edificables y su disposición en cada parcela teniendo en cuenta que la altura máxima será la indicada en la actual ficha de Ordenación.

La relación entre plantas y altura será:

1 planta:	4,50 m.	5 plantas:	16,50 m.
2 plantas:	7,50 m.	6 plantas:	19,50 m.
3 plantas:	10,50 m.	7 plantas:	22,50 m.
4 plantas:	13,50 m.	8 plantas:	25,50 m.

Se autoriza los áticos, con un retranqueo mínimo de 3 metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

En la RM-1 la distancia de la edificación respecto a la línea límite del área de movimiento de las parcelas colindantes, reflejada en el plano de Alineaciones, será igual o mayor de (h+7)/3, siendo h su altura en metros, con un mínimo de 6,00 m.

7.2.3. Aprovechamiento-

1. **Real**: Será el sólido capaz definido por las condiciones de altura y ocupación de los esquemas incluidos en las Unidades de Ejecución. En la UEDB 22 será igual al asignado.
2. **Asignado**: Será el resultado de aplicar el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto a la superficie de la parcela inicial.

3. Patrimonializable: Suelo consolidado: 100%.
Suelo no consolidado (UE): 90%.

En la UE-DB 22 100 del Aprovechamiento patrimonializado y 90% del exceso hasta el Aprovechamiento tipo.

7.2.4. Edificabilidad. La edificabilidad máxima será el resultado de dividir el aprovechamiento por el coeficiente de homogeneización del uso predominante.

7.2.5. Cubierta. El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros, siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m.

7.2.6. Cumbrera. La cumbrera de la cubierta no podrá elevarse más de 3,50 metros por encima de altura máxima. Sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos debidamente justificados.

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

7.2.8. Huecos. Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos de las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se admite la apertura de huecos sin limitación cuando la franja a la que den frente se incluya en la parcela la anchura mínima establecida en el documento de desarrollo.

7.2.9. Ocupación máxima. En caso de no venir fijada en las condiciones de ordenación, se establece una ocupación máxima del 50% sobre rasante y en un 75% bajo rasante, debiendo quedar, al menos, el 25% de la parcela como suelo natural sin ningún uso subterráneo y todos los porcentajes aplicados a la parcela bruta inicial.

Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan sólo se permite la ocupación en la franja ocupada por la edificación y en la posterior a la línea de fachada, no en el espacio de retranqueos. Las mesetas y rampas de acceso a garajes podrán situarse fuera del área delimitada como ocupación bajo rasante.

En la UEDB-22 La ocupación sobre rasante será la definida por el área de movimiento y bajo rasante el 100% de la parcela. El techo del aparcamiento solo podrá sobresalir de la rasante de la calle en la franja ocupada por la edificación.

7.2.10. Posición de la edificación. En los planos de las Unidades de Ejecución se incluye un diseño indicativo de la edificación en cada parcela que podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

7.2.11. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

7.2.12. 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, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación, será como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero, debidamente actualizados.

7.2.13. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

7.2.14. Vallados. En los espacios de retranqueo colindantes con la alineación exterior o con zonas no edificadas de parcelas colindantes deberán realizarse cerramientos con elementos de fábrica, opacos, con altura mínima 0,70 m y máxima de 2,00 m, prolongándose con malla o reja metálica hasta una altura máxima de 2,50 m.

7.3. Condiciones Estéticas

7.3.1. Composición

1.1. Volúmenes.
La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

En la UEDB-22 serán los definidos en la Ficha de Ordenación. Se podrán modificar previa redacción del oportuno Estudio de Detalle.

1.2. Fachadas.

La longitud de la fachada será la fijada en la Ficha de Ordenación, en los planos y normas, si no se estableciese ésta, la fachada de mayor longitud no podrá rebasar una longitud de setenta (70) metros.

1.3. Cubiertas.

Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

1.4. Salientes y Vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

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

7.3.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres en esta zona, 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.

7.4. 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.

Uso global. Residencial.

Uso predominante. Residencial multifamiliar.

Usos complementarios. Los compatibles autorizados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo (No pueden consumir más del 30% del Aprovechamiento asignado a la manzana).

Oficinas
Hotelero
Religioso
Sociocultural

Estación de Servicio. Permitido previo acuerdo de la Comisión de Gobierno con superficie mínima de parcela de 1.000 m2 en calles de anchura superior o igual a 15 m. Con las condiciones que a juicio de los Servicios Técnicos fueran necesarias para resolver los problemas ambientales y de tráfico generados.

Administrativo. A1 y A3.

Aparcamientos (en calles de anchura superior o igual a 10 m.).

Residencial multifamiliar protegida (sin limitación de porcentaje).

Usos compatibles compartidos. Se autorizan los indicados en el cuadro adjunto prohibiéndose los no especificados.

NOTAS.

1. Esta Ordenanza tiene carácter de alternativa de la ZU-M en el ámbito de los Talleres Militares de Automovilismo.

2. Cuando en los esquemas de ordenación figuren otras Ordenanzas sobre suelos de uso exclusivo deben entenderse de aplicación en lo que se refiere a usos, no en los parámetros de ocupación y aprovechamiento que vienen fijados por la ordenación del Plan General o, en su caso, la del Estudio de Detalle que pueda redactarse.

Determinaciones derivadas del Estudio de Impacto Normativo.

Uso residencial

Las viviendas se diseñarán 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.

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.
b) 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.

c) Espacios privativos.

Separación de espacios de trabajo y estancia.

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 la persona que trabaje en el hogar haciendo su trabajo visible, 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 la desconexión de la persona que trabaja en el hogar. En consecuencia, si se unifica, en el diseño de la vivienda, el espacio de salón-cocina/comedor, se recomienda proporcionar una mínima posibilidad de aislamiento funcional entre la cocina/comedor y el salón, que proporcione, a la persona que trabaja en el hogar, un espacio de descanso y ocio ajeno a su lugar de trabajo.

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

d) 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…

e) Cocina:

En el diseño de las cocinas se debe tener en cuenta que, para las personas que gestionan el hogar, se trata de espacios en los que se desarrolla gran parte de la vida cotidiana, por lo que 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 de manera que interfieran en las luces directas de huecos que resulten necesarios para la iluminación mínima exigida de las distintas piezas de la vivienda.

f) 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.

Uso de Aparcamientos colectivos.

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.
Deben señalizarse con claridad:
Los recorridos peatonales.
El sentido de circulación y las salidas.
Los timbres de alarma si los hubiese.

Determinaciones relativas al uso zona verde y espacios libres.

Deberán estar adaptadas para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana siguiendo los criterios incluidos en el punto “Determinaciones relativas a la seguridad en la ciudad”.

En las zonas infantiles, como pueden ser los areneros de los bebes, se restringirá el acceso de mascotas.
Se dispondrá de mobiliario urbano suficiente y bien señalizado para la recogida de excrementos animales y su desecho.

Se cuidará la vegetación para que no impida el control visual del espacio y se garantizará una iluminación adecuada siguiendo los criterios incluidos en el punto “Determinaciones para garantizar la Seguridad”, de manera que se pueda disfrutar de todos los aspectos positivos de la vegetación (favorecimiento el drenaje del suelo, absorción de partículas contaminantes mitigación del exceso de calor urbano) aumentando la calidad de las calles y áreas peatonales.

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

a) Relativas a los 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 de, al menos, un itinerario accesible que comunique la entrada principal con el edificio.
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.
Accesibilidad en el edificio.
En el edificio de uso privado en el que se materializa la edificabilidad es obligatoria la instalación de un ascensor, por lo que deberá cumplirse las siguientes determinaciones:
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 los 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.

Determinaciones de urbanización.

La Urbanización de los espacios libres privados, cuando sean accesibles desde el exterior, requerirán la presentación de un capítulo complementario de obras de urbanización en el que se reflejen, no solo las redes de infraestructuras (garantizando la independencia de las municipales), sino de la pavimentación, el mobiliario urbano, así como del vallado si existiere.

La calidad será similar a la de los espacios públicos, y los módulos de referencia serán los incluidos en el Estudio Económico Financiero del PERI debidamente actualizados.

El vallado de los espacios libres se efectuará, bien con elementos vegetales exclusivamente, bien con valla compuesta de zócalo opaco de ladrillo o similar, de altura 1,00 m, y resto enrejado o entramado metálico hasta una altura máxima de 2,00 m. Podrán sustituirse por pantallas protectoras de vidrio.

La urbanización de la zona verde pública, en el caso de la parcela TC-4, recalificada a uso residencial, deberá constituir un capítulo específico anexo al Proyecto de Arquitectura, las características de la urbanización seguirán las directrices de los

servicios técnicos municipales y la recepción de las obras será condición indispensable para la concesión de las licencias de primera ocupación. Eventualmente, su urbanización podrá ser sustituida por su equivalente en metálico si el Ayuntamiento lo autorizase, en cuyo caso, será dicha administración la que asuma la obligación de su ejecución.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-7)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial	A-1	2ª	A-1	2ª 2ª	A-1	7ª	3ª
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo		3ª 7ª	D-0 D-1	 2ª			D-0 D-1 Cd. 3ª
	Docente		4ª	DO-1 DO-2 DO-3 DO-5	2ª, 6ª 2ª 2ª 2ª	DO-3 DO-5	7ª 7ª	3ª
	Religioso		4ª	R-1.1	2ª			
	Sanitario		4ª	S-3 S-2 S-4 S-5 S-6	2ª	S-5 S-4 S-2 S-3	17ª 7ª 7ª 7ª	
	Serv. Admtvos.		4ª	A-1 A-3.1	2ª 2ª	A-1	7ª	
	Sociocultural		4ª	SC	2ª			
Productivo	Almacenes		4ª	AL-1 I-1	2ª			
	Industrial		4ª	I-1	2ª			
	Terciario Industrial		4ª	T	2ª			
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.1 AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial		4ª	C-1 C-2 C-5	2ª 2ª 2ª			
	Espectáculos							
	Hotelero		4ª	H-1	2ª			
	Hostelero		4ª	HO-1	2ª			
	Oficinas		4ª	O-1 O-2 O-3	 - 2ª	O-1 O-2 O-3	 17ª 7ª	
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20%
y en todo caso la planta baja.

ORDENANZA ZU- T (TEXTO PLAN GENERAL ORIGINAL).

Art. 12. ORDENANZA ZU-T (Terciario comercial y de ocio)

12.1. Definición

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

12.2. Clasificación

Se distinguen tres grados:

1º. Zonas situadas en el interior del casco urbano.

2º. Zonas comerciales insertas en tramas industriales.

3º. Zonas comerciales y de ocio periféricas.

12.3. Determinaciones de Aprovechamiento

12.3.1. Alineaciones. Son las especificadas en el plano correspondiente del Plan General en las fichas de las Unidades de Ejecución o los que resulten del planeamiento subordinado que, según dicho documento, deba redactarse.

12.3.2. Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 13 metros (cuatro plantas); en UE-SUP-CE-5, 8 m. (2 plantas); en UE-SUP-CE-2, 16 metros (cuatro plantas).

12.3.3. Aprovechamiento.

1. Real: Igual al asignado.

2. Asignado: El indicado en la ficha de la Unidad, o en el planeamiento subordinado por el que se desarrolló el ámbito en el que se encuentre en Grado 1º (UE-SUP-CE-5, 2 m2/m2; UE-SUP-CE-1, 0,63 m2/m2; UE-SUP-CE-2, 1,5 m2/m2), 0,7 m2/m2 en Grado 2º de uso característico comercial/ocio/espectáculos y 0,4 m2/m2 en Grado 3º.

3. Patrimonializable: Igual al asignado.

12.3.4. Fachada mínima. La fachada mínima será 10 m.

12.3.5. Ocupación máxima. La ocupación máxima será del 100% sobre parcela neta en Grado 1º (excepto en UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela", en que la ocupación será la indicada en el plano de alineaciones), del 50% en Grado 2º y del 30% en Grado 3º; o las indicadas

en el Planeamiento Subordinado por el que se desarrolló el ámbito a que pertenezcan las parcelas.

12.3.6. Patios. Quedarán a juicio del autor del proyecto.

12.3.7. Parcela mínima. La parcela mínima será la existente en Grado 1º o la fijada en el ámbito de planeamiento si fuera menor, 2.000 m2 en Grado 2º y, la existente, resultante de la Ordenación en Grado 3º.

12.3.8. Relación con el entorno. Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad con el entorno. Podrán autorizarse cerramientos cuando lo exigieran necesidades funcionales o de seguridad en cuyo caso no podrán tener una altura superior a 2,50 m. con un zócalo opaco de altura máxima 0,80 m.

12.3.9. Retranqueos.

Grado 1º: No se establecen retranqueos, salvo en:

- UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela". 10 m. a la alineación a viario y 5 m. a los restantes linderos.

- UE-SUP-CE.5, "Las Nieves". 3 metros a lindero posterior.

- UE-SUP-CE.2, "Fresnos II". 5 metros a linderos, 10 a lindero frontal.

Grado 2º: 5 m. a lindero de fondo y 10 m. a lindero de acceso.

Grado 3º: 10 m. a linderos.

12.3.10. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

12.3.11. Urbanización. Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados.

12.4. 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. Terciario

Usos predominantes.

Comercial (excepto C.4 y C.7 en Grados 1º y 2º y C.7 en Grado 3º).
Espectáculos

Hostelero
Oficinas.

Usos complementarios. Los ligados funcionalmente al uso característico o principal.

Usos compatibles.

En edificio exclusivo:

- Administrativo (A-1 y A-3)
- Asistencial (categoría a)
- Deportivo
- Docente
- Hotelero
- Sanitario (excepto S-1)
- Sociocultural
- Terciario Industrial.

Compartidos. Los indicados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

Tanto los usos predominantes como compartidos en edificio exclusivo se admiten compartidos en cualquier situación siempre que se integren en un edificio concebido como totalidad funcional y cumpla las exigencias legales de la actividad específica de que se trate.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T Grado 1º y 2º)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-1	1ª	D-1 D-2.1	2ª			D-1
	Docente			DO-4 DO-5 E168		DO-4 DO-5		
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6		S-5 S-6		
	Serv. Admtvos.	A-1		A-1				
	Sociocultural			SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL-1 AL-2						
	Industrial							
	Terciario Industrial	TI		TI		TI		
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			ES				
Residencial	Residencial			R	8ª	R	8ª	
Terciario	Comercial	C-1		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		
	Espectáculos			E-1 E-2		E-1 E-2		
	Hotelero			H-1 H-2		H-1 H-2		
	Hostelero	HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T) Grado 3º								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-1		D				D
	Docente			DO-4		DO-4		Cd. 3ª
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-6				
	Serv. Admtvos.			A-1				
	Sociocultural	SC		SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL	4ª	AL	4ª	AL	4ª	
	Industrial							
	Terciario Industrial							
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			EST.				
Residencial	Residencial			V	8ª			
Terciario	Comercial	Uso Característico						
	Espectáculos	Uso Característico						
	Hotelero	Uso Característico						
	Hostelero	Uso Característico						
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres	ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

ORDENANZA ZU-T (TEXTO PLAN GENERAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI DE LOS GIRASOLES y SU MODIFICACIÓN EN LA PARCELA TC-4, EL PEMU DE LA RM-1 Y LA MODIFICACIÓN ACTUAL).

Art. 12. ORDENANZA ZU-T (Terciario comercial y de ocio)

12.1. Definición

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

12.2. Clasificación

Se distinguen tres grados:

1º. Zonas situadas en el interior del casco urbano.

2º. Zonas comerciales insertas en tramas industriales.

3º. Zonas comerciales y de ocio periféricas.

12.3. Determinaciones de Aprovechamiento

12.3.1. Alineaciones. Son las especificadas en el plano correspondiente del Plan General en las fichas de las Unidades de Ejecución o los que resulten del planeamiento subordinado que, según dicho documento, deba redactarse.

12.3.2. Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 13 metros (cuatro plantas); en la UEDB-22 será de 2 plantas y 7,00 metros (se autoriza un ático retranqueado un mínimo de tres metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada) y tres plantas y 12,00 m, para los edificios existentes que se rehabiliten; en UE-SUP-CE-5, 8 m. (2 plantas); en UE-SUP-CE-2, 16 metros (cuatro plantas).

12.3.3. Aprovechamiento.

1. Real: Igual al asignado.

2. Asignado: El indicado en la ficha de la Unidad, o en el planeamiento subordinado por el que se desarrolló el ámbito en el que se encuentre en Grado 1º (UE-SUP-CE-5, 2 m2/m2; UE-SUP-CE-1, 0,63 m2/m2; UE-SUP-CE-2, 1,5 m2/m2), 0,7 m2/m2 en Grado 2º de uso característico comercial/ocio/espectáculos y 0,4 m2/m2 en Grado 3º.

3. Patrimonializable: Igual al asignado.

12.3.4. Edificabilidad. La edificabilidad máxima será el resultado de dividir el aprovechamiento por el coeficiente de homogeneización del uso predominante.

12.3.5. Fachada mínima. La fachada mínima será 10 m.

12.3.6. Huecos. Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos de las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se admite la apertura de huecos sin limitación cuando la franja a la que den frente se incluya en la parcela la anchura mínima establecida en el documento de desarrollo.

12.3.7. Ocupación máxima. La ocupación máxima será del 100% sobre parcela neta sobre y bajo rasante en Grado 1º (excepto en UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela", en que la ocupación será la indicada en el plano de alineaciones) y en la parcela RM-1 de la UEDB-22 en que sobre rasante será el área de movimiento definida por la alineación y el fondo máximo de doce metros, del 50% en Grado 2º y del 30% en Grado 3º; o las indicadas en el Planeamiento Subordinado por el que se desarrolló el ámbito a que pertenezcan las parcelas. En Grado 1º en edificios existentes que se rehabiliten la existente (80% en la TC-3)

12.3.8. Patios. Quedarán a juicio del autor del proyecto.

12.3.9. Parcela mínima. La parcela mínima será la existente en Grado 1º o la fijada en el ámbito de planeamiento si fuera menor, 2.000 m2 en Grado 2º y, la existente, resultante de la Ordenación en Grado 3º.

12.3.10. Relación con el entorno. Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad con el entorno. Podrán autorizarse cerramientos cuando lo exigieran necesidades funcionales o de seguridad en cuyo caso no podrán tener una altura superior a 2,50 m. con un zócalo opaco de altura máxima 0,80 m.

12.3.11. Retranqueos.

Grado 1º: No se establecen retranqueos, salvo en:

- UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela". 10 m. a la alineación a viario y 5 m. a los restantes linderos.

- UE-SUP-CE.5, "Las Nieves".- 3 metros a lindero posterior.

- UE-SUP-CE.2, "Fresnos II". 5 metros a linderos, 10 a lindero frontal.
- En la RM-1 de la UEDB-22 es el que venga definido por el área de movimiento.

Grado 2º: 5 m. a lindero de fondo y 10 m. a lindero de acceso.

Grado 3º: 10 m. a linderos.

12.3.10. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

12.3.11. Urbanización. Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados.

12.3.12. Vallado. Podrán autorizarse vallados cuando lo exijan las condiciones funcionales o de seguridad, en cuyo caso, no podrán tener una altura máxima a 2,50 m con un zócalo opaco de altura máxima 0,80 m.

12.4. 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. Terciario

Usos predominantes.

Comercial (excepto C.4 y C.7 en Grados 1º y 2º y C.7 en Grado 3º).
Espectáculos
Hostelero
Oficinas.

Usos complementarios. Los ligados funcionalmente al uso característico o principal.

Usos compatibles.

En edificio exclusivo:

- Administrativo (A-1 y A-3)
- Asistencial (categoría a)
- Deportivo
- Docente
- Hotelero
- Sanitario (excepto S-1)
- Sociocultural
- Terciario Industrial.

Compartidos. Los indicados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

Tanto los usos predominantes como compartidos en edificio exclusivo se admiten compartidos en cualquier situación siempre que se integren en un edificio concebido

como totalidad funcional y cumpla las exigencias legales de la actividad específica de que se trate.

NOTA El edificio existente en la reserva TC3, único edificado con anterioridad a la aprobación definitiva del PERI de Los Girasoles, en la UE-DB 22 queda incorporado como fuera de ordenanza, tal como se define en el Artículo I.10 Edificaciones Fuera de Ordenanza, de las Ordenanzas Generales de el Plan General de Torrejón de Ardoz, dado que cumple las determinaciones básicas de Alineaciones, Calificación (uso) y Clasificación (clase de suelo).

Se autorizan, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo citado, los usos establecidos en esta ordenanza y las obras que no impliquen aumento de volumen o superficie construida y cuyo coste sea inferior al 70% del que supondrían las obras de nueva planta.

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

a) Relativas a los 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 de, al menos, un itinerario accesible que comunique la entrada principal con el edificio.
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.

Accesibilidad en el edificio.
En el edificio de uso privado en el que se materializa la edificabilidad es obligatoria la instalación de un ascensor, por lo que deberá cumplirse las siguientes determinaciones:
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 los 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.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T Grado 1º y 2º)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-1	1ª	D-1 D-2.1	2ª			D-1
	Docente			DO-4 DO-5 E168		DO-4 DO-5		
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6		S-5 S-6		
	Serv. Admtvos.	A-1		A-1				
	Sociocultural			SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL-1 AL-2						
	Industrial							
	Terciario Industrial	TI		TI		TI		
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			ES				
Residencial	Residencial			R	8ª	R	8ª	
Terciario	Comercial	C-1		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		
	Espectáculos			E-1 E-2		E-1 E-2		
	Hotelero			H-1 H-2		H-1 H-2		
	Hostelero	HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T) Grado 3º								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-1		D				D
	Docente			DO-4		DO-4		Cd. 3ª
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-6				
	Serv. Admtvos.			A-1				
	Sociocultural	SC		SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL	4ª	AL	4ª	AL	4ª	
	Industrial							
	Terciario Industrial							
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			EST.				
Residencial	Residencial			V	8ª			
Terciario	Comercial	Uso Característico						
	Espectáculos	Uso Característico						
	Hotelero	Uso Característico						
	Hostelero	Uso Característico						
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres	ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

ORDENANZA ZU-ES (ORIGINAL)

Art. 13. ORDENANZA ZU-ES (Estación de Servicio)

13.1. Definición

Regula la edificación en zonas de uso Estación de Servicio, y en las Estaciones de Servicio cuando sean admisibles en zonas con otro uso predominante.

13.2. Determinaciones sobre volumen

13.2.1. Alineaciones y Rasantes.- Serán definidas en el Proyecto de Obra o, en su caso, el Estudio de Detalle, respetando como mínimas las secciones viarias previstas en el Plan General.

13.2.2. Altura máxima.- La altura máxima será de 1 planta (8 m.), permitiéndose superar dicha altura para poste de señalización y soluciones compositivas de la Estación de Servicio.

13.2.3. Aprovechamiento.-

1. **Real**: Igual al asignado.

2. **Asignado**: El resultado de aplicar a la superficie neta una edificabilidad de 0,3 m2/m2 de uso Estación de Servicio.

3. **Patrimonializable**: En suelos consolidados igual al asignado. En suelos no consolidados 90% del asignado.

13.2.4. Fachada mínima. No se establece.

13.2.5. Fondo edificable. No se establece.

13.2.6. Ocupación de parcela. La ocupación máxima de parcela con edificación sobre rasante será del 60%, computando como ocupación la zona cubierta con marquesinas, excepto los vuelos situados sobre retranqueo a viario.

13.2.7. Parcela mínima. La parcela mínima será de 1.000 m2.

13.2.8. Retranqueos. La edificación deberá situarse a una distancia mínima de 10 metros de la calzada actual de las vías a que dé frente.

13.2.9. Ubicación de la edificación. Para la ubicación de la edificación, accesos a la Estación de Servicio, la colocación de los talleres de automóviles, lavado y engrase... etc., deberá redactarse un anteproyecto de ordenación de la parcela que deberá aprobarse por la Comisión de Gobierno.

13.3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso global. Estación de servicio.

Uso predominante. Estaciones de Servicio.

13.4. Condiciones particulares

1. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor.

2. Los talleres de automóviles anexos no podrán tener una superficie superior a 200 m2 y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 15 m2 de taller.

3. Se admiten servicios de lavado y engrase que deberán cumplir las determinaciones sobre talleres previstas en las Ordenanzas Generales.

4. Se admiten las pequeñas instalaciones de alimentación y complementos con superficie máxima de 200 m2 regulado por las condiciones generales del uso comercial.

5. Se admiten pequeñas oficinas para servicios administrativos con superficie máxima de 100 m2.

6. Deberá ajardinarse el 20% de la superficie inicial de la parcela.

ORDENANZA ZU-ES (TEXTO PLAN GENERAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI DE LOS GIRASOLES Y SU MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA PARELA TC-4, EL PEMU DE LA RM-1 Y LA ACTUAL MODIFICACIÓN).

Art. 13. ORDENANZA ZU-ES (Estación de Servicio)

13.1. Definición

Regula la edificación en zonas de uso Estación de Servicio, y en las Estaciones de Servicio cuando sean admisibles en zonas con otro uso predominante.

13.2. Determinaciones sobre volumen

13.2.1. Alineaciones y Rasantes.- Serán definidas en el Proyecto de Obra o, en su caso, el Estudio de Detalle, respetando como mínimas las secciones viarias previstas en el Plan General. En el caso de la zona situada en la RM-1 de la UEDB22 las definidas en el plano correspondiente del PEMU

13.2.2. Altura máxima.- La altura máxima será de 1 planta (8 m.), en la zona situada en la RM-1 de la UEDB22 la altura será de una planta (4m) permitiéndose superar dicha altura para poste de señalización y soluciones compositivas de la Estación de Servicio (3n 3l caso de la RM-1 se recogen las características de estos elementos existentes en el momento de la aprobación del PEMU.

13.2.3. Aprovechamiento.-

1. **Real**: Igual al asignado.

2. **Asignado**: El establecido en el documento subordinado correspondiente y en las reservas de ordenanza directa el resultado de aplicar a la superficie neta una edificabilidad de 0,3 m2/m2 de uso Estación de Servicio.

3. **Patrimonializable**: En suelos consolidados igual al asignado. En suelos no consolidados 90% del asignado.

13.2.4. Fachada mínima. No se establece.

13.2.5. Fondo edificable. No se establece. En la reserva situada en la RM-1 de la UEDB-22 : 12 metros.

13.2.6. Huecos. Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos de las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se admite la apertura de huecos sin limitación cuando la

franja a la que den frente se incluya en la parcela la anchura mínima establecida en el documento de desarrollo.
3.2.7. Ocupación de parcela. La ocupación máxima de parcela con edificación sobre rasante será del 60%, computando como ocupación la zona cubierta con marquesinas, excepto los vuelos situados sobre retranqueo a viario.

13.2.8. Parcela mínima. La parcela mínima será de 1.000 m^2 excepto la establecida en el documento de desarrollo si fuera menor (En el caso del PEMU de la RM-1 de la UEDB-22 300 m^2.

13.2.9. Retranqueos. La edificación deberá situarse a una distancia mínima de 10 metros de la calzada actual de las vías a que dé frente, salvo que en el documento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada se establezca otra determinación.

13.2.10. Ubicación de la edificación. Para la ubicación de la edificación, accesos a la Estación de Servicio, la colocación de los talleres de automóviles, lavado y engrase... etc., deberá redactarse un anteproyecto de ordenación de la parcela que deberá aprobarse por la Comisión de Gobierno. En el caso de la reserva situada en la RM-1 de la UEDB-22 será la existente en el momento de la aprobación inicial del PEMU, admitiéndose modificaciones, previa presentación de un anteproyecto de ordenación de la parcela en la que se garantice la funcionalidad de la nueva edificación propuesta.

13.2.11. Vallado. En la reserva situada en la RM-1 de la UEDB-22 en zonas no edificadas deberá efectuarse un cerramiento de fábrica que garantice el cumplimiento de las restricciones de vistas a las parcelas colindantes establecidas en el PEMU.

13.3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso global. Estación de servicio.

Uso predominante. Estaciones de Servicio. En el caso de la reserva situada en la RM-1 de la UEDB-22, de acuerdo con lo establecido en el PEMU: Unidad de Suministro, y puesto que se trata de un uso otorgado en concesión, en caso de desaparición de la Unidad de Suministro, se admiten los usos: dotacional, terciario comercial, hostelero y oficinas sin superar la edificabilidad máxima autorizada, pudiendo destinarse la superficie no ocupada a zona verde y espacio libre.

13.4. Condiciones particulares

13.4.1. En el caso de las unidades de suministro.

1. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor.

2. La superficie máxima construible será de 87,35 m^2c y podrá destinarse a todos o a alguno de los usos siguientes:

Pequeñas instalaciones de alimentación y complemento del automóvil, prensa…etc.

Pequeñas oficinas para servicio administrativos.

3.4.2. Las reservas calificadas como Estación de Servicio.

1. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor.

2. Los talleres de automóviles anexos no podrán tener una superficie superior a 200 m2 y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 15 m2 de taller.

3. Se admiten servicios de lavado y engrase que deberán cumplir las determinaciones sobre talleres previstas en las Ordenanzas Generales.

4. Se admiten las pequeñas instalaciones de alimentación y complementos con superficie máxima de 200 m2 regulado por las condiciones generales del uso comercial.

5. Se admiten pequeñas oficinas para servicios administrativos con superficie máxima de 100 m2.

6. Deberá ajardinarse el 20% de la superficie inicial de la parcela.

ORDENANZA ZU-V (ORIGINAL)

Art. 19. ORDENANZA ZU-V (Zonas verdes y espacios libres)

19.1. Definición

Regula la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes públicas.

19.2. Clasificación

Se distinguen cuatro 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, se 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. Son parques de tamaño superior a las tres Has. o, excepcionalmente inferior pero situados en puntos estratégicos para el modelo territorial, utilizables en jornadas de ocio con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Son parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorios, etc.

4. Parque de protección. Son zonas básicamente forestales que constituyen "pulmones" de la ciudad y tienen escaso tratamiento urbano. Se asimilan a este tipo de parque las zonas de protección de las autovías hasta tanto no sean necesarias para el uso de red viaria.

Las tipologías funcionales descritas no son excluyentes de manera que generalmente las zonas verdes del tipo 3 cumplen, además, las funciones de las de los tipos 1 y 2 para las áreas edificadas más próximas.

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 calificada mayor del 5%.

19.3. 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 m2/m2 al ámbito de la zona en las de tipo 1 y 2, 0,03 m2/m2 para las del tipo 3 y 0,02 m2/m2 para las del tipo 4.

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

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería 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.

- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.

- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parque de los tipos 2 (con superficie mayor de 2 Has.) y 3 y 4 hasta un máximo del 5% de la superficie total del parque.

- Aparcamientos subterráneos en el tipo 1 y aparcamientos en superficie en los tipos 2, 3 y 4 al servicio del parque con una ocupación máxima del 5% de su superficie.

- Oficinas al servicio del parque en tipos 2, 3 y 4.

- 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.

ORDENANZA ZU-V (TEXTO PLAN GENERAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI DE LOS GIRASOLES Y SU MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA PARELA TC-4, EL PEMU DE LA RM-1 Y LA ACTUAL MODIFICACIÓN).

Art. 19. ORDENANZA ZU-V (Zonas verdes y espacios libres)

19.1. Definición

Regula la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes públicas.

19.2. Clasificación

Se distinguen cuatro 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, se 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. Son parques de tamaño superior a las tres Has. o, excepcionalmente inferior pero situados en puntos estratégicos para el modelo territorial, utilizables en jornadas de ocio con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Son parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorios, etc.

4. Parque de protección. Son zonas básicamente forestales que constituyen "pulmones" de la ciudad y tienen escaso tratamiento urbano. Se asimilan a este tipo de parque las zonas de protección de las autovías hasta tanto no sean necesarias para el uso de red viaria.

Las tipologías funcionales descritas no son excluyentes de manera que generalmente las zonas verdes del tipo 3 cumplen, además, las funciones de las de los tipos 1 y 2 para las áreas edificadas más próximas.

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 calificada mayor del 5%.

19.3. 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 m2/m2 al ámbito de la zona en las de tipo 1 y 2, 0,03 m2/m2 para las del tipo 3 y 0,02 m2/m2 para las del tipo 4.

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

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería 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.

- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.

- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parque de los tipos 2 (con superficie mayor de 2 Has.) y 3 y 4 hasta un máximo del 5% de la superficie total del parque.

- Aparcamientos subterráneos en el tipo 1 y aparcamientos en superficie en los tipos 2, 3 y 4 al servicio del parque con una ocupación máxima del 5% de su superficie.

- Oficinas al servicio del parque en tipos 2, 3 y 4.

- 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.

Determinaciones derivadas del Estudio de Impacto Normativo.

Deberán estar adaptadas para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana siguiendo los criterios incluidos en el punto “Determinaciones relativas a la seguridad en la ciudad”.

En las zonas infantiles, como pueden ser los areneros de los bebes, se restringirá el acceso de mascotas.

Se dispondrá de mobiliario urbano suficiente y bien señalizado para la recogida de excrementos animales y su desecho.

Se cuidará la vegetación para que no impida el control visual del espacio y se garantizará una iluminación adecuada siguiendo los criterios incluidos en el punto “Determinaciones para garantizar la Seguridad”, de manera que se pueda disfrutar de todos los aspectos positivos de la vegetación (favorecimiento el drenaje del suelo, absorción de partículas contaminantes mitigación del exceso de calor urbano) aumentando la calidad de las calles y áreas peatonales.

Determinaciones de urbanización.

La urbanización de la zona verde pública, en el caso de la parcela TC-4, de la UE-DB-22, recalificada a uso residencial, deberá constituir un capítulo específico anexo al Proyecto de Arquitectura, las características de la urbanización seguirán las directrices de los servicios técnicos municipales y la recepción de las obras será condición indispensable para la concesión de las licencias de primera ocupación. Eventualmente, su urbanización podrá ser sustituida por su equivalente en metálico si el Ayuntamiento lo autorizase, en cuyo caso, será dicha administración la que asuma la obligación de su ejecución.

ORDENANZA ZU-EP (ORIGINAL)

Art. 20. ORDENANZA ZU-EP (Espacios libres privados)

20.1. Definición

Regula la edificación en espacios libres privados de zonas residenciales, superponiéndose a la ordenanza residencial correspondiente.

20.2. Clasificación

Se incluyen dentro de este tipo de espacios:

1. Los patios de manzana cuando no sean edificables en superficie.

2. Los espacios interbloque en zonas de bloque abierto.

3. Los espacios libres en viviendas unifamiliares.

20.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se señala en las Ordenanzas Generales de Uso.

Categoría 1.- Son espacios inedificables, en los que sólo se autorizan sobre rasante y en el caso de tratarse de patios mancomunados, las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

La altura máxima será de 3,00 m. La ocupación no podrá superar el 5% de la superficie del patio.

La superficie que se edifique se entenderá como lucrativa con uso dotacional privado.

Categoría 2.- Son espacios inedificables en los que, caso de estar adscritos a las comunidades de propietarios de los edificios de la parcela inicial, se permite la edificación sobre rasante de las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

Previo Estudio de Detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación de instalaciones deportivas o socioculturales de uso comunitario con altura máxima de 5 m. y una ocupación no superior al 30% de la superficie del espacio adscrito. El aprovechamiento consumido se entiende lucrativo y podrá adquirirse del Ayuntamiento o por transferencia de otras parcelas en caso de haberse patrimonializado la totalidad del asignado.

Categoría 3.- Son espacios inedificables en los que no se permite ninguna edificación consumidora de volumen excepto pequeñas casetas para aperos de jardinería, desmontables.

20.4. Determinaciones de Uso

Usos permitidos.

Categoría 1:

Deportivo comunitario D-0.
Garaje aparcamiento, en una ocupación máxima del 70% salvo lo indicado en la Ordenanza Particular de la zona.
Zona verde.

Categoría 2:

Deportivo comunitario D-0.
Sociocultural comunitario.
Garaje aparcamiento para residentes, con una ocupación máxima del 70%.
Aparcamiento en superficie ocupando un máximo del 30% de la superficie del espacio libre
Zona verde (obligatorio el ajardinamiento del 40% de la superficie).

Categoría 3:

Deportivo familiar (piscinas, pistas de tenis y similares).
Zona verde.
Aparcamiento subterráneo respetando las condiciones de ocupación de la ordenanza correspondiente.

Las barbacoas no podrán situarse a menos de 6 m. de un hueco de las viviendas colindantes, salvo acuerdo notarial entre propietarios.

20.5. Condiciones de ordenación.

Categorías 1 y 2.-

Deberá posibilitarse el acceso de vehículos de extinción de incendios (pasillo de 3 m. de anchura) y, en su caso, de ambulancias, coches funerarios, mudanzas, etc., cumpliéndose las normas de accesibilidad y seguridad que le sean de aplicación.
Categoría 3.- Las modificaciones topográficas respecto del terreno inicial que pudieran corregirse sin alterar la funcionalidad de la edificación no podrán dar lugar a aprovechamiento no computable.

Las instalaciones no podrán afectar a la seguridad de las edificaciones de las parcelas colindantes.

Urbanización. La urbanización de los espacios de Categoría 2 y los de Categoría 1 cuando sean accesibles desde el exterior requerirá la presentación de un proyecto complementario de obras de urbanización, en el que se reflejen no sólo las redes de infraestructuras (garantizando su independencia de las municipales) sino la pavimentación, el mobiliario urbano y las características del ajardinamiento (al menos el 40% de la superficie) así como el vallado si existiere.

La calidad será similar a la de los espacios públicos y los módulos económicos de referencia serán los incluidos en el Estudio Económico Financiero debidamente actualizados.

Vallado. El vallado de los espacios libres se efectuará bien con elementos vegetales exclusivamente, bien con valla compuesta de zócalo opaco de ladrillo o similar de altura 1,00 m. y resto con enrejado o entramado metálico hasta una altura máxima de 2,00 m.

Las puertas del aparcamiento en la categoría 3ª tendrá una altura máxima de1,50 m.

Cuando las viviendas unifamiliares respondan a una promoción unitaria, el vallado constituirá una unidad compositiva que sólo podrá modificarse de forma conjunta en el frente de la manzana.

ORDENANZA ZU-EP (TEXTO PLAN GENERAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI DE LOS GIRASOLES Y SU MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA PARELA TC-4, EL PEMU DE LA RM-1 Y LA ACTUAL MODIFICACIÓN).

Art. 20. ORDENANZA ZU-EP (Espacios libres privados)

20.1. Definición

Regula la edificación en espacios libres privados de zonas residenciales, superponiéndose a la ordenanza residencial correspondiente.

20.2. Clasificación

Se incluyen dentro de este tipo de espacios:

1. Los patios de manzana cuando no sean edificables en superficie.

2. Los espacios interbloque en zonas de bloque abierto.

3. Los espacios libres en viviendas unifamiliares.

20.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se señala en las Ordenanzas Generales de Uso.

Categoría 1.- Son espacios inedificables, en los que sólo se autorizan sobre rasante y en el caso de tratarse de patios mancomunados, las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

La altura máxima será de 3,00 m. La ocupación no podrá superar el 5% de la superficie del patio.

La superficie que se edifique se entenderá como lucrativa con uso dotacional privado.

Categoría 2.- Son espacios inedificables en los que, caso de estar adscritos a las comunidades de propietarios de los edificios de la parcela inicial, se permite la edificación sobre rasante de las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

Previo Estudio de Detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación de instalaciones deportivas o socioculturales de uso comunitario con altura máxima de 5 m. y una ocupación no superior al 30% de la superficie del espacio adscrito. El aprovechamiento consumido se entiende lucrativo y podrá adquirirse del Ayuntamiento

o por transferencia de otras parcelas en caso de haberse patrimonializado la totalidad del asignado.

Categoría 3.- Son espacios inedificables en los que no se permite ninguna edificación consumidora de volumen excepto pequeñas casetas para aperos de jardinería, desmontables.

20.4. Determinaciones de Uso

Usos permitidos.

Categoría 1:

Deportivo comunitario D-0.
Garaje aparcamiento, en una ocupación máxima del 70% salvo lo indicado en la Ordenanza Particular de la zona.
Zona verde.

Categoría 2:

Deportivo comunitario D-0.
Sociocultural comunitario.
Garaje aparcamiento para residentes, con una ocupación máxima del 70%.
Aparcamiento en superficie ocupando un máximo del 30% de la superficie del espacio libre
Zona verde (obligatorio el ajardinamiento del 40% de la superficie).

Categoría 3:

Deportivo familiar (piscinas, pistas de tenis y similares).
Zona verde.
Aparcamiento subterráneo respetando las condiciones de ocupación de la ordenanza correspondiente.

Las barbacoas no podrán situarse a menos de 6 m. de un hueco de las viviendas colindantes, salvo acuerdo notarial entre propietarios.

20.5. Condiciones de ordenación.

Categorías 1 y 2.-

Deberá posibilitarse el acceso de vehículos de extinción de incendios (pasillo de 3 m. de anchura) y, en su caso, de ambulancias, coches funerarios, mudanzas, etc., cumpliéndose las normas de accesibilidad y seguridad que le sean de aplicación.
Categoría 3.- Las modificaciones topográficas respecto del terreno inicial que pudieran corregirse sin alterar la funcionalidad de la edificación no podrán dar lugar a aprovechamiento no computable.

Las instalaciones no podrán afectar a la seguridad de las edificaciones de las parcelas colindantes.

Urbanización. La urbanización de los espacios de Categoría 2 y los de Categoría 1 cuando sean accesibles desde el exterior requerirá la presentación de un proyecto complementario de obras de urbanización, en el que se reflejen no sólo las redes de infraestructuras (garantizando su independencia de las municipales) sino la pavimentación, el mobiliario urbano y las características del ajardinamiento (al menos el 40% de la superficie) así como el vallado si existiere.

La calidad será similar a la de los espacios públicos y los módulos económicos de referencia serán los incluidos en el Estudio Económico Financiero debidamente actualizados.

Vallado. El vallado de los espacios libres se efectuará bien con elementos vegetales exclusivamente, bien con valla compuesta de zócalo opaco de ladrillo o similar de altura 1,00 m. y resto con enrejado o entramado metálico hasta una altura máxima de 2,00 m.

Las puertas del aparcamiento en la categoría 3ª tendrá una altura máxima de1,50 m.

Cuando las viviendas unifamiliares respondan a una promoción unitaria, el vallado constituirá una unidad compositiva que sólo podrá modificarse de forma conjunta en el frente de la manzana.

Determinaciones derivadas del Estudio de Impacto Normativo.

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

a) Relativas a los 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 de, al menos, un itinerario accesible que comunique la entrada principal con el edificio.
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.
Accesibilidad en el edificio.

En el edificio de uso privado en el que se materializa la edificabilidad es obligatoria la instalación de un ascensor, por lo que deberá cumplirse las siguientes determinaciones:
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 los 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.

Determinaciones de urbanización.

La Urbanización de los espacios libres privados, cuando sean accesibles desde el exterior, requerirán la presentación de un capítulo complementario de obras de urbanización en el que se reflejen, no solo las redes de infraestructuras (garantizando la independencia de las municipales), sino de la pavimentación, el mobiliario urbano, así como del vallado si existiere.

La calidad será similar a la de los espacios públicos, y los módulos de referencia serán los incluidos en el Estudio Económico Financiero del PERI debidamente actualizados.

El vallado de los espacios libres se efectuará, bien con elementos vegetales exclusivamente, bien con valla compuesta de zócalo opaco de ladrillo o similar, de altura 1,00 m, y resto enrejado o entramado metálico hasta una altura máxima de 2,00 m. Podrán sustituirse por pantallas protectoras de vidrio.

La urbanización de la zona verde pública, en el caso de la parcela TC-4, recalificada a uso residencial, deberá constituir un capítulo específico anexo al Proyecto de Arquitectura, las características de la urbanización seguirán las directrices de los servicios técnicos municipales y la recepción de las obras será condición indispensable para la concesión de las licencias de primera ocupación. Eventualmente, su urbanización podrá ser sustituida por su equivalente en metálico si el Ayuntamiento lo autorizase, en cuyo caso, será dicha administración la que asuma la obligación de su ejecución.

SUELO URBANO

ORDENANZAS RESIDENCIALES

ZU-R1 CASCO TRADICIONAL
ZU-R2 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION
Grados:
1 ALINEACION A FACHADA
2 ESPACIOS ACCESIBLES
3 ESPACIOS ACOTADOS
ZU-R3 BARRIOS
Grados:
1 LA ZAPATERIA
2 DE LIBRITO DEL ROSARIO DEL CARMEN, DE VERONICA DEL CASTILLO Y SAN BENITO
ZU-R4 BAJA DENSIDAD PEQUEÑOS BLOQUES
ZU-R5 VIVIENDA UNIFAMILIAR
ZU-R6 MANZANA CERRADA
ZU-R7 VOLUMETRIA LIBRE

ORDENANZAS INDUSTRIALES

ZU-I1 COMPACTA
ZU-I2 AISLADA
ZU-I3 EN TRANSFORMACION
ZU-I4 MIXTA

ORDENANZAS TERCIARIAS

ZU-T TERCIARIO,COMERCIAL,OFICINAS Y OCIO
ZU-ST TRANSPORTES DE MERCANCIAS

ORDENANZAS RED VIARIA

ZU-RV RED VIARIA
ZU-ET ESTACIONES DE SERVICIO

ORDENANZAS Z. VERDES

ZU-V ZONAS VERDES
Codigos:
1 ESPACIOS LIBRES
2 ZONAS VERDES DE BARRIO
3 ZONAS VERDES DE CIUDAD

ORDENANZAS DE EQUIPAMIENTOS

ZU-E EQUIPAMIENTOS
Codigos:
B BIENESTAR SOCIAL
C CULTURAL
E EDUCATIVO
S SALUD BASICO
SS SALUD SINGULAR
CR CENTROS DE CULTO
SA SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION
DB DEPORTIVO BASICO
DS DEPORTIVO SINGULAR
ZU-SF SERVICIOS FUNERARIOS
ZU-M BASE MILITAR DE AUTOMOVILISMO

SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO ..... S.U.P.-R (n)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUP. ..... S.G.-SUP
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO RESIDENCIAL ..... S.U.N.P.-R (n)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUNP ..... S.G.-SUNP
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL ..... S.U.N.P.-I (n)
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO ACTIVIDADES ECONOMICAS ..... S.U.N.P.-T (n)

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE ..... PROTECCION DE CAUCES Y RIBERAS S.N.U.-P1
PROTECCION DE VIAS PECUARIAS S.N.U.-P2
PROTECCION DE SUELOS DE INTERES EDAFOLOGICO S.N.U.-P3
COMUN S.N.U.

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

UNIDADES DE E.JECUCION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS ..... U.E.D.B.-n
AMBITOS DE E.JECUCION DE ORDENACION DIFERIDA ..... U.E.O.D.-n
UNIDADES DE E.JECUCION EN CURSO DE E.JECUCION ..... U.E.C.E.-n
AMBITOS DE MODIFICACION ..... A.M.-n
UNIDADES DE GESTION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS ..... U.G.D.B.-n
AMBITOS DE ORDENACION DIFERIDA ..... AE-OD-n

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

PLAN PARCIAL ..... S.U.P.
P.A.U.-PLAN PARCIAL ..... S.U.N.P.
PE-PLAN ESPECIAL EN SUELOS GENERALES ..... P.E.n

NORMAS URBANISTICAS DE PROTECCION

N-RV PROTECCION DE RED VIARIA
N-FFCC PROTECCION DE RED FERROVIARIA
N-P1 PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

SG-M SISTEMA GENERAL MILITAR
ELEMENTO PROTEGIDO
LIMITE DE AMBITO
DELIMITACION DEL ESPACIO DE TRANSITO PUBLICO
ALINEACION
TRAZADO ORIENTATIVO

		1	2	3		
4	5	6	7	8	9	
10	11	12	13	14	15	
16	17	18	19	20	21	
22	23	24	25	26		
27	28	29	30	31		
32	33	34	35	36		
37	38	39	40			
41	42	43				
44						

DIAPLAN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

MODIFICACION PUNTUAL

TITULO: CALIFICACION DEL SUELO (ALINEACIONES Y ORDENANZAS)

MARZO-2003

ESCALA: 1/1000

Nº HOJA: 5.12

DIAPLAN

SUELO URBANO

ORDENANZAS RESIDENCIALES

ZU-R1 CASCO TRADICIONAL
ZU-R2 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION
Grados:
1 ALINEACION A FACHADA
2 ESPACIOS ACCESIBLES
3 ESPACIOS ACOTADOS
ZU-R3 BARRIOS
Grados:
1 LA ZAPATERIA
2 DE LORETO,DEL ROSARIO,DEL CARMEN, DE VERONICA,DEL CASTILLO Y SAN BENITO
ZU-R4 BAJA DENSIDAD PEQUEÑOS BLOQUES
ZU-R5 VIVIENDA UNIFAMILIAR
ZU-R6 MANZANA CERRADA
ZU-R7 VOLUMETRIA LIBRE

ORDENANZAS INDUSTRIALES

ZU-I1 COMPACTA
ZU-I2 AISLADA
ZU-I3 EN TRANSFORMACION
ZU-I4 MIXTA

ORDENANZAS TERCIARIAS

ZU-T TERCIARIO,COMERCIAL,OFICINAS Y OCIO
ZU-ST TRANSPORTES DE MERCANCIAS

ORDENANZAS RED VIARIA

ZU-RV RED VIARIA
ZU-ES ESTACIONES DE SERVICIO

ORDENANZAS Z. VERDES

ZU-V ZONAS VERDES
Codigos:
1 ESPACIOS LIBRES
2 ZONAS VERDES DE BARRIO
3 ZONAS VERDES DE CIUDAD

ORDENANZAS DE EQUIPAMIENTOS

ZU-E EQUIPAMIENTOS
Codigos:
B BIENESTAR SOCIAL
C CULTURAL
E EDUCATIVO
S SALUD BASICO
SS SALUD SINGULAR
CR CENTROS DE CULTO
SA SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION
DB DEPORTIVO BASICO
DS DEPORTIVO SINGULAR
ZU-SF SERVICIOS FUNERARIOS
ZU-M BASE MILITAR DE AUTOMOVILISMO

SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....S.U.P.-R (n)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUP.....S.G.-SUP
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO RESIDENCIAL.....S.U.N.P.-R (n)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUNP.....S.G.-SUNP
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL.....S.U.N.P.-I (n)
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO ACTIVIDADES ECONOMICAS.....S.U.N.P.-T (n)

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE.....PROTECCION DE CAUCES Y RIBERAS S.N.U.-P1
PROTECCION DE VIAS PECUARIAS S.N.U.-P2
PROTECCION DE SUELOS DE INTERES EDAFOLOGICO S.N.U.-P3
COMUN S.N.U.

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

UNIDADES DE EJECUCION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS...U.E.D.B.-n
AMBITOS DE EJECUCION DE ORDENACION DIFERIDA.....U.E.O.D.-n
UNIDADES DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION.....U.E.C.E.-n
AMBITOS DE MODIFICACION.....A.M.-n
UNIDADES DE GESTION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS....U.G.D.B.-n
AMBITOS DE ORDENACION DIFERIDA.....AE-OD-n

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

PLAN PARCIAL.....S.U.P.
PAU-PLAN PARCIAL.....S.U.N.P.
PE-PLAN ESPECIAL EN SUELOS GENERALES.....P.E.n

NORMAS URBANISTICAS DE PROTECCION

N-RV PROTECCION DE RED VIARIA
N-FFCC PROTECCION DE RED FERROVIARIA
N-PI PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

SG-M SISTEMA GENERAL MILITAR
ELEMENTO PROTEGIDO
LIMITE DE AMBITO
DELIMITACION DEL ESPACIO DE TRANSITO PUBLICO
ALINEACION
TRAZADO ORIENTATIVO

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

MODIFICACIÖN PUNTUAL

TITULO: CALIFICACION DEL SUELO (ALINEACIONES Y ORDENANZAS)

PLANO MODIFICADO FEBRERO-2022

ESCALA: 1/1000

Nº HOJA: 5.12

DIAPLAN

SUELO URBANO

ORDENANZAS RESIDENCIALES

ZU-R1 CASCO TRADICIONAL
ZU-R2 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION
Grados:
1 ALINEACION A FACHADA
2 ESPACIOS ACCESIBLES
3 ESPACIOS ACOTADOS
ZU-R3 BARRIOS
Grados:
1 LA ZAPATERIA
2 DE LORETO,DEL ROSARIO,DEL CARMEN, DE VERONICA,DEL CASTILLO Y SAN BENITO
ZU-R4 BAJA DENSIDAD PEQUEÑOS BLOQUES
ZU-R5 VIVIENDA UNIFAMILIAR
ZU-R6 MANZANA CERRADA
ZU-R7 VOLUMETRIA LIBRE

ORDENANZAS INDUSTRIALES

ZU-I1 COMPACTA
ZU-I2 AISLADA
ZU-I3 EN TRANSFORMACION
ZU-I4 MIXTA

ORDENANZAS TERCIARIAS

ZU-T TERCIARIO,COMERCIAL, OFICINAS Y OCIO
ZU-ST TRANSPORTES DE MERCANCIAS

ORDENANZAS RED VIARIA

ZU-RV RED VIARIA
ZU-ET ESTACIONES DE SERVICIO

ORDENANZAS Z. VERDES

ZU-V ZONAS VERDES
Codigos:
1 ESPACIOS LIBRES
2 ZONAS VERDES DE BARRIO
3 ZONAS VERDES DE CIUDAD

ORDENANZAS DE EQUIPAMIENTOS

ZU-E EQUIPAMIENTOS
Codigos:
B BIENESTAR SOCIAL
C CULTURAL
E EDUCATIVO
S SALUD BASICO
SS SALUD SINGULAR
CR CENTROS DE CULTO
SA SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION
DB DEPORTIVO BASICO
DS DEPORTIVO SINGULAR
ZU-SF SERVICIOS FUNERARIOS
ZU-M BASE MILITAR DE AUTOMOVILISMO

SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO ..... S.U.P.-R (n)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUP. ..... S.G.-SUP
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO RESIDENCIAL ..... S.U.N.P.-R (n)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUNP ..... S.G.-SUNP
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL ..... S.U.N.P.-I (n)
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO ACTIVIDADES ECONOMICAS ..... S.U.N.P.-T (n)

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE ..... PROTECCION DE CAUCES Y RIBERAS S.N.U.-P1
PROTECCION DE VIAS PECUARIAS S.N.U.-P2
PROTECCION DE SUELOS DE INTERES EDAFOLOGICO S.N.U.-P3
COMUN S.N.U.

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

UNIDADES DE EJECUCION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS ... U.E.D.B.-n
AMBITOS DE EJECUCION DE ORDENACION DIFERIDA ... U.E.D.D.-n
UNIDADES DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION ... U.E.C.E.-n
AMBITOS DE MODIFICACION ... A.M.-n
UNIDADES DE GESTION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS ... U.G.D.B.-n
AMBITOS DE ORDENACION DIFERIDA ... AE-DD-n

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

PLAN PARCIAL ... S.U.P.
P&D-PLAN PARCIAL ... S.U.N.P.
PE-PLAN ESPECIAL EN SUELOS GENERALES ... P.E.n

NORMAS URBANISTICAS DE PROTECCION

N-RV PROTECCION DE RED VIARIA
N-FFCC PROTECCION DE RED FERROVIARIA
N-P1 PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

SG-M SISTEMA GENERAL MILITAR
ELEMENTO PROTEGIDO
LIMITE DE AMBITO
DELIMITACION DEL ESPACIO DE TRANSITO PUBLICO
ALINEACION
TRAZADO ORIENTATIVO

		4				
		8				
		c		1	2	3
4	5	6	7	8	9	
10	11	12	13	14	15	
16	17	18	19	20	21	
22	23	24	25	26		
27	28	29	30	31		
32	33	34	35	36		
37	38	39	40			
41	42	43				
		44				

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

MODIFICACION PUNTUAL

TITULO: CALIFICACION DEL SUELO (ALINEACIONES Y ORDENANZAS)

MARZO-2003

ESCALA: 1/1000

Nº HOJA: 5.18

SUELO URBANO

ORDENANZAS RESIDENCIALES

ZU-R1 CASCO TRADICIONAL
ZU-R2 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION
Grados:
1 ALINEACION A FACHADA
2 ESPACIOS ACCESIBLES
3 ESPACIOS ACOTADOS
ZU-R3 BARRIOS
Grados:
1 LA ZAPATERIA
2 DE LORETO,DEL ROSARIO,DEL CARMEN, DE VERONICA,DEL CASTILLO Y SAN BENITO
ZU-R4 BAJA DENSIDAD PEQUEÑOS BLOQUES
ZU-R5 VIVIENDA UNIFAMILIAR
ZU-R6 MANZANA CERRADA
ZU-R7 VOLUMETRIA LIBRE

ORDENANZAS INDUSTRIALES

ZU-I1 COMPACTA
ZU-I2 AISLADA
ZU-I3 EN TRANSFORMACION
ZU-I4 MIXTA

ORDENANZAS TERCIARIAS

ZU-T TERCIARIO,COMERCIAL,OFICINAS Y OCIO
ZU-ST TRANSPORTES DE MERCANCIAS

ORDENANZAS RED VIARIA

ZU-RV RED VIARIA
ZU-ES ESTACIONES DE SERVICIO

ORDENANZAS Z. VERDES

ZU-V ZONAS VERDES
Codigos:
1 ESPACIOS LIBRES
2 ZONAS VERDES DE BARRIO
3 ZONAS VERDES DE CIUDAD

ORDENANZAS DE EQUIPAMIENTOS

ZU-E EQUIPAMIENTOS
Codigos:
B BIENESTAR SOCIAL
C CULTURAL
E EDUCATIVO
S SALUD BASICO
SS SALUD SINGULAR
CR CENTROS DE CULTO
SA SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION
DB DEPORTIVO BASICO
DS DEPORTIVO SINGULAR
ZU-SF SERVICIOS FUNERARIOS
ZU-M BASE MILITAR DE AUTOMOVILISMO

SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....S.U.P.-R (n)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUP.....S.G.-SUP
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO RESIDENCIAL.....S.U.N.P.-R (n)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUNP.....S.G.-SUNP
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL.....S.U.N.P.-I (n)
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO ACTIVIDADES ECONOMICAS.....S.U.N.P.-T (n)

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE.....PROTECCION DE CAUCES Y RIBERAS S.N.U.-P1
PROTECCION DE VIAS PECUARIAS S.N.U.-P2
PROTECCION DE SUELOS DE INTERES EDAFOLOGICO S.N.U.-P3
COMUN S.N.U.

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

UNIDADES DE EJECUCION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS...U.E.D.B.-n
AMBITOS DE EJECUCION DE ORDENACION DIFERIDA.....U.E.O.D.-n
UNIDADES DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION.....U.E.C.E.-n
AMBITOS DE MODIFICACION.....A.M.-n
UNIDADES DE GESTION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS.....U.G.D.B.-n
AMBITOS DE ORDENACION DIFERIDA.....AE-OD-n

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

PLAN PARCIAL.....S.U.P.
PAU-PLAN PARCIAL.....S.U.N.P.
PE-PLAN ESPECIAL EN SUELOS GENERALES.....P.E.n

NORMAS URBANISTICAS DE PROTECCION

N-RV PROTECCION DE RED VIARIA
N-FFCC PROTECCION DE RED FERROVIARIA
N-PI PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

SG-M SISTEMA GENERAL MILITAR
ELEMENTO PROTEGIDO
LIMITE DE AMBITO
DELIMITACION DEL ESPACIO DE TRANSITO PUBLICO
ALINEACION
TRAZADO ORIENTATIVO

DIAPLAN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL

TITULO: CALIFICACION DEL SUELO (ALINEACIONES Y ORDENANZAS)

PLANO MODIFICADO FEBRERO-2022

ESCALA: 1/1000

Nº HOJA: 5.18

EXISTENTES

PREVISTOS:

- ESPACIOS LIBRES
- ZONAS VERDES SISTEMA LOCAL
- ZONAS VERDES SISTEMA GENERAL

DIAPLAN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

MODIFICACION PUNTUAL

TITULO: PLANO DE ZONAS VERDES

MARZO-2003

ESCALA: 1/5000

Nº HOJA: 7

EXISTENTES

PREVISTOS:

- ESPACIOS LIBRES
- ZONAS VERDES SISTEMA LOCAL
- ZONAS VERDES SISTEMA GENERAL

DIAPLAN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL

TITULO: PLANO DE ZONAS VERDES

PLANO MODIFICADO FEBRERO 2022

ESCALA: 1/5000

Nº HOJA: 7

AR-32.2
AR-32.3
AR-30.4
AR-9.1
AR-22
AR-29
AR-6
AR-21
AR-18
AR-2.1
AR-16.1
AR-16.2
AR-3
AR-7.3
AR-9.1
AR-19
AR-13.3
AR-20
AR-31
AR-5
AR-14.3
AR-16.3
AR-16.4
AR-1.2
AR-8.2
AR-13.1
AR-8.1
AR-14
AR-8.2
AR-2.1
AR-15
AR-12
AR-11.3
AR-16.5
AR-15
AR-16.6
AR-13.2
AR-8.3
AR-11.2
AR-2.2
AR-27
AR-19
AR-10
AR-14.2
AR-32
AR-26
AR-24
AR-23
AR-11.1
AR-30
AR-25
AR-30.3
AR-32.1
AR-30.1
AR-30.2
AR-7-6.1
AR-7-6.2
AR-7-6.3
AR-14

DIAPLAN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL

TÍTULO: AREAS DE REPARTO

PLANO MODIFICADO FEBRERO 2022

ESCALA: 1/5000

Nº HOJA: 10.2

S.G.-M
SNUP-2
SG-RV
S.U.N.P.-T2
S.U.P.-R2
S.U.N.P.-T1
SNUP-1
S.U.N.P.-R1
S.U.P.-R1
UE-OB-1
UE-OB-8
UE-OB-5
UE-CE-4
UE-CE-6
UE-CE-1
UE-OB-20
UE-OB-4
UE-OB-19
UE-OB-12
UE-OB-18
UE-CE-3
UE-CE-2
UE-CE-5
UE-OB-16
UE-SUP-CE-4
UE-SUP-CE-2
UE-SUP-CE-3
UE-SUP-CE-5
UE-OB-17
S.G.-SUNP
S.G.-SUNP-VP
S.G.-SUP
S.G.-SUP-VP
S.G.-SUNP PE-3
S.G.-SUP PE-3
S.G.-V PE-2
S.U.P.-R3
S.U.P.-R4
S.U.P.-R5
S.U.P.-R2
AE-OD-1
AE-OD-2
AE-OD-3
AM-1
AM-2
AM-3
S.U.N.P.-I1
S.U.P.-I1
S.U.P.-I2
S.U.P.-I3
S.U.P.-I4
S.U.P.-I5
S.U.P.-I6
S.U.P.-I7
S.U.P.-I8
S.U.P.-I9
S.U.P.-I10
S.U.P.-I11
S.U.P.-I12
S.U.P.-I13
S.U.P.-I14
S.U.P.-I15
S.U.P.-I16
S.U.P.-I17
S.U.P.-I18
S.U.P.-I19
S.U.P.-I20
S.U.P.-I21
S.U.P.-I22
S.U.P.-I23
S.U.P.-I24
S.U.P.-I25
S.U.P.-I26
S.U.P.-I27
S.U.P.-I28
S.U.P.-I29
S.U.P.-I30
S.U.P.-I31
S.U.P.-I32
S.U.P.-I33
S.U.P.-I34
S.U.P.-I35
S.U.P.-I36
S.U.P.-I37
S.U.P.-I38
S.U.P.-I39
S.U.P.-I40

DIAPLAN

UE-OD	UNIDAD DE EJECUCION DE ORDENACION DIFERIDA	SNUP	AREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
UE-DB	UNIDAD DE EJECUCION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS DIFERIDA	SG-SUP	SISTEMAS GENERALES EN SUP
UE-CE	UNIDAD DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION	SG-SUNP	SISTEMAS GENERALES EN SUNP
UE-SUP-CE	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE EN CURSO DE EJECUCION	PE-2	AMBITO DE PLAN ESPECIAL
SUP-R	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO		LIMITE DE AMBITO

1
2

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL

TITULO: SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCION

PLANO MODIFICADO FEBRERO 2022

ESCALA: 1/5000

Nº HOJA: 11.2

VIAS ESTRUCTURANTES

VIAS PRIMARIAS

CARRIL BICI

CALLES PEATONALES

EQUIPAMIENTOS

ZONAS VERDES

DIAPLAN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

MODIFICACION PUNTUAL

TITULO: ESTRUCTURA URBANA

MARZO-2003

ESCALA: 1/5000

Nº HOJA: 15

VIAS ESTRUCTURANTES

VIAS PRIMARIAS

CARRIL BICI

CALLES PEATONALES

EQUIPAMIENTOS

ZONAS VERDES

DIAPLAN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

MODIFICACION PUNTUAL

TITULO: ESTRUCTURA URBANA

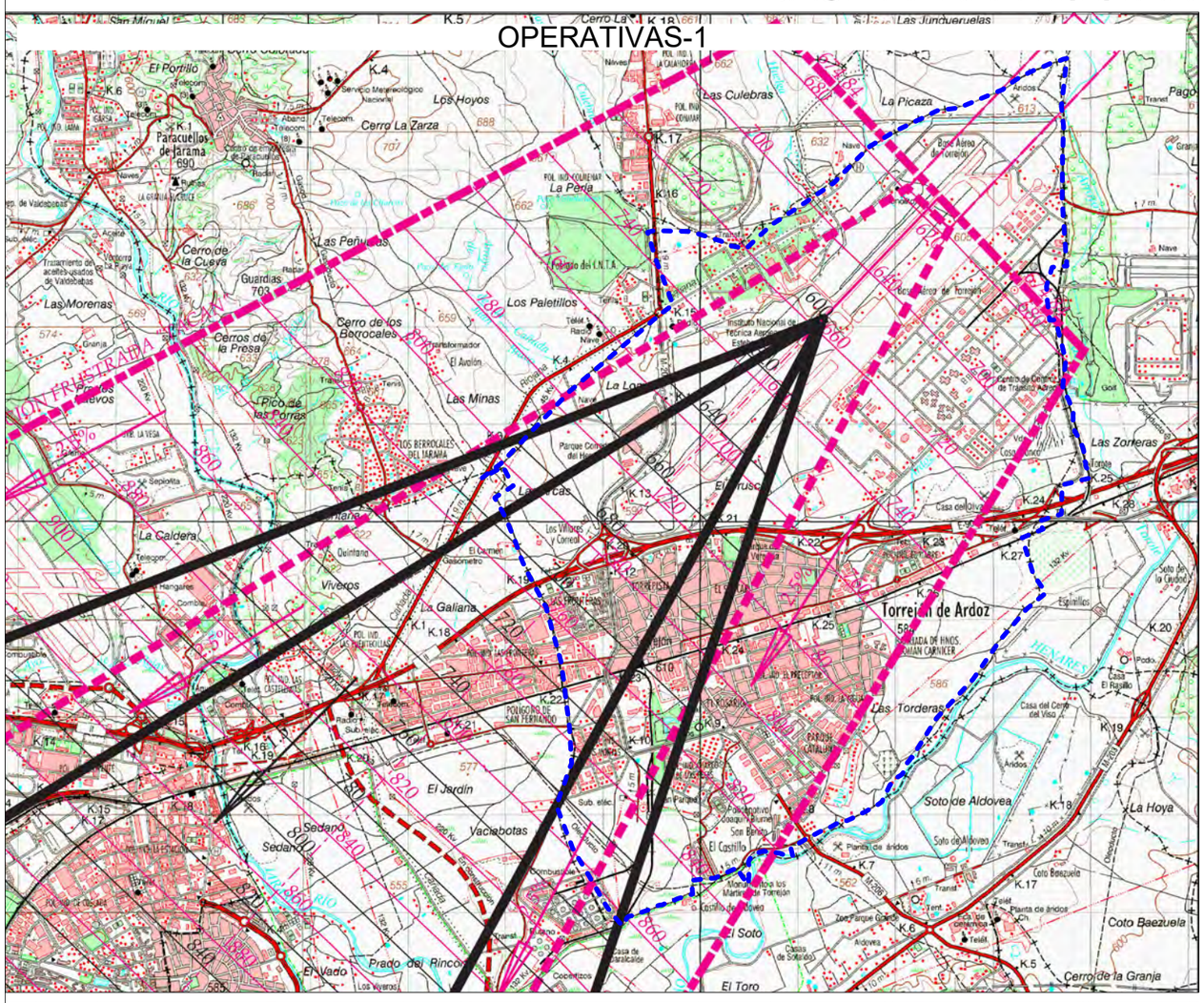
PLANO MODIFICADO FEBRERO 2022

ESCALA: 1/5000

Nº HOJA: 15

BASE AÉREA MILITAR DE TORREJÓN DE ARDOZ

OPERATIVAS-1


Torrejón de Ardoz
Las Culebras
La Picaza
Los Hoyos
Cerro La Zarza
Paracuellos de Jarama
La Peña
Las Peñuelas
Cerro de la Cueva
Las Morenas
Cerro de los Berrocales
Cerros de la Presa
Pico de las Porras
Los Paletillos
Las Minas
La Caldera
Viveros
La Galiana
El Jardín
Vaciabotas
Sedano
Las Arcas
Quintana
El Orusco
Las Torderas
Soto de Aldovea
El Soto
El Vado
Prado del Rincón
Coto Baezuela
Cerro de la Granja
Los Salobrales
La Garena
Las Zorreras
La Hoya
Los Terrenos
Los Alcores
Cerro del Viso
Cerro de Miravuelo
Pago Grande
Granjas San Isidro
Base Aérea de Torrejón
Parque Comedor del Henares
Los Berrocales del Jarama
Polígono de San Fernando
Parque Catalán
Instituto Nacional de Técnica Aeroespacial
Centro de Control de Tráfico Aéreo
Fábrica de electrodomésticos
Fca. de electrodomésticos
Casa del Cerro del Viso
Casa del Intendente
Casa de Vaca
Rancho Valle Secreto
Casas de Soto del Viso
Casas de Soto del Aldovea
Casa de Paracalde
Coto Bezuela
Zona Parque Golf
Planta de áridos
Polígono Industrial Las Monjas
Polígono Industrial Las Castillejas
Polígono Industrial Las Pantuflas
Polígono Industrial Las Fronteras
Polígono Industrial Las Cárcavas
Polígono Industrial Las Dehesillas
Polígono Industrial Las Cañadas
Polígono Industrial Las Veredill

XIV. CUADROS Y PLANOS DEL PLAN ESPECIAL "LOS GIRASOLES" ORIGINALES Y MODIFICADOS POR ESTE DOCUMENTO.

Con objeto de comprobar lo que supone la modificación que constituye este documento se adjuntan a continuación los planos y cuadros originales y modificados que incluyen los datos y cifras de la calificación del suelo del Plan Especial "Los Girasoles".

Dado que, con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Especial de Los Girasoles, cuyos cuadros de distribución de superficies entre parcelas del mismo uso eran referenciales, se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación y, posteriormente, el Plan Especial de la manzana RM.1 que venía a solucionar el tema de la gasolinera existente que había quedado incorporada a la parcela RM1.1 junto con uso residencial. Si derivados del primero se introdujeron cambios en las superficies de las diferentes subparcelas dentro de cada manzana, como consecuencia del segundo se disminuyó la superficie y edificabilidad residencial, aumentándose las del uso terciario. Por esta razón, se han incluido:

- Los cuadros y planos originales del Plan de Reforma Interior de Los Girasoles (PERI)
- Los cuadros y planos ajustados por el Proyecto de Reparcelación y el PE de la manzana RM.1
- Los cuadros y planos resultantes de la presente modificación (TC4).

Con objeto de facilitar la comparación se ha sustituido la identificación utilizada en el PE de la RM.1 según se indica a continuación, situándolas en el lugar correspondiente del cuadro:

- RM.1.1. por TCES (Terciario Estación de Servicio)
- RM.1.2. por TC5 (Terciario) (desaparece la TC4)
- RM.1.3. por RM1

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha 3 0 JUL 2002
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha 2 5 OCT 2002
EL SECRETARIO

CUADRO SÍNTESIS DE CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

COMISION GESTORA "EL GIRASOL"
POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES" U.E.D.B.-22

	SUPERFICIES		EDIF. REAL	COEF. HOMOG.	EDIF. COMPUT.		N. VVS.	
ZONAS VERDES			COEF.e(z.v.) = 0,07		edificabilidad	m2/m2		
PARCELA ZV1	1.988,50	m2	139,20	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV1
PARCELA ZV2	671,08	m2	46,98	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV2
PARCELA ZV3	2.025,77	m2	141,80	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV3
PARCELA ZV4	5.006,36	m2	350,45	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV4
PARCELA ZV5	3.186,06	m2	223,02	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV5
PARCELA ZV6	3.013,23	m2	210,93	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV6
PARCELA ZV7	7.059,00	m2	494,13	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV7
	22.950,00	m2	1.606,51		0,00	m2/m2		
PARCELAS RESIDENCIALES	area mov.	verde(EP-2 min.)						
PARCELA RM1	3.333,55	1.801,16	5.134,71	m2	21.928,90	1,00	21.928,90	m2/m2	224	PARCELA RM1
PARCELA RM2	3.053,19	1.451,29	4.504,48	m2	19.235,34	1,00	19.235,34	m2/m2	198	PARCELA RM2
PARCELA RM3	3.357,11	1.831,53	5.188,64	m2	22.467,05	1,00	22.467,05	m2/m2	226	PARCELA RM3
PARCELA RM4	3.871,56	2.070,00	5.941,56	m2	20.918,85	1,00	20.918,85	m2/m2	210	PARCELA RM4
PARCELA RM5	3.091,10	1.368,49	4.459,59	m2	19.046,40	1,00	19.046,40	m2/m2	194	PARCELA RM5
PARCELA RM6	3.392,59	1.762,97	5.155,56	m2	22.019,19	1,00	22.019,19	m2/m2	224	PARCELA RM6
PARCELA RM7	3.628,08	2.242,88	5.870,96	m2	25.073,72	1,00	25.073,72	m2/m2	254	PARCELA RM7
	23.727,18	12.528,32	36.255,50	m2	150.689,45		150.689,45	m2/m2	1530	
PARCELAS TERCIARIAS EXCLUSIVAS										
PARCELA TC1	1.901,35	m2	1.092,00	0,80	873,60	m2/m2		PARCELA TC1
PARCELA TC2	1.000,00	m2	1.286,00	0,80	1.028,80	m2/m2		PARCELA TC2
PARCELA TC3	1.565,26	m2	800,00	0,80	640,00	m2/m2		PARCELA TC3
PARCELA TC4	2.850,43	m2	2.500,00	0,80	2.000,00	m2/m2		PARCELA TC4
PARCELA TO1	1.037,83	m2	1.000,00	0,90	900,00	m2/m2		PARCELA TO1
	8.354,87	m2	6.678,00		5.442,40	m2/m2		

VIARIO	NUEVO		EXISTENTE	
	22.998,62	m2	-8.384,33	m2

AMBITO					COEF. e(m2/m2)					
	90.558,99	m2	-8.384,33	82.174,66	m2/m2	1,90	156.131,85	158.973,96	m2/m2	156.131,85 m2/m2

CUADRO SÍNTESIS DE CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CUADRO AJUSTADO PR Y PEMU RM1

COMISIÓN GESTORA "EL GIRASOL"
POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES" **U.E.D.B.-22**

		SUPERFICIES		EDIF. REAL	COEF. HOMOG.	EDIF. COMPUT.		Nº VIVS.	
ZONAS VERDES				COEF.e(z.v.) = 0,07		edificabilidad	m2/m2		
*	PARCELA ZV1	1.988,50	m2	139,20	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV1
	PARCELA ZV2	671,08	m2	46,98	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV2
	PARCELA ZV3	2.025,77	m2	141,80	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV3
*	PARCELA ZV4	5.006,36	m2	350,45	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV4
*	PARCELA ZV5	3.186,06	m2	223,02	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV5
*	PARCELA ZV6	3.013,23	m2	210,93	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV6
	PARCELA ZV7	7.059,00	m2	494,13	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV7
		22.950,00	m2	1.606,50		0,00	m2/m2		
PARCELAS RESIDENCIALES									
		area mov.	verde(EP-2 min.)						
	PARCELA RM1	2.612,21	1.870,00	4.482,21	m2	21.404,80	1,00	21.404,80	m2/m2	224	PARCELA RM1
	PARCELA RM2	3.053,19	1.451,29	4.504,48	m2	19.235,34	1,00	19.235,34	m2/m2	198	PARCELA RM2
*	PARCELA RM3	3.357,11	1.831,53	5.188,64	m2	22.467,05	1,00	22.467,05	m2/m2	226	PARCELA RM3
	PARCELA RM4	3.871,56	2.070,00	5.941,56	m2	20.918,86	1,00	20.918,86	m2/m2	210	PARCELA RM4
*	PARCELA RM5	3.091,10	1.368,49	4.459,59	m2	19.046,40	1,00	19.046,40	m2/m2	194	PARCELA RM5
*	PARCELA RM6	3.392,59	1.762,97	5.155,56	m2	22.019,19	1,00	22.019,19	m2/m2	224	PARCELA RM6
	PARCELA RM7	3.628,08	2.242,88	5.870,96	m2	25.073,72	1,00	25.073,72	m2/m2	254	PARCELA RM7
		23.005,84	12.597,16	35.603,00	m2	150.165,36		150.165,36	m2/m2	1530	
PARCELAS TERCIARIAS EXCLUSIVAS									
	PARCELA TC1	1.901,35	m2	1.092,00	0,80	873,60	m2/m2		PARCELA TC1
	PARCELA TC2	1.000,00	m2	1.286,00	0,80	1.028,80	m2/m2		PARCELA TC2
	PARCELA TC3	1.565,26	m2	800,00	0,80	640,00	m2/m2		PARCELA TC3
	PARCELA TC4	2.850,43	m2	2.500,00	0,80	2.000,00	m2/m2		PARCELA TC4
	PARCELA TC5	285,00	m2	436,75	0,80	349,40	m2/m2		PARCELA TC5
	PARCELA TCES	367,50	m2	87,35	2,00	174,70	m2/m2		PARCELA TCES
	PARCELA TO1	1.037,83	m2	1.000,00	0,90	900,00	m2/m2		PARCELA TO1
		9.007,37	m2	7.202,10		5.966,50	m2/m2		

VIARIO	NUEVO		EXISTENTE	
	22.998,62	m2	-8.384,33	m2

					COEF. e(m2/m2)					
AMBITO	**90.558,99**	m2	-8.384,33	82.174,66	m2/m2	1,90	156.131,85	**158.973,96**	m2/m2	**156.131,86**	m2/m2

CUADRO SÍNTESIS DE CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CUADRO MODIFICADO TC4

COMISIÓN GESTORA "EL GIRASOL"
POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES" **U.E.D.B.-22**

		SUPERFICIES		EDIF. REAL	COEF. HOMOG.	EDIF. COMPUT.		Nº VIVS.	
ZONAS VERDES				COEF.e(z.v.) = 0,07		edificabilidad	m2/m2		
*	PARCELA ZV1	1.988,50	m2	139,20	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV1
	PARCELA ZV2	671,08	m2	46,98	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV2
	PARCELA ZV3	2.025,77	m2	141,80	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV3
*	PARCELA ZV4	5.006,36	m2	350,45	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV4
*	PARCELA ZV5	3.186,06	m2	223,02	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV5
*	PARCELA ZV6	3.013,23	m2	210,93	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV6
	PARCELA ZV7	7.059,00	m2	494,13	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV7
	PARCELA ZV8	840,92	m2	58,86	0,00	0,00	m2/m2		PARCELA ZV8
		23.790,92	m2	1.665,36		0,00	m2/m2		
PARCELAS RESIDENCIALES									
		area mov.	verde(EP-2 min.)						
	PARCELA RM1	2.612,21	1.870,00	4.482,21	m2	21.404,80	1,00	21.404,80	m2/m2	224	PARCELA RM1
	PARCELA RM2	3.053,19	1.451,29	4.504,48	m2	19.235,34	1,00	19.235,34	m2/m2	198	PARCELA RM2
*	PARCELA RM3	3.357,11	1.831,53	5.188,64	m2	22.467,05	1,00	22.467,05	m2/m2	226	PARCELA RM3
	PARCELA RM4	3.871,56	2.070,00	5.941,56	m2	20.918,86	1,00	20.918,86	m2/m2	210	PARCELA RM4
*	PARCELA RM5	3.091,10	1.368,49	4.459,59	m2	19.046,40	1,00	19.046,40	m2/m2	194	PARCELA RM5
*	PARCELA RM6	3.392,59	1.762,97	5.155,56	m2	22.019,19	1,00	22.019,19	m2/m2	224	PARCELA RM6
	PARCELA RM7	3.628,08	2.242,88	5.870,96	m2	25.073,72	1,00	25.073,72	m2/m2	254	PARCELA RM7
	PARCELA RM8	324,23	1.675,77	2.000,00	m2	2.000,00	1,00	2.000,00	m2/m2	30	PARCELA RM8
		23.330,07	14.272,93	37.603,00	m2	152.165,36		152.165,36	m2/m2	1560	
PARCELAS TERCIARIAS EXCLUSIVAS									
	PARCELA TC1	1.901,35	m2	1.092,00	0,80	873,60	m2/m2		PARCELA TC1
	PARCELA TC2	1.000,00	m2	1.286,00	0,80	1.028,80	m2/m2		PARCELA TC2
	PARCELA TC3	1.565,26	m2	800,00	0,80	640,00	m2/m2		PARCELA TC3
	PARCELA TC5	285,00	m2	436,75	0,80	349,40	m2/m2		PARCELA TC5
	PARCELA TCES	367,50	m2	87,35	2,00	174,70	m2/m2		PARCELA TCES
	PARCELA TO1	1.037,83	m2	1.000,00	0,90	900,00	m2/m2		PARCELA TO1
		6.156,94	m2	4.702,10		3.966,50	m2/m2		

VIARIO	NUEVO		EXISTENTE	
	23.008,13	m2	-8.384,33	m2

						COEF. e(m2/m2)					
AMBITO	**90.558,99**	m2	-8.384,33	82.174,66	m2/m2	1,90	156.131,85	**158.532,82**	m2/m2	**156.131,86**	m2/m2

N

Queda sustituido por el visado con fecha 29/9/02

30 JUL 2002

PARCELAS	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD real m2/m2	COEFICIENTE homogeneizacion	EDIFICABILIDAD computable m2/m2	Nº VIVIENDAS
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR					
RM1	5134.71	21928.90	1	21928,90	224
RM2	4504.48	19235.34	1	19235.34	198
RM3	5188.64	22467.05	1	22467.05	226
RM4	5941.56	20918.85	1	20918.85	210
RM5	4459.59	19046.40	1	19046,40	194
RM6	5155.56	22019.19	1	22019.19	224
RM7	5870.96	25073.72	1	25073.72	254
	36255.50	150689.45	1	150689.45	1530
TERCIARIO					
TC1	1901.35	1092	0,8	873.60	
TC2	1000.00	1286	0,8	1028.80	
TC3	1565.26	800	0,8	640.00	
TC4	2850.43	2500	0,8	2000.00	
TO1	1037.83	1000	0,9	900.00	
	8354.87	6678	0,8/0,9	5442.40	
ZONAS VERDES					
ZV1	1988.50	139.20			
ZV2	671.08	46.98			
ZV3	2025.77	141.80			
ZV4	5006.36	350.45			
ZV5	3186.06	223.02			
ZV6	3013.23	210.93			
ZV7	7059.00	494.13			
	22950.00	1606.50			
VIALES	22998.62				
TOTALES	90558.99	158973.96		156131.85	1530

LEYENDA

- LIMITE DE AMBITO
- LINEA DE EDIFICACION VINCULANTE
- FONDO EDIFICABLE MAXIMO
- LINDEROS
- AREA DE MOVIMIENTO
- VI ALTURA EN Nº DE PLANTAS
- ZU-EP-2 NORMA ZONAL
- RM5 NUMERO DE PARCELA

P.E.R.I. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES"

EMPLAZAMIENTO:
POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES" U.E.D.B.-22

PROPIEDAD:
COMISION GESTORA EL GIRASOL

P.p.: ANGEL GIL SEVILLANO

ARQUITECTOS:
MANUEL AYLLON CAMPILLO
ANA RIZZO DIAZ

ASISTENCIA TECNICA:
EUROTALK

PLANO DE PROPUESTA:
CONDICIONES DE LA EDIFICACION

PLANO ORIGINAL

FECHA	ESCALA	n.PLANO
JUL-02	1:1000	P-2

PARCELAS	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEFICIENTE Homogeneización	APROVECHAMIENTO (UAS)	Nº VIVIENDAS
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR					
RM1	**4.482,21**	**21.404,80**	**1,00**	**21.404,80**	**224**
RM2	**4.504,48**	**19.235,34**	**1,00**	**19.235,34**	**198**
RM2.1	1.126,12	5.023,56	1,00	5.023,56	51
RM2.2	1.126,12	5.023,56	1,00	5.023,56	51
RM2.3	1.126,12	4.594,11	1,00	4.594,11	48
RM2.4	1.126,12	4.594,11	1,00	4.594,11	48
RM3	**5.188,64**	**22.467,05**	**1,00**	**22.467,05**	**226**
RM3.1	1.297,16	5.450,00	1,00	5.450,00	55
RM3.2	1.297,16	5.672,35	1,00	5.672,35	57
RM3.3	1.297,16	5.672,35	1,00	5.672,35	57
RM3.4	1.297,16	5.672,35	1,00	5.672,35	57
RM4	**5.941,56**	**20.918,86**	**1,00**	**20.918,86**	**210**
RM4.1	2.970,78	10.459,43	1,00	10.459,43	105
RM4.2	2.970,78	10.459,43	1,00	10.459,43	105
RM5	**4.459,59**	**19.046,40**	**1,00**	**19.046,40**	**194**
RM5.1	2.094,01	8.917,59	1,00	8.917,59	90
RM5.2	1.182,79	5.064,41	1,00	5.064,41	52
RM5.3	1.182,79	5.064,40	1,00	5.064,40	52
RM6	**5.155,56**	**22.019,19**	**1,00**	**22.019,19**	**224**
RM6.1	1.288,69	5.504,17	1,00	5.504,17	56
RM6.2	1.305,03	5.563,35	1,00	5.563,35	57
RM6.3	1.288,69	5.504,17	1,00	5.504,17	56
RM6.4	1.273,15	5.447,50	1,00	5.447,50	55
RM7	**5.870,96**	**25.073,72**	**1,00**	**25.073,72**	**254**
RM7.1	1.467,22	6.033,02	1,00	6.033,02	61
RM7.2	1.467,22	6.033,02	1,00	6.033,02	61
RM7.3	1.440,52	6.371,87	1,00	6.371,87	65
RM7.4	1.496,00	6.635,81	1,00	6.635,81	67
TOTAL	**35.603,00**	**150.165,36**	**1,00**	**150.165,36**	**1.530**
TERCIARIO					
TC1	1.901,35	1.092,00	0,80	873,60	
TC2	1.000,00	1.286,00	0,80	1.028,80	
TC3	1.565,26	800,00	0,80	640,00	
TC4	2.850,43	2.500,00	0,80	2.000,00	
TC5	285,00	436,75	0,80	349,40	
TO1	1.037,83	1.000,00	0,90	900,00	
TCES	367,50	87,35	2,00	174,70	
TOTAL	**9.007,37**	**7.202,10**		**5.966,50**	
ZONAS VERDES					
ZV1	1.988,50	139,20			
ZV2	671,08	46,98			
ZV3	2.025,77	141,80			
ZV4	5.006,36	350,45			
ZV5	3.186,06	223,02			
ZV6	3.013,23	210,93			
ZV7	7.059,00	494,13			
TOTAL	**22.950,00**	**1.606,50**			
VIALES	**22.998,62**				
TOTAL GENERAL	**90.558,99**	**158.973,96**		**156.131,86**	**1.530**

LEYENDA

- LIMITE DE AMBITO
- LINEA DE EDIFICACION VINCULANTE
- FONDO EDIFICABLE MAXIMO
- LINDEROS
- AREA DE MOVIMIENTO
- VI — ALTURA EN Nº DE PLANTAS
- ZU-EP-2 — NORMA ZONAL
- RM5 — NUMERO DE PARCELA

Queda sustituido por el nuevo plano con visado 29/9/02

P.E.R.I. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES"

EMPLAZAMIENTO:
POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES" U.E.D.B.-22

PROPIEDAD:
COMISION GESTORA EL GIRASOL

P.p.: ANGEL GIL SEVILLANO

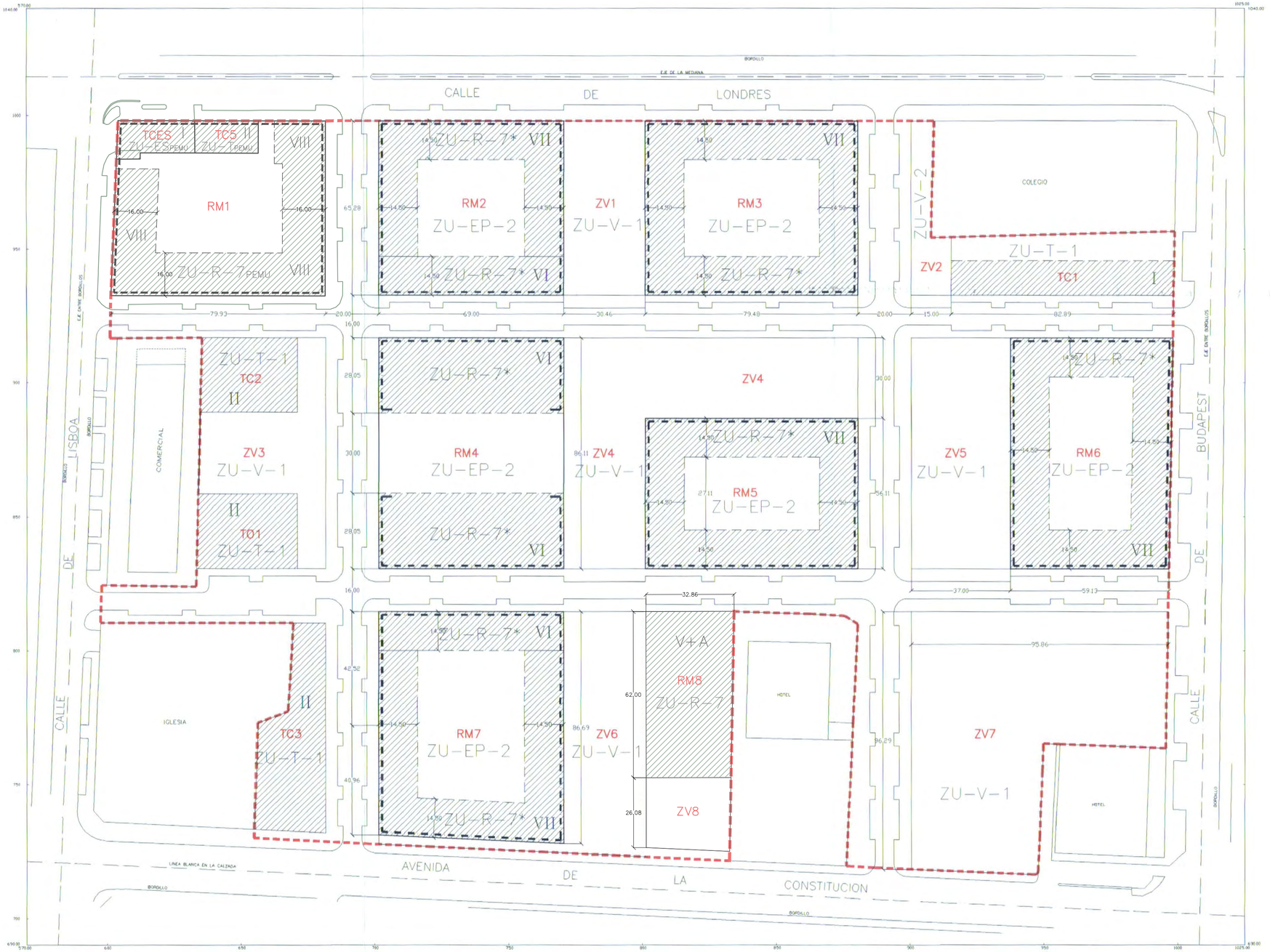
ARQUITECTOS:
MANUEL AYLLON CAMPILLO
ANA RIZZO DIAZ

ASISTENCIA TECNICA:
EUROTALK

PLANO DE PROPUESTA:
CONDICIONES DE LA EDIFICACION

PLANO MODIFICADO

FECHA	ESCALA	n.PLANO
	1:1000	P-2



Queda sustituido por el nuevo plano con visado 29/9/02

PARCELAS	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEFICIENTE Homogeneización	APROVECHAMIENTO (UAS)	Nº DE VIVIENDAS
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR					
RM1	**4.482,21**	**21.404,80**	**1,00**	**21.404,80**	**224**
RM2	**4.504,48**	**19.235,34**	**1,00**	**19.235,34**	**198**
RM2.1	1.126,12	5.023,56	1,00	5.023,56	51
RM2.2	1.126,12	5.023,56	1,00	5.023,56	51
RM2.3	1.126,12	4.594,11	1,00	4.594,11	48
RM2.4	1.126,12	4.594,11	1,00	4.594,11	48
RM3	**5.188,64**	**22.467,05**	**1,00**	**22.467,05**	**226**
RM3.1	1.297,16	5.450,00	1,00	5.450,00	55
RM3.2	1.297,16	5.672,35	1,00	5.672,35	57
RM3.3	1.297,16	5.672,35	1,00	5.672,35	57
RM3.4	1.297,16	5.672,35	1,00	5.672,35	57
RM4	**5.941,56**	**20.918,86**	**1,00**	**20.918,86**	**210**
RM4.1	2.970,78	10.459,43	1,00	10.459,43	105
RM4.2	2.970,78	10.459,43	1,00	10.459,43	105
RM5	**4.459,59**	**19.046,40**	**1,00**	**19.046,40**	**194**
RM5.1	2.094,01	8.917,59	1,00	8.917,59	90
RM5.2	1.182,79	5.064,41	1,00	5.064,41	52
RM5.3	1.182,79	5.064,40	1,00	5.064,40	52
RM6	**5.155,56**	**22.019,19**	**1,00**	**22.019,19**	**224**
RM6.1	1.288,69	5.504,17	1,00	5.504,17	56
RM6.2	1.305,03	5.563,35	1,00	5.563,35	57
RM6.3	1.288,69	5.504,17	1,00	5.504,17	56
RM6.4	1.273,15	5.447,50	1,00	5.447,50	55
RM7	**5.870,96**	**25.073,72**	**1,00**	**25.073,72**	**254**
RM7.1	1.467,22	6.033,02	1,00	6.033,02	61
RM7.2	1.467,22	6.033,02	1,00	6.033,02	61
RM7.3	1.440,52	6.371,87	1,00	6.371,87	65
RM7.4	1.496,00	6.635,81	1,00	6.635,81	67
RM8	**2.000,00**	**2.000,00**	**1,00**	**2.000,00**	**30**
TOTAL	**37.603,00**	**152.165,36**	**1,00**	**152.165,36**	**1.560**
TERCIARIO					
TC1	1.901,35	1.092,00	0,80	873,60	
TC2	1.000,00	1.286,00	0,80	1.028,80	
TC3	1.565,26	800,00	0,80	640,00	
TC5	285,00	436,75	0,80	349,40	
TO1	1.087,83	1.000,00	0,90	900,00	
TCES	367,50	87,35	2,00	174,70	
TOTAL	**6.156,94**	**4.702,10**		**3.966,50**	
ZONAS VERDES					
ZV1	1.988,50	139,20			
ZV2	671,08	46,98			
ZV3	2.025,77	141,80			
ZV4	5.006,36	350,45			
ZV5	3.186,06	223,02			
ZV6	3.013,23	210,93			
ZV7	7.059,00	494,13			
ZV8	840,92	58,86			
TOTAL	**23.790,92**	**1.665,36**			
VIALES	**23.008,13**				
TOTAL GENERAL	**90.558,99**	**158.532,82**		**156.131,86**	**1.560**

LEYENDA

- LIMITE DE AMBITO
- LINEA DE EDIFICACION VINCULANTE
- FONDO EDIFICABLE MAXIMO
- LINDEROS
- AREA DE MOVIMIENTO
- VI — ALTURA EN Nº DE PLANTAS
- ZU-EP-2 — NORMA ZONAL
- RM5 — NUMERO DE PARCELA

P.E.R.I. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES"

EMPLAZAMIENTO:
POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES" U.E.D.B.-22

PROPIEDAD:
COMISION GESTORA EL GIRASOL
P.p.: ANGEL GIL SEVILLANO

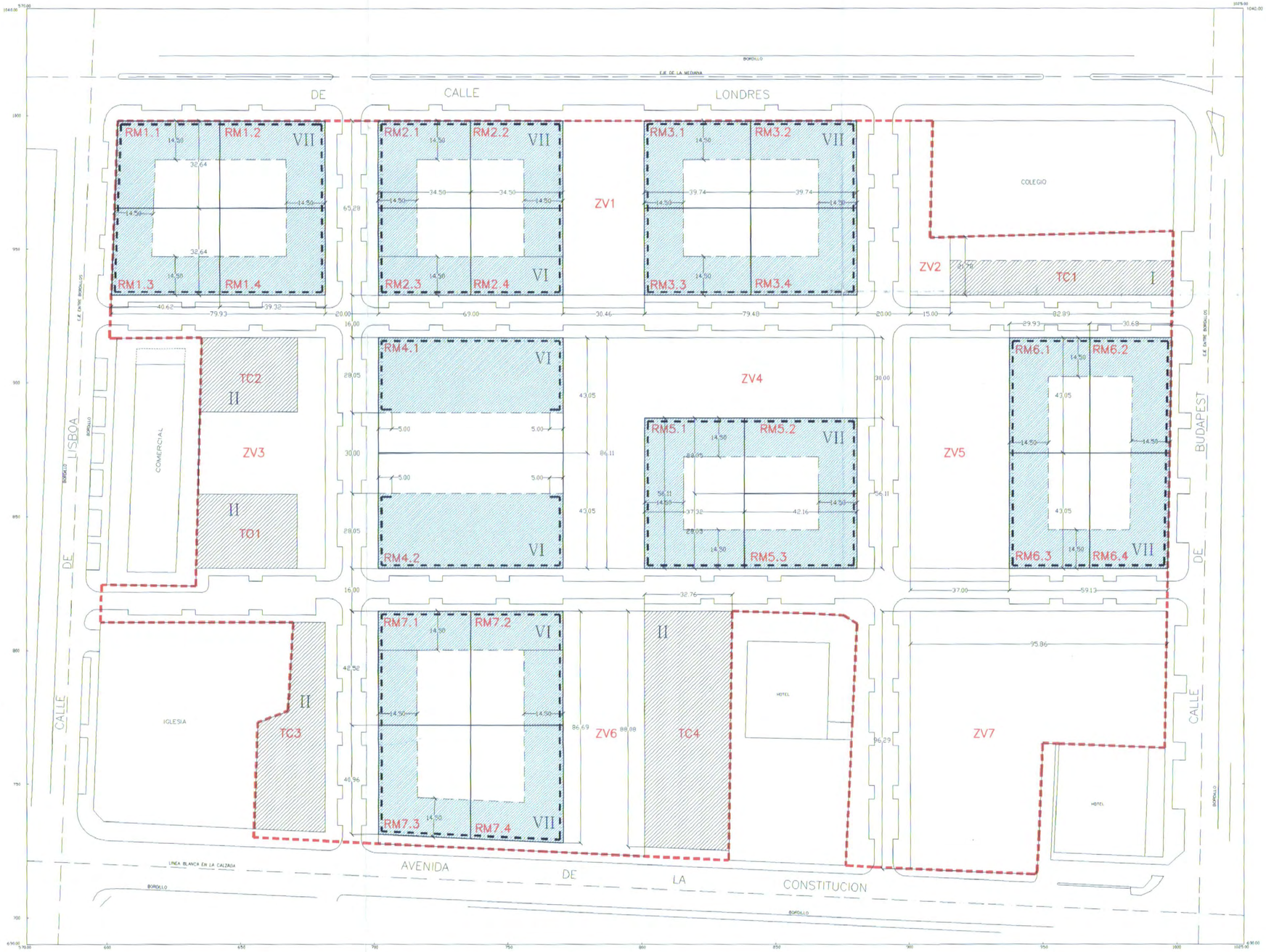
ARQUITECTOS:
MANUEL AYLLON CAMPILLO
ANA RIZZO DIAZ

ASISTENCIA TECNICA:
EUROTALK

PLANO DE PROPUESTA:
CONDICIONES DE LA EDIFICACION

PLANO MODIFICADO

FECHA	ESCALA	n.PLANO
JUL - 22	1:1000	P-2



PARCELAS	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2/m2	Nº DE VIVIENDAS Uds.
RESID. MULTIFAMILIAR			
RM1	5134,71	21928.90	224
RM1.1	1263.15	5389.04	55
RM1.2	1283.34	5480.57	56
RM1.3	1304.88	5578.72	57
RM1.4	1283.34	5480.57	56
RM2	4504.48	19235.34	198
RM2.1	1126.12	5023.56	51
RM2.2	1126.12	5023.56	51
RM2.3	1126.12	4594.11	48
RM2.4	1126.12	4594.11	48
RM3	5188.64	22467.05	226
RM3.1	1297.16	5450.00	55
RM3.2	1297.16	5672.35	57
RM3.3	1297.16	5672.35	57
RM3.4	1297.16	5672.35	57
RM4	5941.56	20918.85	210
RM4.1	2970.78	10459.43	105
RM4.2	2970.78	10459.43	105
RM5	4459.59	19046.40	194
RM5.1	2094.01	8917.59	90
RM5.2	1182.79	5064.41	52
RM5.3	1182.79	5064.40	52
RM6	5155.56	22019.19	224
RM6.1	1288.69	5504.17	56
RM6.2	1305.03	5563.35	57
RM6.3	1288.69	5504.17	56
RM6.4	1273.15	5447.50	55
RM7	5870.96	25073.72	254
RM7.1	1467.22	6033.02	61
RM7.2	1467.22	6033.02	61
RM7.3	1440.52	6371.87	65
RM7.4	1496.00	6635.81	67
TOTAL	36255.50	150889.45	1530
TERCIARIO			
TC1	1901.35	873.60	
TC2	1000.00	1028.80	
TC3	1565.26	640.00	
TC4	2850.43	2000.00	
TO1	1037.83	900.00	
TOTAL	8354.87	5442.40	
ZONAS VERDES			
ZV1	1988.50		
ZV2	671.08		
ZV3	2025.77		
ZV4	5006.36		
ZV5	3186.06		
ZV6	3013.23		
ZV7	7059.00		
TOTAL	22950.00		
VIALES	22998.62		
TOTALES	90558.99	156131.85	1530

ALTERNATIVAS POSIBLES

LEYENDA

- LIMITE DE AMBITO
- LIMITE UNIDAD DE PROMOCION
- LINEA VINCULANTE DE EDIFICACION
- AREA DE MOVIMIENTO
- RM5.1 UNIDAD DE PROMOCION

P.E.R.I. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES"

EMPLAZAMIENTO:
POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES"
U.E.D.B.-22

PROPIEDAD:
COMISION GESTORA EL GIRASOL

ARQUITECTOS:
ANGEL GIL DE SAN VICENTE VILLANO
MANUEL AYLLON CAMPILLO

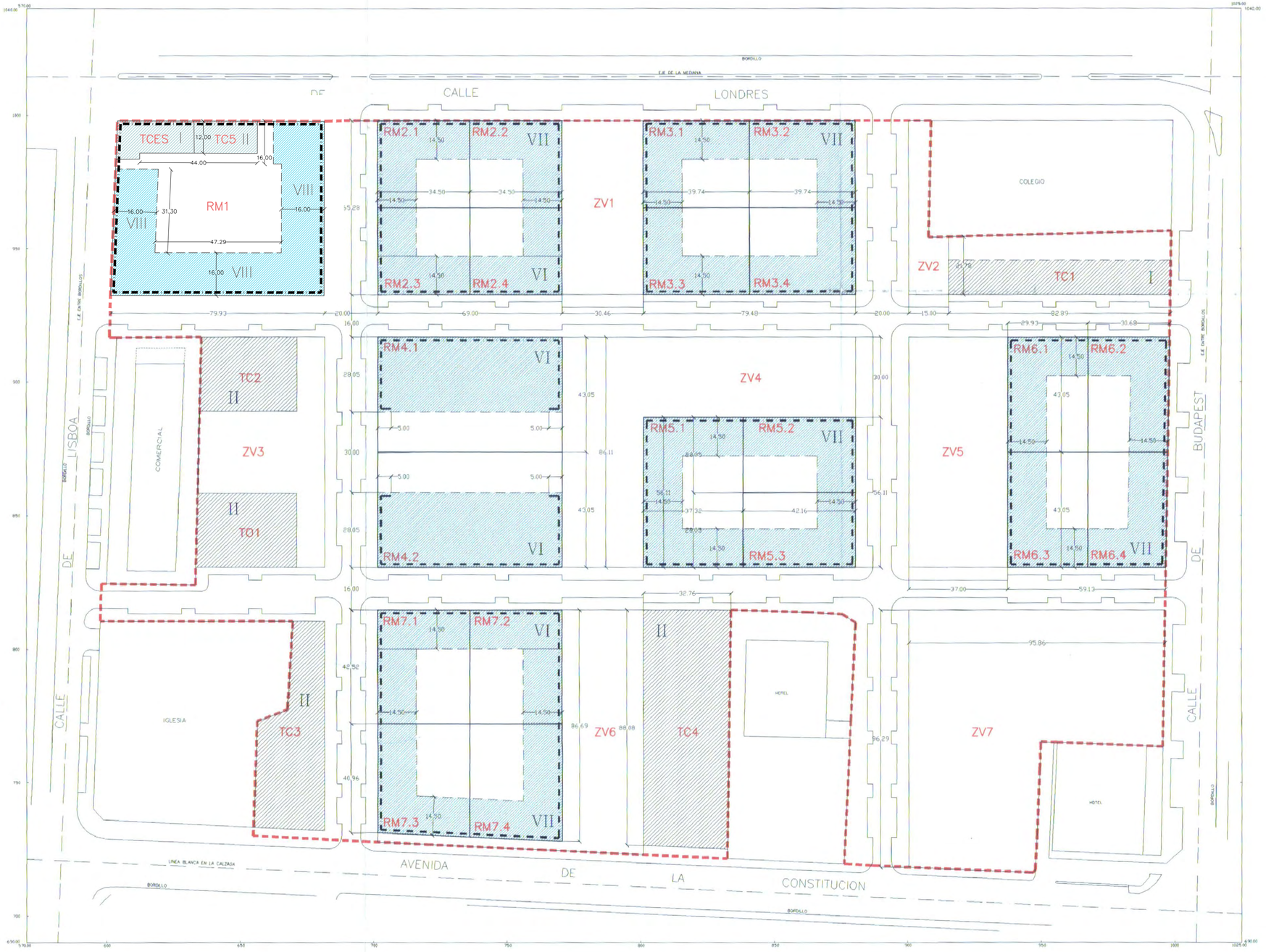
ASISTENCIA TECNICA:
EUROTALK

PLANO DE PROPUESTA:
UNIDADES DE PROMOCION. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO NO VINCULANTE.

PLANO ORIGINAL

FECHA	ESCALA	n.PLANO
JUL-02	1:1000	P-7

AYUNTAMIENTO TORRE LODONES (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha 30 JUL 2002
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha 25 OCT 2002
EL SECRETARIO
ANA RIZZO DIAZ



PARCELAS	SUPRFICIE (m2)	APROVECHAMIENTO (UAS)	Nº DE VIVIENDAS Uds.
RESID. MULTIFAMILIAR			
RM1	**4.482,21**	**21.404,80**	**224**
RM2	**4.504,48**	**19.235,34**	**198**
RM2.1	1.126,12	5.023,56	51
RM2.2	1.126,12	5.023,56	51
RM2.3	1.126,12	4.594,11	48
RM2.4	1.126,12	4.594,11	48
RM3	**5.188,64**	**22.467,05**	**226**
RM3.1	1.297,16	5.450,00	55
RM3.2	1.297,16	5.672,35	57
RM3.3	1.297,16	5.672,35	57
RM3.4	1.297,16	5.672,35	57
RM4	**5.941,56**	**20.918,86**	**210**
RM4.1	2.970,78	10.459,43	105
RM4.2	2.970,78	10.459,43	105
RM5	**4.459,59**	**19.046,40**	**194**
RM5.1	2.094,01	8.917,59	90
RM5.2	1.182,79	5.064,41	52
RM5.3	1.182,79	5.064,40	52
RM6	**5.155,56**	**22.019,19**	**224**
RM6.1	1.288,69	5.504,17	56
RM6.2	1.305,03	5.563,35	57
RM6.3	1.288,69	5.504,17	56
RM6.4	1.273,15	5.447,50	55
RM7	**5.870,96**	**25.073,72**	**254**
RM7.1	1.467,22	6.033,02	61
RM7.2	1.467,22	6.033,02	61
RM7.3	1.440,52	6.371,87	65
RM7.4	1.496,00	6.635,81	67
TOTAL	**35.603,00**	**150.165,36**	**1.530**
TERCIARIO			
TC1	1.901,35	873,60	
TC2	1.000,00	1.028,80	
TC3	1.565,26	640,00	
TC4	285,00	349,40	
TC5	2.850,43	2.000,00	
TO1	1.037,83	900,00	
TCES	367,50	174,70	
TOTAL	**9.007,37**	**5.966,50**	
ZONAS VERDES			
ZV1	1.988,50		
ZV2	671,08		
ZV3	2.025,77		
ZV4	5.006,36		
ZV5	3.186,06		
ZV6	3.013,23		
ZV7	7.059,00		
TOTAL	**22.950,00**		
VIALES	**22.998,62**		
TOTAL GENERAL	**90.558,99**	**156.131,86**	**1.530**

ALTERNATIVAS POSIBLES

LEYENDA

- LIMITE DE AMBITO
- LIMITE UNIDAD DE PROMOCION
- LINEA VINCULANTE DE EDIFICACION
- AREA DE MOVIMIENTO
- RM5.1 UNIDAD DE PROMOCION

P.E.R.I. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES"

EMPLAZAMIENTO:
POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES" U.E.D.B.-22

PROPIEDAD:
COMISION GESTORA EL GIRASOL

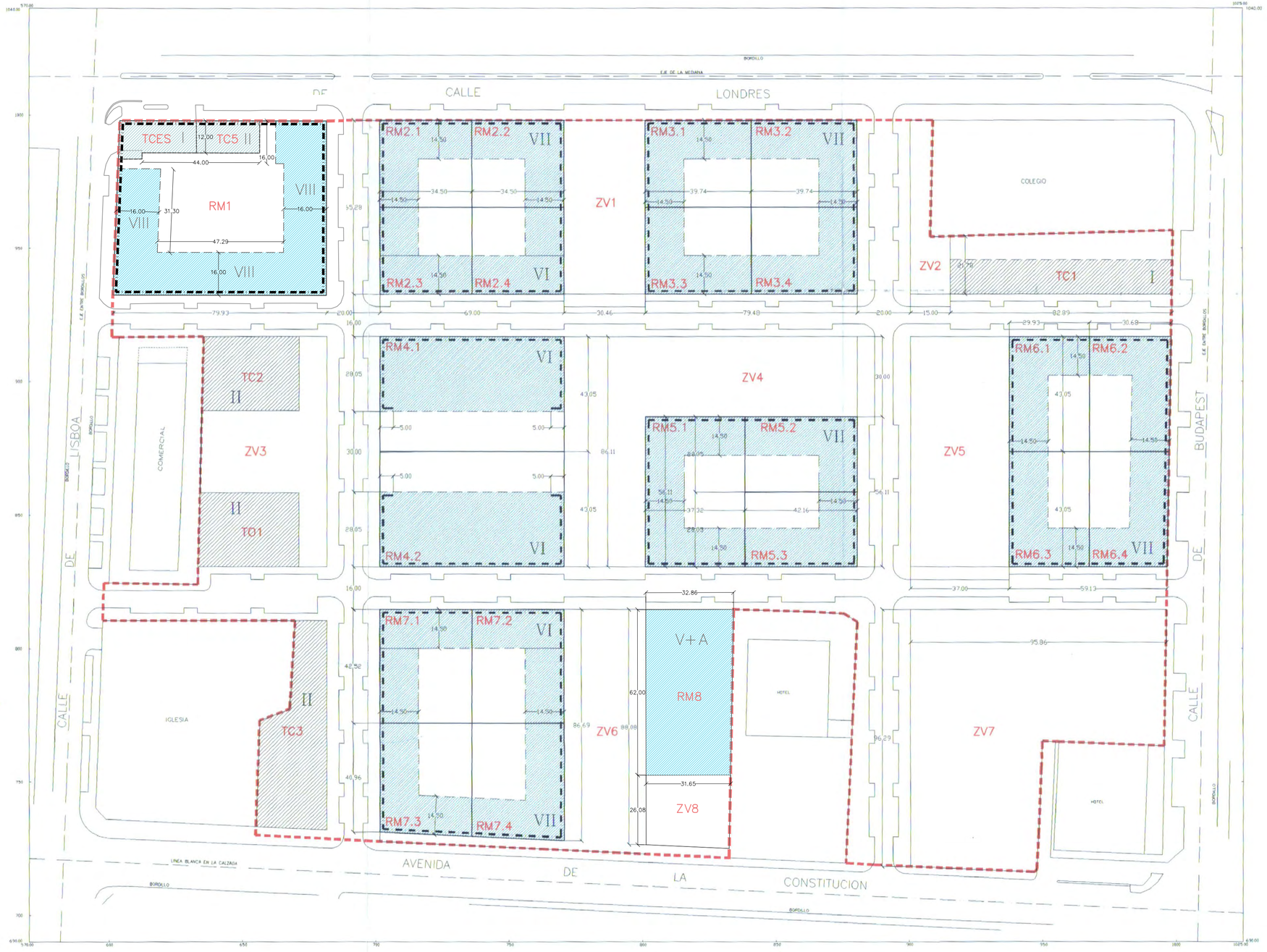
ARQUITECTOS:
MANUEL AYLLON CAMPILLO
ANA RIZZO DIAZ

ASISTENCIA TECNICA:
EUROTALK

PLANO DE PROPUESTA:
UNIDADES DE PROMOCION. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO NO VINCULANTE.

PLANO MODIFICADO

FECHA	ESCALA	n.PLANO
ENE - 18	1:1000	P-7



PARCELAS	SUPRFICIE (m2)	APROVECHAMIENTO (UAS)	Nº DE VIVIENDAS
RESID MULTIFAMILIAR			
RM1	**4.482,21**	**21.404,80**	**224**
RM2	**4.504,48**	**19.235,34**	**198**
RM2.1	1.126,12	5.023,56	51
RM2.2	1.126,12	5.023,56	51
RM2.3	1.126,12	4.594,11	48
RM2.4	1.126,12	4.594,11	48
RM3	**5.188,64**	**22.467,05**	**226**
RM3.1	1.297,16	5.450,00	55
RM3.2	1.297,16	5.672,35	57
RM3.3	1.297,16	5.672,35	57
RM3.4	1.297,16	5.672,35	57
RM4	**5.941,56**	**20.918,86**	**210**
RM4.1	2.970,78	10.459,43	105
RM4.2	2.970,78	10.459,43	105
RM5	**4.459,59**	**19.046,40**	**194**
RM5.1	2.094,01	8.917,59	90
RM5.2	1.182,79	5.064,41	52
RM5.3	1.182,79	5.064,40	52
RM6	**5.155,56**	**22.019,19**	**224**
RM6.1	1.288,69	5.504,17	56
RM6.2	1.305,03	5.563,35	57
RM6.3	1.288,69	5.504,17	56
RM6.4	1.273,15	5.447,50	55
RM7	**5.870,96**	**25.073,72**	**254**
RM7.1	1.467,22	6.033,02	61
RM7.2	1.467,22	6.033,02	61
RM7.3	1.440,52	6.371,87	65
RM7.4	1.496,00	6.635,81	67
RM8	2.000,00	2.000,00	30
TOTAL	**37.603,00**	**152.165,36**	**1.560**
TERCIARIO			
TC1	1.901,35	873,60	
TC2	1.000,00	1.028,80	
TC3	1.565,26	640,00	
TC5	285,00	349,40	
TO1	1.037,83	900,00	
TCES	367,50	174,70	
TOTAL	**6.156,94**	**3.966,50**	
ZONAS VERDES			
ZV1	1.988,50		
ZV2	671,08		
ZV3	2.025,77		
ZV4	5.006,36		
ZV5	3.186,06		
ZV6	3.013,23		
ZV7	7.059,00		
ZV8	840,92		
TOTAL	**23.790,92**		
VIALES	**23.008,13**		
TOTAL GENERAL	**90.558,99**	**156.131,86**	**1.560**

ALTERNATIVAS POSIBLES

LEYENDA

- LIMITE DE AMBITO
- LIMITE UNIDAD DE PROMOCION
- LINEA VINCULANTE DE EDIFICACION
- AREA DE MOVIMIENTO
- RM5.1 UNIDAD DE PROMOCION

N

P.E.R.I. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES"

EMPLAZAMIENTO:
POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES"
U.E.D.B.-22

PROPIEDAD:
COMISION GESTORA EL GIRASOL

ARQUITECTOS:
MANUEL AYLLON CAMPILLO
ANA RIZZO DIAZ

ASISTENCIA TECNICA:
EUROTALK

PLANO DE PROPUESTA:
UNIDADES DE PROMOCION. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO NO VINCULANTE.

PLANO MODIFICADO

FECHA	ESCALA	n.PLANO
JUL - 22	1:1000	P-7

XV. RESUMEN EJECUTIVO.

XV.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*".

XV.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, adjuntando un plano expresivo de su ámbito y situación, cuál es su alcance y en qué altera, si efectivamente lo hace, la ordenación vigente.

XV.3. Aplicación a la Modificación del Plan Especial de Los Girasoles en el ámbito de la parcela TC-4 de los preceptos reseñados.

El documento que constituye la Modificación del Plan Especial de Los Girasoles tiene un tamaño muy reducido y una escasa complejidad, toda vez que se trata de la modificación de uso de una sola parcela del ámbito del citado Plan, en consecuencia, la figura del Resumen Ejecutivo es en cierto modo superflua. No obstante, se expone a continuación su contenido esencial y el ámbito de suspensión de licencias.

XV.4. Objeto de la Modificación.

El objeto del expediente es la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior de Los Girasoles, mediante la Modificación del Plan General actualmente vigente y del Plan Especial de Los Girasoles en la parcela TC-4 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UE-DB-22, consistente en el cambio del uso característico Terciario Comercial previsto en el citado PE, al uso Residencial Multifamiliar y el correspondiente incremento de la superficie de zona verdes del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior del citado Ámbito que coincide con el Área Homogénea 8.1.

Se trata de una Actuación de Dotación de las contempladas en el artículo 7.2) b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de 0ctubre.

XV.5. Ámbito

El ámbito tal como ha quedado dicho es la parcela TC-4, un solar totalmente urbanizado, suelo urbano consolidado con una superficie de 2.840,92 m^2s, según medición del topográfico que se adjunta (9,51 m^2 inferior a la que figura en el Proyecto de Reparcelación).

De forma rectangular con frente a las calles Guadalquivir por el Norte y la Avda. de la Constitución por el Sur y colindante con el pasillo verde peatonal, de 30 metros de anchura que conecta ambas calles y que está constituido por las zonas verdes ZV-1, ZV-4 y ZV-6 del Plan Especial de Los Girasoles.

XV.6. Alcance y contenido de la modificación.

La modificación consiste, en el cambio del uso predominante de la parcela TC-4 del Terciario-Comercial previsto en el PERI, a Residencial Multifamiliar, sin aumentar el aprovechamiento y disminuyendo la edificabilidad, toda vez que el coeficiente de homogeneización del uso terciario-Comercial establecido en el Plan General y en el PERI, es 0,8, frente al coeficiente 1 del nuevo uso; lo que supone una disminución de la edificabilidad del 20%, pasando de 2.500 m^2c a 2.000 m^2c.

La disminución de la superficie construida de uso terciario en el polígono tiene lugar paralelamente al aumento del número de viviendas en 30 unidades.

Simultáneamente, y con objeto de cumplir los requerimientos de la legislación vigente, se califican con uso zona Verde pública, 840,92 m^2s, quedando reducida la superficie de la parcela lucrativa a 2.000 m2s.

Para posibilitar la materialización del aprovechamiento en el nuevo uso, se eleva la altura máxima permitida a cinco plantas y ático retranqueado, (que suponen una altura máxima, según la ordenanza ZU-R7 de 16,50 m. la misma que la actualmente admitida en la parcela colindante), inferior a la de las parcelas residenciales situadas en la margen opuesta de la zona verde (seis plantas) y de la calle Rio Guadalquivir (siete plantas) a que da frente la parcela e igual a la establecida por la ordenanza ZU-I 4, modificada por acuerdo de 23 de julio de 2007, (16,50 m).

La ordenanza de aplicación es la establecida por el PERI para el resto de las parcelas residenciales: ZU-R7, que recoge la establecida en el Plan General con algunas referencias específicas aplicables a la UE DB-22

Se han incorporado al documento del Plan General las modificaciones derivadas del PERI de los GIRASOLES, su modificación en el ámbito de la TC-3, el PEMU de la RM-1 de la UEDB22 y la presenta modificación (en el ámbito de la TC-4 de la UEDB-22, que afectan a los tomos, páginas y planos que se indican a continuación:

XV.6.1. Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución.

- Se han eliminado el ámbito AM-3 páginas 113 y 114 (por el PERI de los Girasoles)
- Se han incluido las determinaciones de la UE-DB-22 y sus determinaciones. (por el PERI de los Girasoles y su modificación en la TC-4 y por el PEMU de la RM-1)
- Sustitución de las fichas de las Áreas de Reparto 8 y 9 pág. 163 y 164 (PERI de Los Girasoles.)

XV.6.2. Normas Urbanísticas Particulares.

- Artículo 7. ORDENANZA ZUR-7, (Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada) páginas 52 a 56 (Modificada por el PERI de LOS GIRASOLES y la actual Modificación que afecta al ámbito de la TC-4)
- Artículo 12. ORDENANZA ZU-T (Terciario Comercial y de Ocio) páginas 80-84. (por el PERI de los Girasoles y el PEMU de la RM-1 de la UEDB-22)
- Artículo 13. ORDENANZA ZU-ES (Estación de Servicio) páginas 85 y 86 (por el PEMU de la RM-1 DE LA UE-DB-22)
- Artículo 19. ORDENANZA ZU-V (Zonas verdes y espacios libres) 96 y 97 (por la presente Modificación que recoge las determinaciones del estudio de Impacto Normativo)
- Artículo 20. ORDENANZA ZU-E9 (Espacios libres privados) páginas 98-100 (por la presente Modificación que recoge las determinaciones del estudio de Impacto Normativo)

XV.6.3. Planos.

Los planos del Plan General afectados por la modificación del PERI de los Girasoles, la modificación en el ámbito de la TC-4, el PEMU de la RM-1 de la UEDB 22 y la presente modificación, son los siguientes:

- Plano 5.12 "Calificación del Suelo, Alineaciones y Ordenanzas".
- Plano 5.18 "Calificación del Suelo, Alineaciones y Ordenanzas".
- Plano 7 "Zonas Verdes".
- Plano 10.2 "Áreas de Reparto".
- Plano 11.2 "Sectores y Unidades de Ejecución".
- Plano 15 "Estructura Urbana".

El presente documento incorpora, en el apartado XII.3, los planos originales y modificados del Plan General, junto con un nuevo plano relativo a las Servidumbres Aeronáuticas que afectan al municipio, correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y a la Base Aérea Militar de Torrejón de Ardoz.

XV.7. Ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Dado que se modifica el uso característico de la parcela y la ordenanza de aplicación, quedan suspendidas licencias hasta tanto se apruebe definitivamente la Modificación.

Ámbito de la modificación. Parcela TC-4

Ordenanza ZU-RV. Residencial multifamiliar

Ordenanza ZU-ZV. Zona Verde

N

DIAPLAN

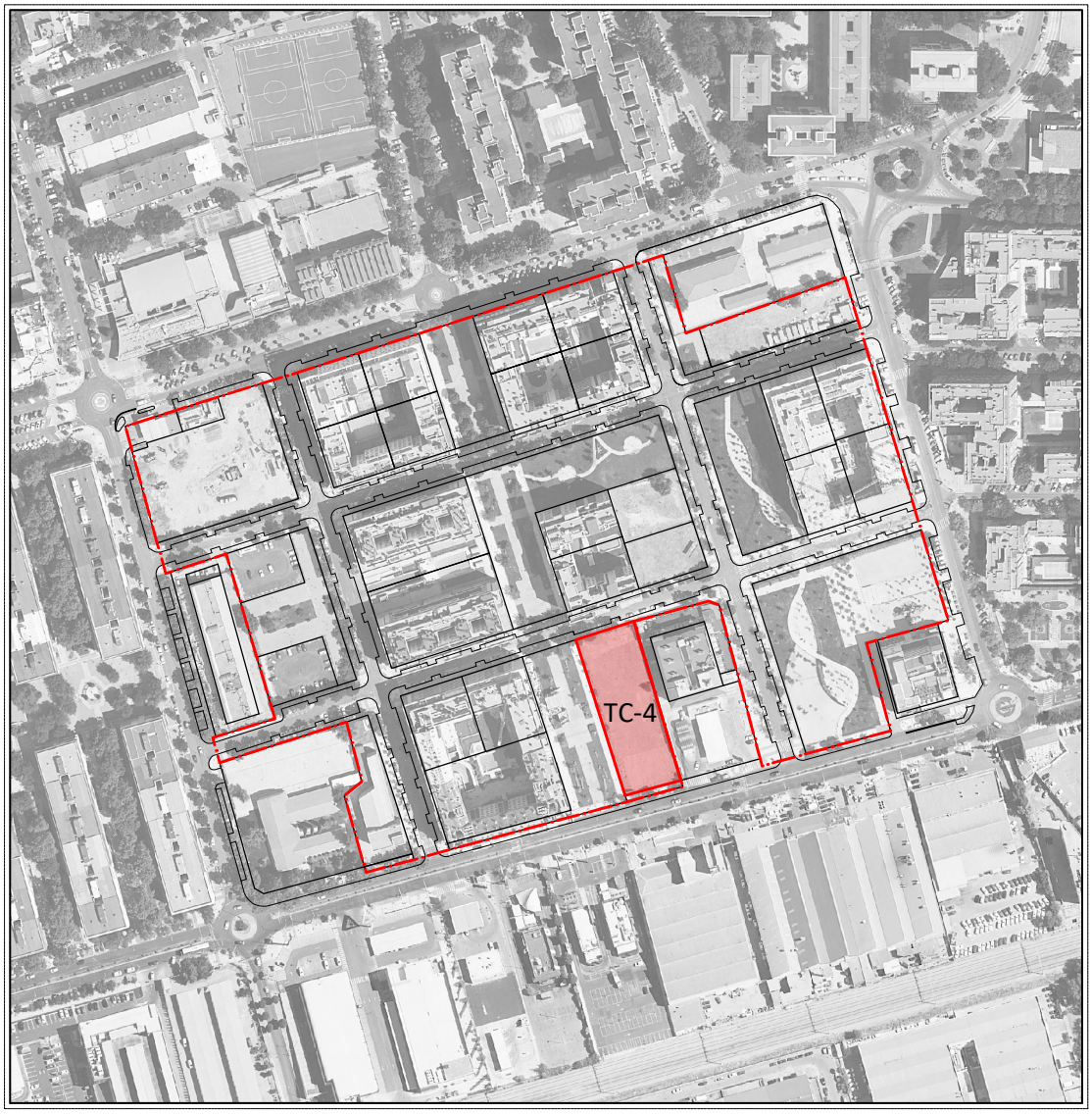
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
PARCELA TC-4 DEL PERI DE LA "UE-DB.22 LOS GIRASOLES"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	VYNCON CONTRATISTAS SL	JULIO 2022	-

TITULO: SITUACIÓN Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

ESCALA: 1:2.000

XV. ANEXOS. Se incorporan como tomo independiente (TOMO III).



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC-4 TORREJÓN DE ARDOZ

TOMO II. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

2de4

ABRIL 2024

VYNCON CONTRATISTAS SL

DISEÑO ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO S.A.P.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC-4 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TOMO II. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

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:

"Manual de análisis urbano. Género y vida cotidiana", gobierno vasco

"Diagnóstico, Evaluación y Adecuación del PGOU de Irún en Relación a la Igualdad de Mujeres y Hombres" URBESFORALL, Gobierno Vasco.

"FrauenWerkStadt" de Viena realizado por FranziskaUllmann en los años 90.

"Como planificar un proyecto desde la perspectiva de género" Murgibe, Consultoría Igualdad de Oportunidades.

"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).

"GuideD'aménagementPour Un Environnement Urbain SécuritaireVille de Montréal". Anne Michaud. Canadá en 2002

"Espacio público, género e (in) seguridad". Sara Ortiz Escalante.

"Usos del tiempo y la ciudad" Josep Maria Montaner i Martorell y Zaida Muxi Martínez.

"Guía de Urbanismo con perspectiva de género" Marta Román e Isabela Velázquez. Región de Murcia. Instituto de la mujer de la Región de Murcia.

"Madrid a pie, camino seguro al cole Proyecto educativo" Ayuntamiento de Madrid.

"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"

"Teoría de las necesidades infantiles y adolescentes". Ochaita y Espinosa, 2004

"Indicadores de bienestar infantil: la teoría de derechos y necesidades de la infancia como marco teórico y organizativo" Ochaita y Espinosa

EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Equipo Base de DIAPLAN, SAP:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista
Carmen Sánchez-Casas Pastor, Abogada-Urbanista
Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta-Urbanista-Paisajista
Isaac Blanco Calleja, Arquitecto-Urbanista-Especialista SIG
Sergio Jaramillo Cáceres, Arquitecto-Urbanista
Stephanie Restrepo Ramírez. Abogada

Composición y edición de textos:

Pilar del Brío Castro

Madrid, abril de 2024

PROMOTOR:
VYNCON CONTRATISTAS SL

Alfredo Velasco Nebra
Firmado digitalmente por Alfredo Velasco Nebra
Fecha: 2024.04.15 16:15:44 +02'00'

Técnico por DIAPLAN, SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto

Firmado digitalmente por 50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091)
Fecha: 2024.04.15 18:16:35 +02'00'

ÍNDICE GENERAL

TOMO I. MEMORIA Y PLANOS
TOMO II. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO
TOMO III. ANEXOS
TOMO IV. ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

ÍNDICE TOMO II. Memoria de impacto normativo.

1. IDENTIFICACIÓN DE LA NORMA Y MARCO LEGAL. 6

1.1. Denominación de la Norma. 6
1.2. Órgano promotor. 6
1.3. Contexto normativo vinculado. 6
1.3.1. Estatal. 6
1.3.2. Comunidad de Madrid. 6

2. ANÁLISIS DE PERTINENCIA. 7

2.1. Objetivos generales de la memoria de impacto en el marco de igualdad de oportunidades impulsado por la legislación. 7
2.2. Objeto particular del documento que nos ocupa. 7
2.3. Pertinencia de la lucha contra la discriminación en el Urbanismo. 7
2.4. Pertinencia del análisis de impacto en la presente Modificación. 8
2.4.1. Análisis de pertinencia específica de género. 8
2.4.2. Análisis de pertinencia específica de impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia. 8
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. 10
2.4.4. Análisis de pertinencia específica de impacto sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas. 11

3. SITUACIÓN DE PARTIDA. 11

3.1. Información general. 11
3.2. Información estadística. Análisis cuantitativo. 12
3.2.1. En cuanto a género. 12
3.2.2. En cuanto a la infancia, la adolescencia y la familia. 21

3.2.3. En cuanto a orientación sexual. 28

3.2.4. En cuanto a cumplimiento de la legislación sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas. 30

3.3. Información cualitativa sobre roles y estereotipos. 31

3.3.1. Información cualitativa sobre roles y estereotipos de género..... 31

3.3.2. Información cualitativa en relación a la infancia, la adolescencia y la familia. 33

3.3.3. Información cualitativa sobre roles y estereotipos relativos a la orientación e identidad sexual. 34

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..... 36

4. MEDIDAS Y PROPUESTAS. 39

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..... 39

4.1.1. Determinaciones relativas al uso residencial. (i)..... 39

4.1.2. Determinaciones relativas al uso comercial. 41

4.1.3. Determinaciones relativas al uso zona verde y espacio libre. (i) 42

4.1.5 Determinaciones concretas para la infancia. (ii) 42

4.1.6. Determinaciones relativas a la seguridad en la ciudad. 43

4.1.7. Determinaciones relativas al uso de Aparcamientos colectivos. (i)..... 44

4.1.8. Determinaciones relativas al uso transporte y movilidad. 45

4.2. Medidas y propuestas relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas (i) 45

5. PREVISIÓN DE RESULTADOS..... 46

6. VALORACIÓN DE IMPACTO. 47

6.1. Valoración de impacto de género. 47

6.2. Valoración del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia. 47

6.3. Valoración del impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia..... 47

6.4. Valoración del cumplimiento de la legislación vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas. 47

1. IDENTIFICACIÓN DE LA NORMA Y MARCO LEGAL.

1.1. Denominación de la Norma.

Modificación del Plan Especial de Reforma Interior LOS GIRASOLES de Torrejón de Ardoz, Madrid en la parcela TC4.

1.2. Órgano promotor.

VINCON Contratistas S.L.

1.3. Contexto normativo vinculado.

1.3.1. Estatal.

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 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor.
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.
II Plan Estratégico Nacional de infancia y adolescencia 2013-2016, de 5 de abril de 2013
Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
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.
Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, 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 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Ley RRR).
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
Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con la corrección de errores (Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo y Modificaciones posteriores, entre ellas El Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad).

1.3.2. 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.
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.
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.

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.

2.2. Objeto particular del documento que nos ocupa.

El objeto de LA Modificación del Plan Especial es el cambio del uso pormenorizado terciario de la parcela TC4, actualmente suelo urbano consolidado, a uso residencial multifamiliar, manteniendo el aprovechamiento y disminuyendo la edificabilidad a 2.000 m^2c. La Modificación incluye una propuesta indicativa de la localización del bloque en el que se materializa la citada edificabilidad.

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 está 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 un niño, 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 la presente Modificación.

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.
Las medidas, una vez implementadas, puedan producir efectos diferenciados respecto a la igualdad.

En general, con los antecedentes y el objetivo expuestos en el punto 2.2. "Objeto particular del documento que nos ocupa", el alcance de la Modificación del Plan Especial no afecta de manera directa a las personas puesto que se trata de un instrumento de planeamiento que, aunque incide en el diseño del tejido urbano y en las determinaciones de ordenación pormenorizada, no es una normativa urbanística que vaya dirigida directamente a personas.

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 Plan Especial de Reforma Interior y, en consecuencia, su modificación no afecta directamente a las personas, se entiende que de manera indirecta éstas sí que pueden verse afectadas al estar comprendido 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 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 acompañada de espacios libres, dotacionales y 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.

En este sentido **sí que existe pertinencia de análisis de impacto de género.**

2.4.2. Análisis de pertinencia específica de impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia.

La parcela objeto de modificación de uso se encuentra inserta en un entorno residencial conformado con viviendas, zonas verdes y dotaciones. A este respecto, se entiende que corresponde a este apartado ver la pertinencia de análisis de este impacto.

Se procede a continuación a Identificar los derechos[2] de la infancia, la adolescencia y la familia, las necesidades y los grupos o colectivos de niños y niñas sobre los que el documento puede tener algún efecto.

Derechos concretos de la infancia sobre los que el documento puede tener incidencia	
Definición de niño/a	
Principio de no discriminación	
Principio de interés superior del niño/a	
Dar efectividad a los derechos hasta el máximo de los recursos disponibles	
Derechos y deberes de los padres y evolución de las facultades del niño/a	
Derecho a la vida, la supervivencia y el desarrollo	
Derecho a un nombre y una nacionalidad	
Derecho a preservar la identidad	
La separación del niño/a de sus padres	
La reunificación de la familia	
Los traslados ilícitos y la retención ilícita	
El derecho del/a niño/a a ser oído/a	
Derecho a la libertad de expresión	
Derecho a la libertad de pensamiento, de conciencia y de religión	
Derecho de asociación y de reunión	
Derecho a la protección de la vida privada	
Derecho a la información	
Obligaciones comunes de los padres y asistencia del Estado	
Derecho a la protección contra toda forma de violencia	X
Derechos de los/as niños/as privados de su medio familiar	
Derechos del/a niño/a en materia de adopción	
Derechos de los/as niños/as refugiados/as	
Derechos de los/as niños/as con discapacidad	X
Derecho a la salud	
Derecho a la evaluación periódica del internamiento	
Derecho a beneficiarse de la Seguridad Social	
Derecho a beneficiarse de un nivel de vida adecuado para su desarrollo	
Derecho a la educación	
Niños/as de minorías o pueblos indígenas	
Derecho al esparcimiento, al juego y a participar en actividades artísticas y culturales	X
Derecho a ser protegidos contra la explotación económica y el trabajo infantil	
Derecho a ser protegidos contra el uso ilícito y el tráfico de estupefacientes	
Derecho a ser protegidos contra la explotación y el abuso sexual	
Derecho a ser protegidos de venta, tráfico y trata de niños	
Derecho a ser protegidos contra otras formas de explotación	
Tortura y privación de libertad	
Derechos de los/as niños/as afectados por un conflicto armado	
Derecho a la recuperación y reintegración social de los/as niños/as víctimas de cualquier forma de abandono o maltrato	
Derechos de los/as niños/as que han infringido las leyes penales. Administración de Justicia de Menores	
No se considera que la norma vaya a tener impacto alguno sobre los derechos de la infancia	
*Marcar con una **x** en donde corresponda.*	

Necesidades básicas de la infancia sobre las que el documento puede tener incidencia	
Alimentación adecuada	
Vivienda adecuada	X
Vestido e higiene adecuada	
Atención sanitaria	
Sueño y descanso	
Espacio exterior adecuado	X
Ejercicio físico	
Protección de riesgos físicos	X
Protección de riesgos psicológicos	

[2] reconocidos en la Convención de las Naciones Unidas sobre derechos del Niño

Necesidades sexuales	
Participación activa y normas estables	
Vinculación afectiva primaria	
Interacción con adultos	X
Interacción con iguales	X
Educación formal	
Educación no formal	
Juego y tiempo de ocio	X
No se considera que la norma vaya a tener impacto alguno sobre los derechos de la infancia	
*Marcar con una **x** en donde corresponda.*	

Especial impacto del documento en grupos concretos y circunstancias de niños, niñas y adolescentes	
No impacta en ningún grupo de forma especial	X
Sí, impacta de forma especial en el grupo/s y/o circunstancia/s que se indican en el apartado siguiente	
*Marcar con una **x** la opción que corresponda.*	
Grupos y circunstancias	
Menores de edad varones	
Menores de edad mujeres	
Niños y niñas de 0 a 3 años	
Niños y niñas de 3 a 6 años	
Niños y niñas de 6 a 12 años	
Adolescentes	
Niños, niñas y adolescentes con problemas de salud mental	
Niños o niñas con enfermedades crónicas y graves	
Consumidores de drogas	
Niños y niñas que no asisten a clase y que abandonan sus estudios prematuramente	
Víctimas de maltrato	
Niños y niñas con dificultades de aprendizaje	
Niños, niñas y adolescentes con trastornos de conducta	
Menores de edad en conflicto con la ley	
Menores de edad en el sistema de protección por riesgo o desamparo	
Niños y niñas refugiados y solicitantes de asilo	
Niños y niñas en procesos migratorios con referentes familiares adultos	
Menores extranjeros no acompañados	
Niños y niñas de etnia gitana y otras minorías	
Niños y niñas con discapacidad	
Niños, niñas y adolescentes urbanos	
Niños, niñas y adolescentes rurales	
Identidad sexual en la infancia y la adolescencia	
Otros grupos: identificar	
*Marcar con una **x** en donde corresponda.*	

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", aunque el documento en sí mismo no afecta directamente a las personas, se entiende que de manera indirecta éstas sí que pueden verse afectadas al estar comprendido dentro de un todo global relacionado con el uso residencial de un barrio concreto y su entorno.

Las determinaciones y el alcance de la normativa del documento no generan, debido a su alcance, una mayor discriminación por razón de orientación e identidad sexual respecto a la situación de partida en el ámbito, pero el mero hecho de tratarse de una zona residencial, estructurada a partir de un viario público hay que tenerlo en cuenta a la hora de valorar la

sensación de seguridad en el entorno. En este caso la Modificación podría contribuir positivamente a una disminución del peligro implantando las medidas oportunas.

En este sentido **sí que 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 cumplían la legislación vigente.

En el Texto refundido de las Normas de tramitación de 2013, se menciona en diferentes puntos, el obligado cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, 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, tanto en el Art 11 relativo a las urbanizaciones de las ordenanzas ZUR-2, 4, 5 y 7, jardinería de espacios libres, en las zonas ZUR-1 y 3, en la zona industrial, como en el Art. 42 "*Documentación para solicitud de licencia de obra mayor*".

Por último, 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 y en el Art 14 "*Ordenanza ZU-RV (Red viaria)*", punto 14. 3 "*Determinaciones de instalación*" se dice "*En el diseño de la urbanización se tendrá en cuenta la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas*"

Aun así, hay que tener en cuenta que a fecha de hoy la normativa sobre Accesibilidad ha ido evolucionando y se ha ido actualizando a lo largo de los años, existiendo una legislación muy consolidada tanto estatal como local sobre la no discriminación de las personas con dificultades. Se entiende que la Modificación del Plan Especial podría incorporar medidas concretas para el cumplimiento de dicha legislación en el espacio público que reserva.

En este sentido, **se entiende pertinente el análisis del cumplimiento de las medidas para garantizar la accesibilidad y la supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.**

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 Los Girasoles se incide fundamentalmente en los usos residenciales y de espacio libre, en la localización (el ámbito se sitúa en la zona central de la ciudad de Torrejón de Ardoz, colindante con la Avda. de la Constitución) y su estado actual: ámbito totalmente urbanizado y con un alto grado de consolidación por la edificación, en el que la incidencia de la modificación es muy reducida.

Por último, hay que añadir 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 como se ha mencionado en el análisis de pertinencia, ya el Plan General vigente había tenido en consideración.

3.2. Información estadística. Análisis cuantitativo.

3.2.1. En cuanto a género.

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 uso predominante residencial.

Según el censo de Población y Viviendas de 2011 del Instituto Nacional de Estadística en Torrejón de Ardoz:

El tamaño del hogar de 2 personas es el predominante con un nº de hogares de 13.484, seguido del de 3 personas con 9.815 hogares, 4 personas con 9.763 hogares, 1 persona con 7.891 hogares, 5 personas con 2.667 hogares y por último el de 6 o más personas con 962 hogares.

Por otra parte, según el tamaño del hogar por número de habitaciones se observa que la mayoría de las viviendas principales estaban constituidas por 5 habitaciones, ya fuesen hogares de 1, 2, 3, 4, o 5 personas.

Censos de Población y Viviendas 2011. Hogares
Municipios de más de 100.000 habitantes o capitales de provincia

Hogares según su tamaño por tamaño del municipio
Unidades:

	Total (tamaño del hogar)	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 o más personas
	Total (tamaño de municipio)	Total (tamaño de municipio)	Total (tamaño de municipio)	Total (tamaño de municipio)	Total (tamaño de municipio)	Total (tamaño de municipio)	Total (tamaño de municipio)
28148 Torrejón de Ardoz	44.581	7.891	13.484	9.815	9.763	2.667	962

Notas:

Fuente:
Instituto Nacional de Estadística

En cuanto al total nos encontramos 21.248 hogares de 5 habitaciones, menos de la mitad con 4 habitaciones (9.466), unos 5.000 hogares de 3 y 6 habitaciones, 1.472 de 2 habitaciones y tan solo 231 de una habitación, menos incluso que los hogares constituidos por 7 y 8 habitaciones (980 y 434 respectivamente).

Censos de Población y Viviendas 2011. Viviendas
Municipios de más de 100.000 habitantes o capitales de provincia

Viviendas principales según tamaño del hogar por número de habitaciones
Unidades:

	Total (tamaño del hogar)										1 persona									2 personas								
	Total (nº de habitaciones)	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o más	Total (nº de habitaciones)	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o más	Total (nº de habitaciones)	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o más
28148 Torrejón de Ardoz	44.581	231	1.472	5.068	9.468	21.248	5.554	980	434	125	7.891	.	512	1.243	2.091	3.153	588	.	.	.	13.484	.	417	1.481	2.946	6.777	1.455	252	.	.

Notas:

Fuente:
Instituto Nacional de Estadística

Censos de Población y Viviendas 2011. Viviendas
Municipios de más de 100.000 habitantes o capitales de provincia

Viviendas principales según tamaño del hogar por número de habitaciones
Unidades:

	3 personas										4 personas									5 personas								
	Total (nº de habitaciones)	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o más	Total (nº de habitaciones)	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o más	Total (nº de habitaciones)	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o más
28148 Torrejón de Ardoz	9.815	.	354	878	2.135	4.997	1.093	208	.	.	9.763	.	158	1.127	1.819	4.507	1.806	262	.	.	2.667	.	.	310	318	1.351	413	.	.	.

Notas:

Fuente:
Instituto Nacional de Estadística

Respecto al tipo de vivienda, la mayor parte de las viviendas son viviendas familiares principales, siendo el 4,38% viviendas secundarias y el 5,85% viviendas vacías.

Censos de Población y Viviendas 2011. Viviendas. Resultados Municipales. Principales resultados
Madrid

Viviendas por municipios (con más de 2.000 habitantes) y tipo de vivienda
Unidades:

	1 Total viviendas (2+3)	2 Total viviendas familiares (2.1+2.2)	2.1 Total viviendas principales (2.11+2.12)	2.11 Viviendas principales convencionales	2.12 Alojamientos	2.2 Total viviendas no principales (2.21+2.22)	2.21 Viviendas secundarias	2.22 Viviendas vacias	3 Total viviendas colectivas
28149 Torrejón de la Calzada	2.787	2.786	2.501	2.501	0	285	122	163	1

Notas:

Fuente:
Instituto Nacional de Estadística

Hablando de la estructura del hogar se observa que 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 vemos que 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 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.

Censos de Población y Viviendas 2011. Hogares																		
Municipios de más de 100.000 habitantes o capitales de provincia																		
Hogares según la estructura del hogar (detallada)																		
Unidades:																		
	Total	Hogar con una mujer sola menor de 65 años	Hogar con un hombre solo menor de 65 años	Hogar con una mujer sola de 65 años o más	Hogar con un hombre solo de 65 años o más	Hogar con padre que convive con algún hijo menor de 25 años	Hogar con madre que convive con algún hijo menor de 25 años	Hogar con padre que convive con todos sus hijos de 25 años o más	Hogar con madre que convive con todos sus hijos de 25 años o más	Hogar formado por pareja sin hijos	Hogar formado por pareja con 1 hijo menor de 25 años	Hogar formado por pareja con 2 hijos en donde algún hijo es menor de 25 años	Hogar formado por pareja con 3 ó más hijos en donde algún hijo es menor de 25 años	Hogar formado por pareja con 1 hijo de 25 años o más	Hogar formado por pareja con 2 hijos de 25 años o más	Hogar formado por pareja con 3 ó más hijos de 25 años o más	Hogar formado por pareja o padre/madre que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(a)	Otro tipo de hogar
28148 Torrejón de Ardoz	44.581	2.254	3.397	1.675	565	614	1.927	178	1.136	9.503	5.234	7.461	1.239	2.258	845	145	3.010	3.141
Notas:																		
Fuente:																		
Instituto Nacional de Estadística																		

Según la encuesta de calidad de Vida 2016. Eurofound.

Respecto a las horas semanales dedicadas a cuidados y tareas del hogar se ve 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. Prácticamente la historia se repite en las horas dedicadas a cuidados de familiares, 20-18 frente a 14. Solamente se igualan las horas en el cuidado de los/as nietos/as, 16 horas semanales.

Horas semanales dedicadas a actividades de cuidados y tareas del hogar (1). España y UE-28. 2016

	España		UE-28	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Cuidado o educación de hijos	23	38	21	38
Cuidado o educación de nietos	16	16	12	16
Cocinar o hacer labores domésticas	11	20	-	-
Cuidado de familiares, vecinos o amigos enfermos o con discapacidad menores de 75 años	14	20	13	16
Cuidado de familiares, vecinos o amigos enfermos o con discapacidad mayores de 75 años	14	18	10	12

(1) Personas de 18 y más años
Fuente: Encuesta de Calidad de Vida 2016. Eurofound
https://www.eurofound.europa.eu/es/surveys/european-quality-of-life-surveys/european-quality-of-life-survey-201

La frecuencia semanal de las actividades de cuidados y tareas del hogar viene a corroborar lo que se viene diciendo, puesto que alrededor del 95% de mujeres dedican al menos varios días a la semana al cuidado de los/as hijos/as y a cocinar o hacer labores domésticas, frente al 76-60% de los hombres.

Frecuencia semanal de las actividades de cuidados y tareas del hogar (1). España y UE-28. 2016
(% de personas)

	España				UE-28			
	Al menos varios días a la semana		Otro		Al menos varios días a la semana		Otro	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Cuidado o educación de hijos	76	95	24	5	80	91	20	9
Cuidado o educación de nietos	33	32	67	68	21	25	79	75
Cocinar o hacer labores domésticas	60	93	40	7	54	91	46	9
Cuidado de familiares, vecinos o amigos enfermos o con discapacidad menores de 75 años	7	8	93	92	6	9	94	91
Cuidado de familiares, vecinos o amigos enfermos o con discapacidad mayores de 75 años	5	10	95	90	5	8	95	92

(1) Personas de 18 y más años
Fuente: Encuesta de Calidad de Vida 2016. Eurofound
https://www.eurofound.europa.eu/es/surveys/european-quality-of-life-surveys/european-quality-of-life-survey-2016

En resumen, se observa, como dato interesante, que a pesar de que el tamaño de hogar predominante es de 2 personas, seguido 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 aquellos datos diferenciados por sexo se puede destacar que siguen existiendo diferencias de partida.

Respecto al uso de zona verde, espacio libre y dotaciones.

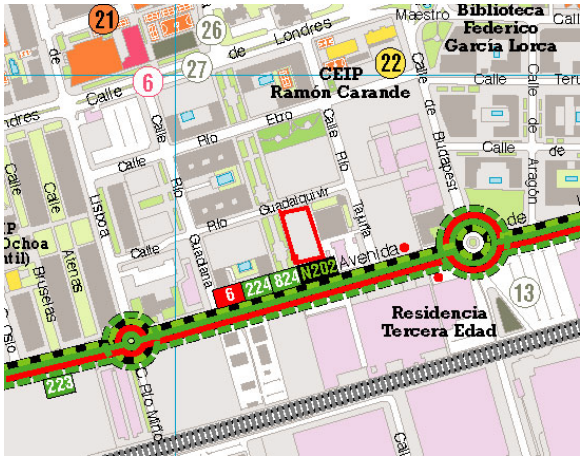
Respecto al uso de espacios libres y dotaciones, no se han encontrado estadísticas al respecto relacionados con el género en el municipio de Torrejón de Ardoz.

Para mayor concreción sobre los usos de zona verde, espacio libre y dotaciones, remitimos al punto equivalente de la infancia, adolescencia y la familia.

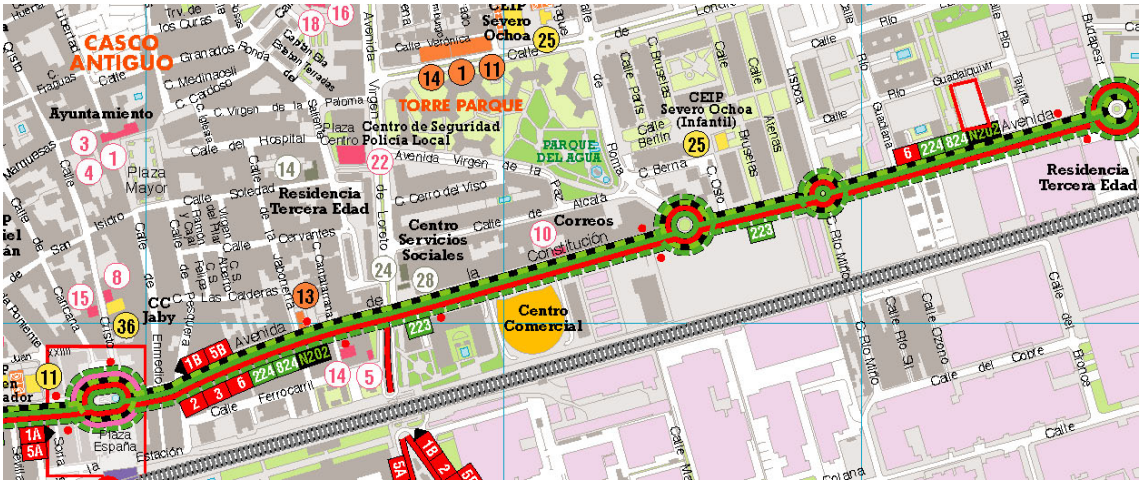
Respecto a la localización del ámbito y el estado actual.

La zona afectada por la Modificación es un área residencial con espacios libres verdes y dotaciones que se sitúa en la zona central de la ciudad. El desarrollo del Plan Especial, ya prácticamente concluido, ha supuesto una evidente mejora del tejido urbana, toda vez que ha supuesto la erradicación de numerosas industrias incompatibles con la residencia y su traslado a una zona industrial. Se ha ejecutado también un amplio pasillo verde en dirección Norte-Sur con el que colinda la parcela objeto de la Modificación.

Esta localización central se manifiesta en el alto nivel de accesibilidad de la parcela que, como se ha dicho, da frente a la Avda. de la Constitución y prácticamente en el frente de la parcela existe paradas de los autobuses interurbanos nºs 224, que efectúa el recorrido entre Alcalá de Henares y el intercambiador de Avenida de América y el 824 que conecta con el Aeropuerto de Barajas. El autobús interurbano nocturno N-202 con el mismo origen y destino que el número 224 y el autobús urbano nº 6 que conecta la Plaza de España con la Plaza de Casablanca y la Base Aérea. En cualquier caso, a una distancia inferior a 1.300 metros se sitúa la estación de cercanías de Renfe y prácticamente el resto de los autobuses urbanos de la ciudad.



Conexiones próximas



Conexiones media distancia

Fuente: consorcio transportes Madrid,
https://www.crtm.es/media/239991/serie_6_torrejondeardoz_plano.pdf

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 2016[3]"

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.

[3] En el Anuario Estadístico de 2017 no se han encontrado victimizaciones segregadas por sexo, por lo que se ha trabajado con el de 2016

TABLA 3-1-92. **VICTIMIZACIONES POR TIPOLOGÍA PENAL Y GRUPOS DE EDAD, 2015-2016. SEXO MASCULINO**

ESPAÑA
VICTIMIZACIONES
SEXO MASCULINO

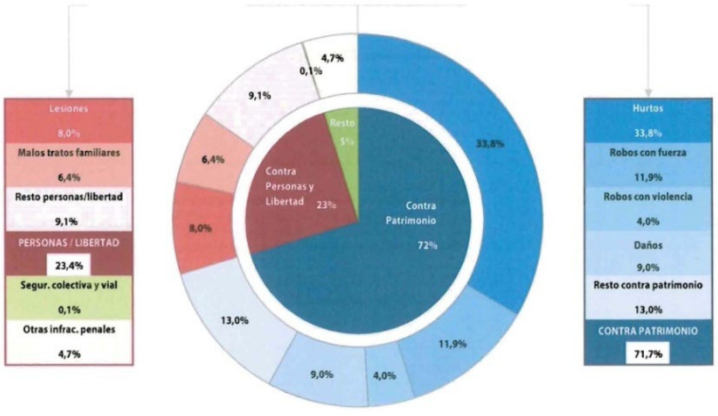
Acumulado Enero-Diciembre	De 0 a 13 años			De 14 a 17 años			De 18 a 30 años			De 31 a 40 años			De 41 a 64 años			Más de 64 años			Edad desconocida			TOTAL		
	2015	2016	% Varc.	2015	2016	% Varc.	2015	2016	% Varc.	2015	2016	% Varc.	2015	2016	% Varc.	2015	2016	% Varc.	2015	2016	% Varc.	2015	2016	% Varc.
I. Contra las personas	**3.122**	**2.738**	**-12,3**	**4.500**	**4.292**	**-4,6**	**25.177**	**20.050**	**-20,4**	**22.532**	**14.602**	**-35,2**	**32.557**	**21.361**	**-34,4**	**5.417**	**3.500**	**-35,4**	**554**	**254**	**-54,2**	**93.859**	**66.797**	**-28,8**
1. Homicidios dolosos/ asesinatos	15	16	6,7	15	13	-13,3	146	188	28,8	144	160	11,1	178	240	34,8	43	40	-7,0	20	11	-45,0	561	668	19,1
Homicidios/asesinatos consumados	7	6	-14,3	5	2	-60,0	25	16	-36,0	28	29	3,6	60	70	16,7	30	19	-36,7	2	0	-100,0	157	142	-9,6
2. Lesiones	1.626	1.772	9,0	3.380	3.720	10,1	18.723	17.944	-4,2	13.191	12.688	-3,8	17.622	17.935	1,8	2.627	2.603	-0,9	209	179	-14,4	57.378	56.841	-0,9
3. Malos tratos ámbito familiar	822	900	9,5	473	503	6,3	1.573	1.661	5,6	1.427	1.570	10,0	2.755	2.877	4,4	825	801	-2,9	35	51	45,7	7.910	8.363	5,7
4. Otros contra las personas	659	50	-92,4	632	56	-91,1	4.735	257	-94,6	7.770	184	-97,6	12.002	309	-97,4	1.922	56	-97,1	290	13	-95,5	28.010	925	-96,7
II. Contra la libertad	**531**	**871**	**64,0**	**818**	**1.397**	**70,8**	**5.675**	**9.470**	**66,9**	**6.848**	**11.283**	**64,8**	**11.123**	**19.857**	**78,5**	**2.176**	**3.576**	**64,3**	**436**	**546**	**25,2**	**27.607**	**47.000**	**70,2**
1. Malos tratos hab. ámbito familiar	156	140	-10,3	67	74	10,4	152	122	-19,7	139	110	-20,9	435	377	-13,3	181	171	-5,5	12	4	-66,7	1.142	998	-12,6
2. Otros contra la libertad	375	731	94,9	751	1.323	76,2	5.523	9.348	69,3	6.709	11.173	66,5	10.688	19.480	82,3	1.995	3.405	70,7	424	542	27,8	26.465	46.002	73,8
III. Contra la libertad sexual	**503**	**564**	**12,1**	**348**	**462**	**32,8**	**160**	**196**	**22,5**	**98**	**104**	**6,1**	**141**	**120**	**-14,9**	**16**	**13**	**-18,8**	**20**	**35**	**75,0**	**1.286**	**1.494**	**16,2**
1. Agresión sexual con penetración	21	20	-4,8	23	18	-21,7	16	33	106,3	8	11	37,5	14	16	14,3	0	0	0,0	0	0	0,0	82	98	19,5
2. Corrupción de menores o incapacitados	49	72	46,9	67	108	61,2	8	4	-50,0	7	5	-28,6	11	9	-18,2	3	2	-33,3	5	13	160,0	150	213	42,0
3. Pornografía de menores	16	12	-25,0	40	8	-80,0	6	5	-16,7	5	6	20,0	20	9	-55,0	3	1	-66,7	1	5	400,0	91	46	-49,5
4. Otros contra la libertad e indemnidad sexual	417	460	10,3	218	328	50,5	130	154	18,5	78	82	5,1	96	86	-10,4	10	10	0,0	14	17	21,4	963	1.137	18,1
IV. Relaciones familiares	**410**	**383**	**-6,6**	**82**	**104**	**26,8**	**157**	**115**	**-26,8**	**466**	**254**	**-45,5**	**493**	**330**	**-33,1**	**22**	**14**	**-36,4**	**20**	**32**	**60,0**	**1.650**	**1.232**	**-25,3**

TABLA 3-1-93. **VICTIMIZACIONES POR TIPOLOGÍA PENAL Y GRUPOS DE EDAD, 2015-2016. SEXO FEMENINO**

ESPAÑA
VICTIMIZACIONES
SEXO FEMENINO

Acumulado Enero-Diciembre	De 0 a 13 años			De 14 a 17 años			De 18 a 30 años			De 31 a 40 años			De 41 a 64 años			Más de 64 años			Edad desconocida			TOTAL		
	2015	2016	% Varc.	2015	2016	% Varc.	2015	2016	% Varc.	2015	2016	% Varc.	2015	2016	% Varc.	2015	2016	% Varc.	2015	2016	% Varc.	2015	2016	% Varc.
I. Contra las personas	**2.191**	**1.689**	**-22,9**	**4.867**	**4.250**	**-12,7**	**30.061**	**24.814**	**-17,5**	**29.784**	**22.760**	**-23,6**	**33.471**	**25.162**	**-24,8**	**4.837**	**3.655**	**-24,4**	**195**	**119**	**-39,0**	**105.406**	**82.449**	**-21,8**
1. Homicidios dolosos/ asesinatos	13	9	-30,8	6	5	-16,7	32	44	37,5	52	45	-13,5	79	75	-5,1	42	36	-14,3	0	1	100,0	224	215	-4,0
Homicidios/asesinatos consumados	5	6	20,0	2	1	-50,0	11	14	27,3	18	18	0,0	34	35	2,9	23	17	-26,1	0	1	100,0	93	92	-1,1
2. Lesiones	822	838	1,9	2.152	2.356	9,5	9.365	9.115	-2,7	6.943	6.901	-0,6	8.769	9.108	3,9	1.420	1.406	-1,0	53	47	-11,3	29.524	29.771	0,8
3. Malos tratos ámbito familiar	744	814	9,4	1.725	1.844	6,9	15.043	15.457	2,8	15.295	15.623	2,1	15.468	15.709	1,6	2.147	2.154	0,3	78	64	-17,9	50.500	51.665	2,3
4. Otros contra las personas	612	28	-95,4	984	45	-95,4	5.621	198	-96,5	7.494	191	-97,5	9.155	270	-97,1	1.228	59	-95,2	64	7	-89,1	25.158	798	-96,8
II. Contra la libertad	**575**	**859**	**49,4**	**1.320**	**1.919**	**45,4**	**8.248**	**12.657**	**53,5**	**9.050**	**13.210**	**46,0**	**11.697**	**17.956**	**53,5**	**1.805**	**2.760**	**52,9**	**74**	**502**	**578,4**	**32.769**	**49.863**	**52,2**
1. Malos tratos hab. ámbito familiar	115	130	13,0	275	241	-12,4	2.220	2.196	-1,1	2.557	2.619	2,4	3.022	3.008	-0,5	531	464	-12,6	10	12	20,0	8.730	8.670	-0,7
2. Otros contra la libertad	460	729	58,5	1.045	1.678	60,6	6.028	10.461	73,5	6.493	10.591	63,1	8.675	14.948	72,3	1.274	2.296	80,2	64	490	665,6	24.039	41.193	71,4
III. Contra la libertad sexual	**1.563**	**1.646**	**5,3**	**1.505**	**1.716**	**14,0**	**1.881**	**1.956**	**4,0**	**941**	**965**	**2,6**	**821**	**838**	**2,1**	**56**	**65**	**16,1**	**56**	**54**	**-3,6**	**6.823**	**7.240**	**6,1**
1. Agresión sexual con penetración	65	60	-7,7	182	175	-3,8	287	294	2,4	144	170	18,1	136	126	-7,4	10	4	-60,0	3	3	0,0	827	832	0,6
2. Corrupción de menores o incapacitados	131	99	-24,4	156	127	-18,6	18	15	-16,7	12	10	-16,7	20	9	-55,0	1	4	300,0	4	8	100,0	342	272	-20,5
3. Pornografía de menores	33	17	-48,5	37	27	-27,0	3	9	200,0	5	4	-20,0	11	10	-9,1	4	1	-75,0	1	1	0,0	94	69	-26,6
4. Otros contra la libertad e indemnidad sexual	1.334	1.470	10,2	1.130	1.387	22,7	1.573	1.638	4,1	780	781	0,1	654	693	6,0	41	56	36,6	48	42	-12,5	5.560	6.067	9,1
IV. Relaciones familiares	**332**	**357**	**7,5**	**128**	**125**	**-2,3**	**1.184**	**987**	**-16,6**	**2.544**	**2.104**	**-17,3**	**1.895**	**1.773**	**-6,4**	**47**	**48**	**2,1**	**19**	**16**	**-15,8**	**6.149**	**5.410**	**-12,0**

GRÁFICO 3-1-30. **PORCENTAJE DE VICTIMIZACIONES POR PRINCIPALES TIPOLOGÍAS PENALES**



Concretamente en Torrejón de Ardoz el número de delitos y faltas en 2016 fueron 4.850 y los robos con violencia o intimidación 143.

Municipio de Torrejón de Ardoz	MADRID, COMUNIDAD DE		
	Provincia de Madrid		
Tipología penal	**2015**	**2016**	**%Var.16/15**
1. Delitos y faltas (EU)	4.993	4.850	-2,9
2. Homicidios dolosos o asesinatos consumados (EU)	0	0	0,0
3. Robos con violencia o intimidación (EU)	161	143	-11,2
4. Robos con fuerza en domicilios (EU)	145	117	-19,3
5. Sustracción de vehículos a motor (EU)	113	145	28,3
6. Tráfico de drogas (EU)	12	12	0,0
7. Daños	766	762	-0,5
8. Hurtos	1.713	1.555	-9,2

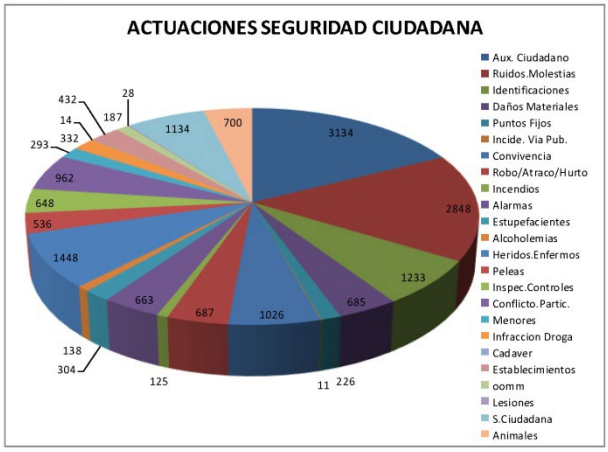
Según el Informe balance de "Infracciones penales registradas en CCAAs, provincias, islas, capitales y localidades con población superior a 30.000 habitantes" del Gabinete de coordinación y estudios, Secretaría del estado de seguridad, Ministerio del Interior en Torrejón de Ardoz en 2018 el número de delitos graves y menos graves de lesiones y riña tumultuaria fueron 47, los delitos contra la libertad e indemnidad sexual 36 y los robos con violencia o intimidación 115.

Municipio de Torrejón de Ardoz	Acumulado enero a diciembre		
INDICADORES	**2017**	**2018**	**Var. % 18/17**
1.-Homicidios dolosos y asesinatos consumados	1	0	-100,0
2.-Homicidios dolosos y asesinatos en grado tentativa	2	3	50,0
3.-Delitos graves y menos graves de lesiones y riña tumultuaria	51	47	-7,8
4.-Secuestro	0	0	0,0
5.-Delitos contra la libertad e indemnidad sexual	30	36	20,0
5.1.-Agresión sexual con penetración	2	5	150,0
5.2.-Resto de delitos contra la libertad e indemnidad sexual	28	31	10,7
6.-Robos con violencia e intimidación	116	115	-0,9
7.- Robos con fuerza en domicilios, establecimientos y otras instalaciones	206	191	-7,3
7.1.-Robos con fuerza en domicilios	116	113	-2,6
8.-Hurtos	1.312	1.303	-0,7
9.-Sustracciones de vehículos	114	94	-17,5
10.-Tráfico de drogas	9	3	-66,7
Resto de infracciones penales	2.630	2.714	3,2
TOTAL INFRACCIONES PENALES	4.471	4.506	0,8

Según la "Memoria Policial 2018" de la Policía Local del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, el número de intervenciones por incidencias en vía pública fueron 11, por robos/hurtos/atracos 687 y por seguridad ciudadana 1134.

ACTUACIONES UNIDADES DE SEGURIDAD CIUDADANA

Tipo de Intervención	Nº de Actuaciones
Auxilio a Ciudadanos(con/sin traslado)	3134
Ruidos/Molestias(vía pública/locales/viviendas)	2848
Identificaciones	1233
Daños materiales Varios	685
Vigilancia puntos fijos	226
Incidencias en vía pública	11
Convivencia y mediación ciudadana	1026
Robos/Hurtos/Atracos(vehículos,vivienda,locales,via publica	687
Incendios	125
Alarmas	663
Actuaciones relacionadas con estupefacientes	304
Alcoholemias	138
Intervenciones con heridos/enfermos	1448
Peleas	536
Inspecciones y controles	648
Conflicto entre particulares	962
Intervenciones varias con menores	293
Infracciones Drogas/alcohol	332
Cadáver/vía pública/vivienda/vehículo	14
Intervenciones relacionadas Establecimientos	432
Ordenanzas municipales	187
Lesiones	28
Seguridad ciudadana	1134
Problemas con animales	700



Continuando con el "Anuario Estadístico del Ministerio del interior de 2016. Si se habla concretamente de Delitos de Odio en España:

"El perfil de la víctima se configura de la siguiente manera: personas del sexo masculino (más del 60%)."
"Del análisis realizado sobre la distribución global de incidentes conocidos por ámbito y sexo, las víctimas de sexo femenino tan solo exceden en porcentaje a las víctimas de sexo masculino en dos de los ámbitos computados "antisemitismo" y "discriminación por razón de sexo/género""

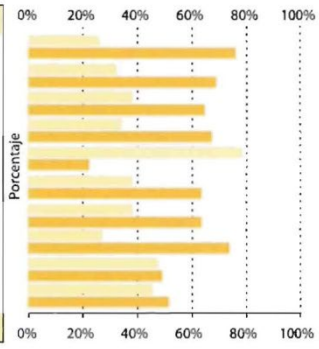
TABLA 3-1-108. DELITOS DE ODIO. VICTIMIZACIONES REGISTRADAS SEGÚN SEXO

Victimizaciones por delitos de odio	Hombres	Mujeres	Total
Antisemitismo	1	2	3
Aporofobia	9	0	9
Creencias o prácticas religiosas	37	16	53
Discapacidad	129	126	255
Orientación o identidad sexual	174	104	278
Racismo/xenofobia	255	170	425
Ideología	170	35	205
Discriminación por sexo/género	14	15	29
Total victimizaciones	**789**	**468**	**1.257**

"Entre los principales hechos registrados y que han sido cometidos contra las víctimas de sexo masculino se encuentran las lesiones, las amenazas y el trato degradante. No obstante, entre los dirigidos contra las víctimas del sexo femenino, además de las lesiones y amenazas, se encuentran los abusos sexuales".

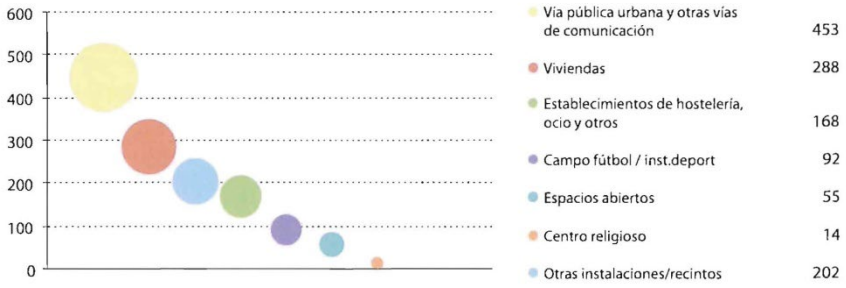
GRÁFICO 3-1-41. **VICTIMIZACIONES POR TIPOLOGÍA PENAL Y SEXO**

TIPO DE HECHO	Hombres	Mujeres	TOTAL
Lesiones	231	74	305
Amenazas	161	71	232
Trato degradante	50	29	79
Otros contra la Constitución	48	23	71
Abuso sexual	16	55	71
Discriminación	36	22	58
Injurias	34	21	55
Daños	38	14	52
Coacciones	22	21	43
Resto	153	138	291
Total DELITOS DE ODIO	**789**	**468**	**1.257**



Los lugares específicos donde se han producido los Delitos de Odio con mayor frecuencia son la vía pública urbana y vías de comunicación.

GRÁFICO 3-1-38. **DISTRIBUCIÓN POR LUGAR DE COMISIÓN DEL HECHO**



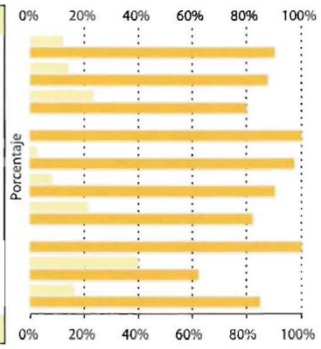
Cabe destacar que *"Las personas de sexo masculino son las que acaparan casi la totalidad de las detenciones e investigaciones por "delitos de odio" efectuadas (…) con un 86.69% del total". "Los datos (...) muestran que las lesiones, las amenazas, y el abuso sexual determinan las principales causas de detención /investigación entre los autores de sexo masculino. Dentro de los que motivaron las detenciones/imputaciones realizadas a las de sexo femenino están las lesiones y los hechos discriminatorios."*

TABLA 3-1-115. **DELITOS DE ODIO. DETENCIONES/INVESTIGADOS SEGÚN SEXO**

Detenciones/Investigados	Hombres	Mujeres	Total
Antisemitismo	1	1	2
Aporofobia	4	0	4
Creencias o prácticas religiosas	23	7	30
Discapacidad	121	16	137
Orientación o identidad sexual	87	12	99
Racismo/xenofobia	134	31	165
Ideología	92	5	97
Discriminación por sexo/género	7	0	7
Total	**469**	**72**	**541**

GRÁFICO 3-1-51. **DETENCIONES/INVESTIGADOS POR TIPOLOGÍA PENAL Y SEXO**

TIPO DE HECHO	Hombres	Mujeres	TOTAL
Lesiones	115	15	130
Amenazas	49	8	57
Discriminación	35	10	45
Abuso sexual	40	0	40
Asociación ilícita fines de odio y discr.	29	1	30
Otros contra la Constitución	24	3	27
Robo con violencia o intimidación	20	5	25
Agresión sexual con penetración	22	0	22
Contra la libertad conc. y los sentimi. relig.	9	6	15
Resto	126	24	150
Total DELITOS DE ODIO	**469**	**72**	**541**



<u>Se observa que en general la victimización de infracciones penales es mayor en el sexo femenino que en el masculino, pero, 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).</u>

Se ha de mencionar que el Ayuntamiento dispone de un Punto Municipal del Observatorio Regional de La Violencia de género (PMORVG) de la Concejalía de la Mujer que presta atención integral a mujeres víctimas de violencia de género y personas dependientes a su cargo.

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 residencial.

Remitimos al punto equivalente del apartado de género para el estudio de las tablas estadísticas.

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 20.797 hogares, el 46,6% de todos los hogares, cifra nada despreciable a la hora de pensar en el diseño de los nuevos barrios.

Siendo 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.

Respecto al uso de zona verde, espacio libre y dotaciones.

Respecto al uso de espacio libre y dotaciones no se han encontrado estadísticas al respecto relacionados con la infancia, la adolescencia y la familia en el municipio de Torrejón de Ardoz.

Se procede a trasladar tablas del Cuadro 4. Balance de Zonas verdes recogido en el punto 5.4.3.1 Zonas Verdes del Tomo de Memoria del PGOU de Torrejón de Ardoz que respalda la suficiencia de zonas verdes que se contemplan frente a una población prevista de 160.554 habs, manteniendo un modelo bastante equilibrado.

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

BARRIO (2 m2/Hab.)		DEMANDA	1.996	CALIFICADA	TOTAL	BALANCE
ZONA A	52.702 Habs.	105.404 m2.	108.561	62.079	170.640	+65.236
ZONA B	26.507 Habs.	53.014 m2.	52.844	37.796	90.640	+37.626
ZONA C	48.772 Habs.	97.544 m2.	89.529	86.688	176.217	+78.673
ZONA D	32.573 Habs.	65.146 m2.	7.341	109.486	116.827	+51.681

CIUDAD (4 m2/Hab.)		DEMANDA	1.996	CALIFICADA	TOTAL	BALANCE
TORREJÓN	160.544 Habs.	642.176 m2.	379.822	308.943	688.765	+46.589

SISTEMA GENERAL (5 m2/Hab.)

CIUDAD (5 m2/Hab.)		DEMANDA	1.996	CALIFICADA	TOTAL	BALANCE
TORREJÓN	160.554 Habs.	802.770 m2.	36.316	1.173.317	1.209.633	+406.863

Y la tabla del Cuadro 10. Balance de Dotaciones Totales recogido en el punto 5.4.3.7 Balance de dotaciones totales del Tomo de Memoria del PGOU de Torrejón de Ardoz que respalda, igualmente, la suficiencia de dotaciones que se contemplan frente a una población prevista de 157.952 habs.

	DEMANDA	EXISTENTE	CALIFICADO	BALANCE
EDUCATIVO 2,65	418.573	287.030	220.738	+89.195
DEPORTIVO 1,34	211.656	229.881	115.663	+133.888
SALUD 0,185	29.221	11.925	25.999	+8.703
BIENESTAR 0,24	37.908	18.996	40.645	+21.733
CULTURAL 0.237	37.435	8.832	57.882	+29.279
TOTAL				**+282.798**

<u>En el ámbito de Los Girasoles:</u>

El Plan Especial de Reforma Interior reserva un total de 22.950 m^2 de zonas verdes, con un estándar de 15 m^2/v. La modificación autoriza un aumento de treinta y califica una zona verde de 850,43 m^2, lo que supone un estándar de 28,35 m^2/v, superior, por tanto, al existente.
El tamaño de la superficie de cesión, incluso con el estándar previsto, hace que no sea funcional para un uso de equipamientos.

<u>Población actual</u>

A continuación, se expone la estadística poblacional de Torrejón de Ardoz a 1 de enero de 2018, segregada por sexo (no se ha encontrado la segregada por grupos quinquenales de edad)

Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero
Detalle municipal

Madrid: Población por municipios y sexo.
Unidades: Personas

	Total	Hombres	Mujeres
	2018	2018	2018
28148 Torrejón de Ardoz	129.729	63.910	65.819

Notas:

Si en la serie de datos en algún año no existe población es porque a la fecha de referencia no existía el municipio.

No existen cifras a 1 de enero de 1997 porque no se realizó revisión del padrón para ese año

Las cifras de 1996 están referidas a 1 de mayo y las demás a 1 de enero.

Fuente:

Instituto Nacional de Estadística

Cómo se observa la población total asciende a 129.729 personas, cifra inferior tanto a los 160.554 habitantes como a los 157.952 habitantes que ya contemplaba el PGOU, el aumento que supone la modificación en escasamente significativo (inferior a 100 habitantes).

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.

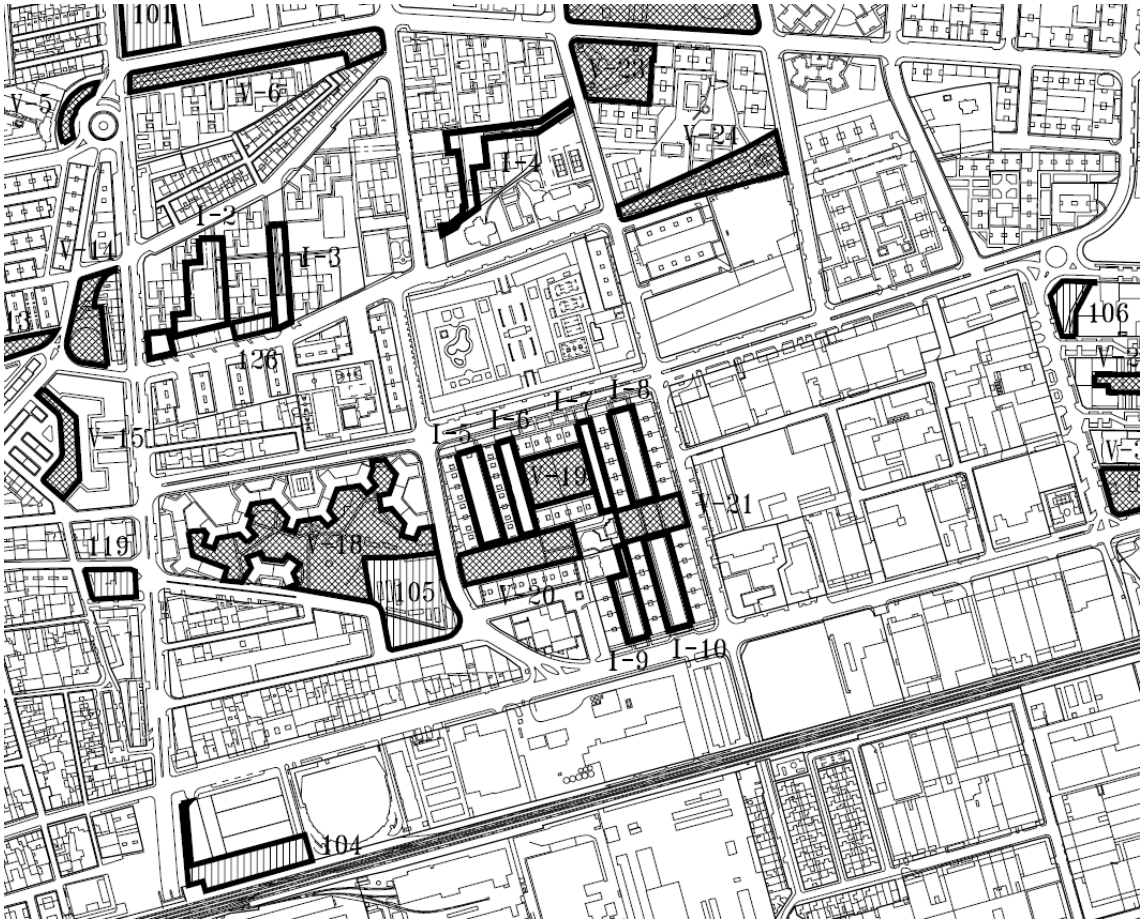
A continuación, se pasa a relacionar los aspectos concretos del documento vigente en cuanto a distribución de usos dotacionales, residenciales y de zonas verdes, con los derechos y necesidades identificados en el análisis de pertinencia en los que pueden tener incidencia.

Incide en el derecho al esparcimiento, al juego y a participar en actividades artísticas y culturales-

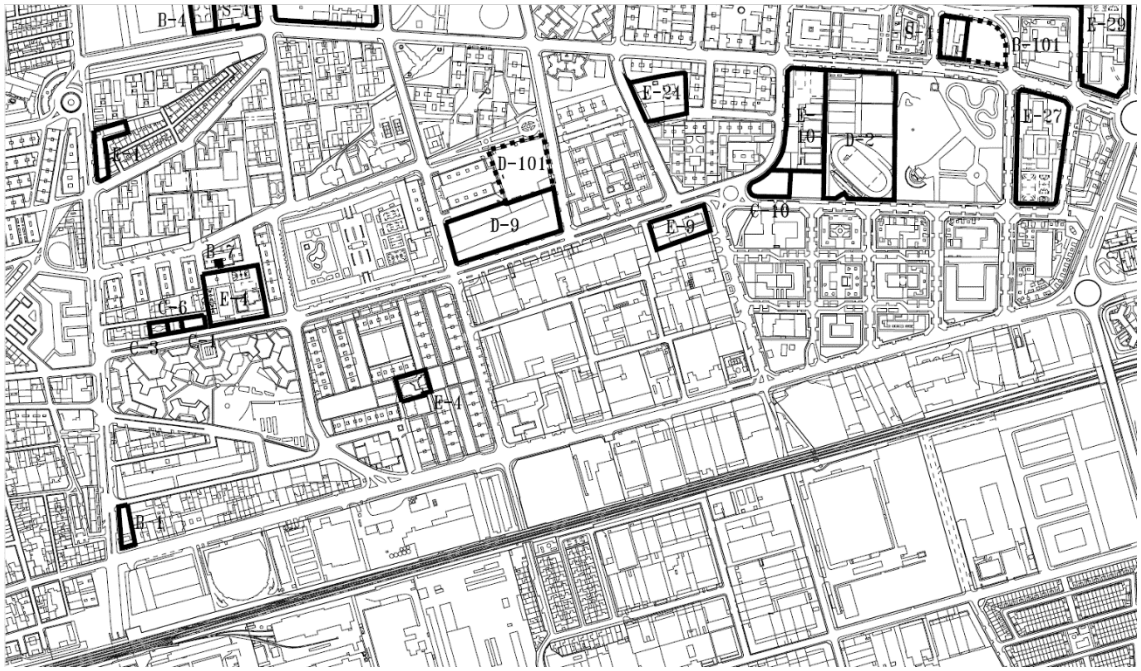
Como se ha mencionado anteriormente en Los Girasoles existe una estructura de zonas verdes y espacios libres totalmente incardinada en el tejido urbano, que la modificación apoya ampliando la zona de conexión con la Avda. de la Constitución.

En cuanto a los equipamientos, la zona es una de las mejor dotadas de la ciudad, tal como puede apreciarse en el esquema adjunto, existiendo una conexión peatonal en sentido Norte Sur, hasta la calle Londres que con amplias aceras constituye uno de los ejes dotacionales más importantes de la ciudad.

EQUIPAMIENTOS DEL PLAN GENERAL



ZONAS VERDES DEL PLAN GENERAL



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.

Incidencia en la necesidad de vivienda adecuada-

La incidencia en las necesidades de vivienda es muy reducida, dado el escaso número de las de posible construcción. Además, al tratarse de un barrio de reciente construcción existe una oferta de viviendas de tipología ajustada a la demanda.

Incidencia en la necesidad de espacio exterior adecuado y juego y tiempo de ocio-

En este apartado remitimos a los párrafos precedentes relacionados con el derecho al esparcimiento y al punto correspondiente del cumplimiento de la legislación sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

Incidencia 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.

Incidencia en la necesidad de interacción con adultos y con iguales-

La propuesta se incardina en la estructura de espacios libres prevista en el PERI, la apoya y la refuerza, garantizando la interacción entre los distintos tipos de edad y ampliando las posibilidades al situarse colindante con un punto de concentración de paradas de transporte público

Respecto a la localización del ámbito y estado el 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 2017"

Infracciones penales:

Viendo las tablas disgregadas por grupos de edad nacionales, se observa que en el 2017 hubo 4.748 victimizaciones "contra las personas" en el grupo de 0-13 años y 8.843 en el de 14-17 años; "contra la libertad" 1.911 en el grupo de 0-13 años y 3.909 en el de 14-17 años y "contra la libertad sexual" 2.201 en el grupo de 0-13 años y 2.341 en el de 14-17 años.

En "relaciones familiares" encontramos 902 victimizaciones en el grupo de 0-13 años y 261 en el de 14-17 años.

Siendo las victimizaciones por causa de infracción penal en la Comunidad de Madrid en 2017 del orden de 2.180 en el grupo de 0-13 años y 5.680 en el de 14-17.

TABLA 3-1-12. **VICTIMIZACIONES POR TIPOLOGÍA PENAL Y GRUPOS DE EDAD, 2016-2017. TOTAL NACIONAL**

ESPAÑA
VICTIMIZACIONES POR CAUSA DE INFRACCIÓN PENAL
TOTAL

Acumulado Enero-diciembre		De 0 a 13 años			De 14 a 17 años			De 18 a 30 años			De 31 a 40 años			De 41 a 64 años			Más de 64 años			Edad desconocida			TOTAL		
		2016	2017	Var. %	2016	2017	Var. %	2016	2017	Var. %	2016	2017	Var. %	2016	2017	Var. %	2016	2017	Var. %	2016	2017	Var. %	2016	2017	Var. %
Infracciones penales	**I. Contra las personas**	**4.428**	**4.748**	**7,2**	**8.547**	**8.843**	**3,5**	**44.874**	**45.688**	**1,8**	**37.414**	**37.925**	**1,4**	**46.659**	**49.744**	**6,6**	**7.186**	**7.890**	**9,8**	**391**	**1.020**	**160,9**	**149.499**	**155.858**	**4,3**
	1. Homicidios dolosos/asesinatos	25	24	-4,0	20	14	-30,0	232	227	-2,2	205	218	6,3	315	308	-2,2	76	80	5,3	12	9	-25,0	885	880	-0,6
	Homicidios/asesinatos consumados	12	13	8,3	3	1	-66,7	30	47	56,7	47	48	2,1	105	79	-24,8	36	46	27,8	1	2	100,0	234	236	0,9
	2. Lesiones	2.610	2.799	7,2	6.079	6.236	2,6	27.068	27.114	0,2	19.634	19.458	-0,9	27.164	28.452	4,7	4.033	4.444	10,2	236	862	265,3	86.824	89.365	2,9
	3. Malos tratos ámbito familiar	1.714	1.784	4,1	2.347	2.456	4,6	17.119	17.776	3,8	17.200	17.810	3,5	18.600	20.256	8,9	2.962	3.237	9,3	123	125	1,6	60.065	63.444	5,6
	4. Otros contra las personas	79	141	78,5	101	137	35,6	455	571	25,5	375	439	17,1	580	728	25,5	115	129	12,2	20	24	20,0	1.725	2.169	25,7
	II. Contra la libertad	**1.731**	**1.911**	**10,4**	**3.317**	**3.909**	**17,8**	**22.134**	**21.256**	**-4,0**	**24.555**	**24.692**	**0,6**	**37.989**	**39.186**	**3,2**	**6.385**	**6.817**	**6,8**	**1.084**	**680**	**-37,3**	**97.195**	**98.451**	**1,3**
	1. Malos tratos hab. ámbito familiar	271	272	0,4	315	363	15,2	2.318	2.395	3,3	2.729	2.714	-0,5	3.387	3.406	0,6	639	631	-1,3	18	12	-33,3	9.677	9.793	1,2
	2. Otros contra la libertad	1.460	1.639	12,3	3.002	3.546	18,1	19.816	18.861	-4,8	21.826	21.978	0,7	34.602	35.780	3,4	5.746	6.186	7,7	1.066	668	-37,3	87.518	88.658	1,3
	III. Contra la libertad sexual	2.213	2.201	-0,5	2.180	2.341	7,4	2.152	2.641	22,7	1.074	1.083	0,8	962	1.075	11,7	79	111	40,5	103	85	-17,5	8.763	9.537	8,8
	1. Agresión sexual con penetración	80	75	-6,3	193	179	-7,3	327	404	23,5	182	157	-13,7	142	146	2,8	4	14	250,0	3	0	-100,0	931	975	4,7
	2. Corrupción de menores o incapacitados	172	132	-23,3	236	301	27,5	19	50	163,2	15	16	6,7	18	30	66,7	7	3	-57,1	32	21	-34,4	499	553	10,8
	3. Pornografía de menores	29	30	3,4	35	47	34,3	14	16	14,3	10	40	300,0	19	35	84,2	2	2	0,0	8	7	-12,5	117	177	51,3
	4. Otros contra la libertad e indemnidad sexual	1.932	1.964	1,7	1.716	1.814	5,7	1.792	2.171	21,1	867	870	0,3	783	864	10,3	66	92	39,4	60	57	-5,0	7.216	7.832	8,5
	IV. Relaciones familiares	**741**	**902**	**21,7**	**229**	**261**	**14,0**	**1.102**	**1.001**	**-9,2**	**2.362**	**2.329**	**-1,4**	**2.107**	**2.069**	**-1,8**	**62**	**71**	**14,5**	**48**	**32**	**-33,3**	**6.651**	**6.665**	**0,2**
	V. Contra el patrimonio	**1.934**	**1.814**	**-6,2**	**10.908**	**10.130**	**-7,1**	**179.620**	**181.729**	**1,2**	**176.861**	**177.383**	**0,3**	**321.015**	**333.223**	**3,8**	**89.930**	**92.353**	**2,7**	**1.519**	**1.917**	**26,2**	**781.787**	**798.549**	**2,1**
	1. Hurtos	959	895	-6,7	6.784	6.338	-6,6	104.393	101.434	-2,8	76.701	75.607	-1,4	132.470	135.339	2,2	46.859	48.366	3,2	776	1.053	35,7	368.942	369.032	0,0
	2. Robos con fuerza en cosas	67	60	-10,4	124	93	-25,0	19.513	19.312	-1,0	31.981	30.318	-5,2	63.658	63.309	-0,5	14.132	13.945	-1,3	222	286	28,8	129.697	127.323	-1,8
	En vehículos	23	28	21,7	32	20	-37,5	12.555	12.610	0,4	16.861	16.446	-2,5	24.608	25.248	2,6	2.714	2.739	0,9	34	66	94,1	56.827	57.157	0,6
	En domicilios	23	11	-52,2	26	23	-11,5	3.545	3.452	-2,6	7.910	7.026	-11,2	21.576	20.831	-3,5	8.989	8.767	-2,5	61	73	19,7	42.130	40.183	-4,6
	En establecimientos	7	12	71,4	14	17	21,4	2.043	1.862	-8,9	4.639	4.425	-4,6	10.220	9.906	-3,1	938	936	-0,2	41	55	34,1	17.902	17.213	-3,8
	3. Robos violencia o intimidación	747	679	-9,1	3.383	3.055	-9,7	12.616	12.347	-2,1	7.426	7.177	-3,4	13.163	12.873	-2,2	6.098	5.545	-9,1	110	111	0,9	43.543	41.787	-4,0
	En vía pública	562	477	-15,1	2.489	2.182	-12,3	8.572	8.472	-1,2	4.653	4.514	-3,0	8.428	8.128	-3,6	4.125	3.707	-10,1	48	48	0,0	28.877	27.528	-4,7
	En domicilios	25	18	-28,0	85	68	-20,0	508	479	-5,7	447	432	-3,4	1.006	1.015	0,9	1.238	1.161	-6,2	10	8	-20,0	3.319	3.181	-4,2
	En establecimientos	12	18	50,0	104	73	-29,8	1.543	1.555	0,8	1.467	1.458	-0,6	2.074	2.209	6,5	195	218	11,8	39	34	-12,8	5.434	5.565	2,4
	4. Sustracción de vehículos	13	4	-69,2	72	72	0,0	5.371	5.812	8,2	6.745	6.776	0,5	10.889	11.470	5,3	1.638	1.641	0,2	42	40	-4,8	24.770	25.815	4,2

ESPAÑA
VICTIMIZACIONES POR CAUSA DE INFRACCIÓN PENAL (GRUPOS DE EDAD)
TOTAL

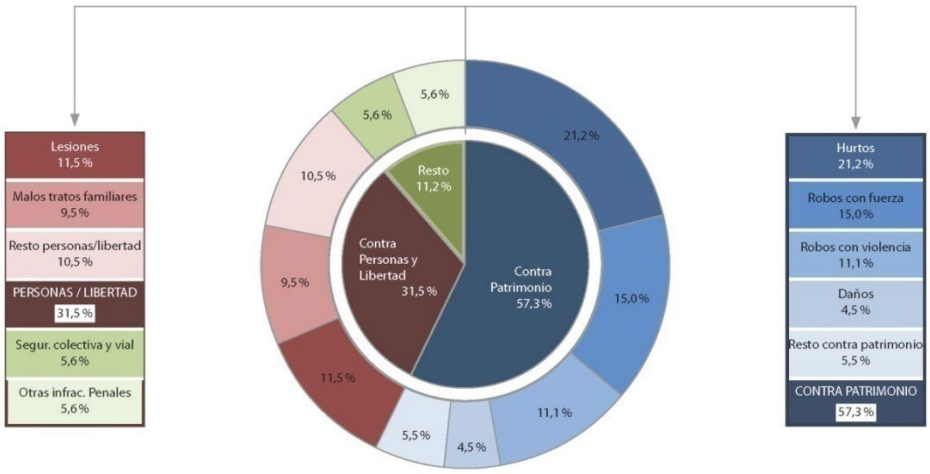
Acumulado Enero-diciembre	De 0 a 13 años			De 14 a 17 años			De 18 a 30 años			De 31 a 40 años			De 41 a 64 años			Más de 64 años			Edad desconocida			TOTAL		
	2016	2017	Var. %	2016	2017	Var. %	2016	2017	Var. %	2016	2017	Var. %	2016	2017	Var. %	2016	2017	Var. %	2016	2017	Var. %	2016	2017	Var. %
Toledo	232	241	3,9	403	395	-2,0	2.481	2.441	-1,6	2.633	2.797	6,2	4.351	4.483	3,0	1.003	1.133	13,0	109	128	17,4	11.212	11.618	3,6
Cataluña	**35**	**20**	**-42,9**	**30**	**47**	**56,7**	**1.035**	**1.111**	**7,3**	**925**	**892**	**-3,6**	**1.566**	**1.565**	**-0,1**	**256**	**360**	**40,6**	**59**	**104**	**76,3**	**3.906**	**4.099**	**4,9**
Barcelona	20	14	-30,0	20	30	50,0	846	916	8,3	696	687	-1,3	1.143	1.136	-0,6	172	259	50,6	29	56	93,1	2.926	3.098	5,9
Girona	4	2	-50,0	2	3	50,0	56	50	-10,7	68	59	-13,2	114	131	14,9	20	26	30,0	20	31	55,0	284	302	6,3
Lleida	1	1	0,0	1	5	400,0	32	30	-6,3	49	41	-16,3	74	74	0,0	11	10	-9,1	6	6	0,0	174	167	-4,0
Tarragona	10	3	-70,0	7	9	28,6	101	115	13,9	112	105	-6,3	235	224	-4,7	53	65	22,6	4	11	175,0	522	532	1,9
Comunitat Valenciana	**1.985**	**2.014**	**1,5**	**4.240**	**4.083**	**-3,7**	**32.135**	**32.367**	**0,7**	**32.012**	**31.341**	**-2,1**	**54.923**	**55.966**	**1,9**	**15.887**	**15.542**	**-2,2**	**2.131**	**2.552**	**19,8**	**143.313**	**143.865**	**0,4**
Alicante/Alacant	715	778	8,8	1.443	1.491	3,3	11.400	12.059	5,8	11.953	12.517	4,7	21.533	22.479	4,4	7.376	7.187	-2,6	829	973	17,4	55.249	57.484	4,0
Castellón/Castelló	239	210	-12,1	472	415	-12,1	2.364	2.252	-4,7	2.386	2.090	-12,4	3.875	3.663	-5,5	1.032	977	-5,3	263	248	-5,7	10.631	9.855	-7,3
Valencia/València	1.031	1.026	-0,5	2.325	2.177	-6,4	18.371	18.056	-1,7	17.673	16.734	-5,3	29.515	29.824	1,0	7.479	7.378	-1,4	1.039	1.331	28,1	77.433	76.526	-1,2
Extremadura	**272**	**245**	**-9,9**	**474**	**530**	**11,8**	**4.307**	**4.495**	**4,4**	**4.964**	**4.969**	**0,1**	**8.771**	**9.440**	**7,6**	**2.065**	**2.091**	**1,3**	**316**	**228**	**-27,8**	**21.169**	**21.998**	**3,9**
Badajoz	190	171	-10,0	331	356	7,6	3.264	3.420	4,8	3.951	3.956	0,1	7.003	7.578	8,2	1.677	1.698	1,3	235	156	-33,6	16.651	17.335	4,1
Cáceres	82	74	-9,8	143	174	21,7	1.043	1.075	3,1	1.013	1.013	0,0	1.768	1.862	5,3	388	393	1,3	81	72	-11,1	4.518	4.663	3,2
Galicia	**454**	**510**	**12,3**	**1.141**	**1.161**	**1,8**	**11.281**	**10.742**	**-4,8**	**11.336**	**11.229**	**-0,9**	**19.094**	**19.744**	**3,4**	**4.802**	**4.874**	**1,5**	**542**	**624**	**15,1**	**48.650**	**48.884**	**0,5**
Coruña, A	190	229	20,5	476	445	-6,5	5.126	4.926	-3,9	5.043	4.988	-1,1	8.385	9.208	9,8	2.196	2.225	1,3	274	323	17,9	21.690	22.344	3,0
Lugo	41	57	39,0	141	95	-32,6	1.039	964	-7,2	1.054	1.081	2,6	1.821	1.782	-2,1	430	438	1,9	65	41	-36,9	4.591	4.458	-2,9
Ourense	40	39	-2,5	76	77	1,3	1.151	1.103	-4,2	1.092	1.056	-3,3	1.793	1.708	-4,7	474	444	-6,3	35	45	28,6	4.661	4.472	-4,1
Pontevedra	183	185	1,1	448	544	21,4	3.965	3.749	-5,4	4.147	4.104	-1,0	7.095	7.046	-0,7	1.702	1.767	3,8	168	215	28,0	17.708	17.610	-0,6
Madrid, Comunidad de	**2.010**	**2.184**	**8,7**	**5.413**	**5.680**	**4,9**	**71.207**	**73.638**	**3,4**	**67.488**	**66.892**	**-0,9**	**110.723**	**115.293**	**4,1**	**29.816**	**31.808**	**6,7**	**1.995**	**2.507**	**25,7**	**288.652**	**298.002**	**3,2**
Murcia, Región de	**537**	**482**	**-10,2**	**1.063**	**1.049**	**-1,3**	**8.693**	**8.956**	**3,0**	**8.877**	**9.003**	**1,4**	**14.911**	**15.576**	**4,5**	**3.710**	**3.764**	**1,5**	**446**	**502**	**12,6**	**38.237**	**39.332**	**2,9**
Navarra, Comunidad Foral de	**234**	**288**	**23,1**	**624**	**648**	**3,8**	**4.768**	**4.004**	**-16,0**	**3.780**	**3.237**	**-14,4**	**6.040**	**5.742**	**-4,9**	**1.291**	**1.250**	**-3,2**	**931**	**559**	**-40,0**	**17.668**	**15.728**	**-11,0**
País Vasco	**13**	**19**	**46,2**	**22**	**23**	**4,5**	**333**	**380**	**14,1**	**294**	**316**	**7,5**	**442**	**449**	**1,6**	**63**	**81**	**28,6**	**18**	**31**	**72,2**	**1.185**	**1.299**	**9,6**
Araba/Álava	5	3	-40,0	4	5	25,0	63	64	1,6	64	40	-37,5	125	76	-39,2	16	13	-18,8	2	7	250,0	279	208	-25,4
Bizkaia	4	13	225,0	9	6	-33,3	153	188	22,9	132	157	18,9	176	220	25,0	29	39	34,5	6	7	16,7	509	630	23,8
Gipuzkoa	4	3	-25,0	9	12	33,3	117	128	9,4	98	119	21,4	141	153	8,5	18	29	61,1	10	17	70,0	397	461	16,1
Rioja, La	**97**	**60**	**-38,1**	**248**	**204**	**-17,7**	**1.318**	**1.338**	**1,5**	**1.270**	**1.288**	**1,4**	**1.988**	**2.102**	**5,7**	**512**	**546**	**6,6**	**54**	**79**	**46,3**	**5.487**	**5.617**	**2,4**
Ceuta	**73**	**67**	**-8,2**	**158**	**112**	**-29,1**	**709**	**585**	**-17,5**	**391**	**443**	**13,3**	**367**	**507**	**38,1**	**39**	**53**	**35,9**	**72**	**121**	**68,1**	**1.809**	**1.888**	**4,4**
Melilla	**77**	**95**	**23,4**	**222**	**221**	**-0,5**	**1.332**	**1.388**	**4,2**	**944**	**1.001**	**6,0**	**1.142**	**1.167**	**2,2**	**171**	**163**	**-4,7**	**75**	**114**	**52,0**	**3.963**	**4.149**	**4,7**
Melilla	**45**	**52**	**83**	**83**	**74**	**4.766**	**3.853**	**4.766**	**7.354**	**4.515**	**5.097**	**1.187**	**7.354**	**8.431**	**0**	**994**	**1.187**	**0**	**17**	**29**	**0**	**16.861**	**19.636**	**0**
Total	**11.389**	**11.986**	**5,2**	**26.106**	**26.447**	**1,3**	**258.161**	**260.926**	**1,1**	**252.918**	**254.054**	**0,4**	**421.533**	**438.943**	**4,1**	**107.624**	**111.395**	**3,5**	**12.450**	**13.348**	**7,2**	**1.090.181**	**1.117.099**	**2,5**

Nota: Información ampliada disponible en el **Portal Estadístico de Criminalidad** (**www.estadisticasdecriminalidad.es**).

En cuanto a detenciones nacionales, nos encontramos que el porcentaje de infracciones contra las personas y la libertad es un 31,5% del total en 2017.

Así mismo se observa que existen ya a edades tempranas diferencias por sexo entre el número de detenciones de menores entre 14-17 años por causa de infracción penal, siendo, en la Comunidad de Madrid, 2.980 detenidos de sexo masculino en 2017 frente a las 1.111 del sexo femenino.

GRÁFICO 3-1-10. **PORCENTAJE DE DETENCIONES E INVESTIGADOS MENORES POR PRINCIPALES TIPOLOGÍAS PENALES**



ESPAÑA DETENCIONES E INVESTIGADOS MENORES DE EDAD (14 a 17 años) por causa de infracción penal									
Acumulado Enero-diciembre	Sexo MASCULINO			Sexo FEMENINO			Total		
	2016	2017	Variación % 2017-2016	2016	2017	Variación % 2017-2016	2016	2017	Variación % 2017-2016
Comunitat Valenciana	**2.734**	**2.647**	**-3,2**	**556**	**608**	**9,4**	**3.290**	**3.255**	**-1,1**
Alicante/Alacant	1.023	1.131	10,6	176	242	37,5	1.199	1.373	14,5
Castellón/Castelló	267	246	-7,9	55	43	-21,8	322	289	-10,2
Valencia/València	1.444	1.270	-12,0	325	323	-0,6	1.769	1.593	-9,9
Extremadura	**301**	**360**	**19,6**	**75**	**64**	**-14,7**	**376**	**424**	**12,8**
Badajoz	196	237	20,9	52	47	-9,6	248	284	14,5
Cáceres	105	123	17,1	23	17	-26,1	128	140	9,4
Galicia	**481**	**395**	**-17,9**	**75**	**90**	**20,0**	**556**	**485**	**-12,8**
Coruña, A	155	103	-33,5	28	32	14,3	183	135	-26,2
Lugo	74	75	1,4	21	24	14,3	95	99	4,2
Ourense	58	35	-39,7	4	0	-100,0	62	35	-43,5
Pontevedra	194	182	-6,2	22	34	54,5	216	216	0,0
Madrid, Comunidad de	**3.054**	**2.980**	**-2,4**	**1.106**	**1.111**	**0,5**	**4.160**	**4.091**	**-1,7**
Murcia, Región de	**715**	**751**	**5,0**	**136**	**140**	**2,9**	**851**	**891**	**4,7**
Navarra, Comunidad Foral de	**193**	**176**	**-8,8**	**30**	**22**	**-26,7**	**223**	**198**	**-11,2**
País Vasco	**166**	**186**	**12,0**	**14**	**13**	**-7,1**	**180**	**199**	**10,6**
Araba/Álava	28	49	75,0	1	2	100,0	29	51	75,9
Bizkaia	98	86	-12,2	3	8	166,7	101	94	-6,9
Gipuzkoa	40	51	27,5	10	3	-70,0	50	54	8,0
Rioja, La	**138**	**168**	**21,7**	**47**	**65**	**38,3**	**185**	**233**	**25,9**
Ceuta	**131**	**117**	**-10,7**	**10**	**10**	**0,0**	**141**	**127**	**-9,9**
Melilla	**189**	**196**	**3,7**	**6**	**5**	**-16,7**	**195**	**201**	**3,1**
Total	**15.496**	**15.948**	**2,9**	**3.673**	**3.854**	**4,9**	**19.169**	**19.802**	**3,3**

Nota: Información ampliada disponible en el **Portal Estadístico de Criminalidad** (**www.estadisticasdecriminalidad.es**).

Según la tabla de Actuaciones Unidades de Seguridad Ciudadana (expuesta en el punto de género) de la "Memoria Policial 2018" de la Policía Local del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, el número de "intervenciones varias con menores" fueron 293.

No se encuentran más datos estadísticos relativos a menores de edad del propio municipio.

Aun así, se ha de mencionar que el Ayuntamiento dispone de una Policía de Barrio y una Unidad de Violencia de Género y menores.

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 más del doble de las detenciones son acaparadas también por el sexo masculino.

3.2.3. En cuanto a orientación sexual.

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.

Remitimos, no obstante, al punto equivalente del apartado de género para consultar las tablas estadísticas encontradas en relación con la vivienda.

Respecto al uso de zona verde, espacio libre y dotaciones.

Respecto al uso de espacios libres y dotaciones, no se han encontrado estadísticas al respecto relacionados con el género en el municipio de Torrejón de Ardoz.

Para mayor concreción sobre los usos de zona verde, espacio libre y dotaciones, remitimos al punto equivalente de la infancia, adolescencia y la familia.

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.

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. Las tablas y los gráficos son los mismos que en el apartado equivalente de género, luego se remite a él para la comprobación de los datos.

El "Anuario Estadístico del Ministerio del interior de 2016"

En cuanto a Infracciones penales se menciona de nuevo en este apartado el porcentaje de infracciones contra las personas y la libertad: un 23% del total (ver gráfico 3-1-30 "porcentaje de victimizaciones por principales tipologías penales) así como, concretamente en Torrejón de Ardoz el número de delitos y faltas en 2016 fueron 4.850 y los robos con violencia o intimidación 143 (Ver la tabla concreta del municipio de Torrejón de Ardoz).

Según el Informe balance de "Infracciones penales registradas en CCAAs, provincias, islas, capitales y localidades con población superior a 30.000 habitantes" del Gabinete de coordinación y estudios, Secretaría del estado de seguridad, Ministerio del Interior en Torrejón de Ardoz en 2018 el número de delitos graves y menos graves de lesiones y riña tumultuaria fueron 47, los delitos contra la libertad e indemnidad sexual 36 y los robos con violencia o intimidación 115. (Ver la tabla concreta del municipio de Torrejón de Ardoz).

Según la "Memoria Policial 2018" de la Policía Local del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, el número de intervenciones por incidencias en vía pública fueron 11, por robos/hurtos/atracos 687 y por seguridad ciudadana 1134. (Ver tabla y gráfico de Actuaciones Unidades de seguridad ciudadana).

Siguiendo con el Anuario Estadístico del Ministerio del interior de 2016" en cuanto a Delitos de odio, se destacan las siguientes cifras:

De la Tabla 3-1-108 "Delitos de odio. Victimizaciones registradas según sexo": por racismo/xenofobia un total de 425, seguido de victimizaciones por orientación o identidad sexual: un total de 278; discapacidad (255), ideología (205) y por discriminación por sexo o género: 14 en hombres y 15 en mujeres, total 29.

Del Gráfico 3-1-41- "Victimizaciones por tipología penal y sexo" se menciona que existe un total de 1.257 victimizaciones la mayoría de ellas de lesiones (305) y amenazas (232), seguidos de trato degradante (79), otros contra la constitución (71), abuso sexual (71) y discriminación (58).

Del Gráfico 3-1-38 "Distribución por lugar de comisión del hecho", los lugares específicos donde se han producido los Delitos de Odio con mayor frecuencia son la vía pública urbana y vías de comunicación.

De la Tabla 3-1-115 "Delitos de odio. Detenciones/Investigaciones según sexo": por delito de orientación o identidad sexual 87 hombres frente a 12 mujeres y por discriminación por sexo/género 7 hombres y ninguna mujer.

De los datos recogidos se deduce que la seguridad ciudadana afecta a varios grupos sociales, entre ellos el colectivo LGTBI siendo el perfil de la víctima por delitos de odio de sexo masculino (más del 60%) y sin dejar de mencionar que casi la totalidad de las detenciones son acaparadas también por el sexo masculino.

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.

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 cumplían la legislación vigente.

En el Texto refundido de las Normas de tramitación de 2013, se menciona en diferentes puntos, el obligado cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, 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, tanto en el Art 11 relativo a las urbanizaciones de las ordenanzas ZUR-2, 4, 5 y 7, jardinería de espacios libres, en las zonas ZUR-1 y 3, en la zona industrial, como en el Art. 42 "*Documentación para solicitud de licencia de obra mayor*".

Por último, 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 y en el Art 14 "*Ordenanza ZU-RV (Red viaria)*", punto 14. 3 "*Determinaciones de instalación*" se dice "*En el diseño de la urbanización se tendrá en cuenta la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas*"

La propuesta al afectar exclusivamente a una parcela privada no altera el diseño de los itinerarios públicos que quedan todos fuera de su ámbito y, en cualquier caso, al ser de reciente urbanización, cumplen lo establecido en la legislación vigente sobre 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 espacio exterior adecuado.
Necesidad de protección de riesgos físicos.

Como conclusión se puede decir que ya existe en la actualidad normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras en el planeamiento vigente. En cuanto a la situación física actual, el ámbito se encuentra en un barrio de reciente urbanización con un nivel aceptable de cumplimiento de la legislación sobre accesibilidad.

3.3. Información cualitativa sobre roles y estereotipos.

3.3.1. Información cualitativa sobre roles y estereotipos de género.

Respecto a los usos residencial, zona verde y espacio libre y dotación.

En varios estudios se incide en que la utilización del entorno residencial, zonas verdes 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 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" s*e 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 también conduciendo a considerar como equipamiento cierto tipo de viviendas que dan respuesta a esta demanda, que no tiene posibilidad de acudir al mercado libre*."

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...»*"

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."

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 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."

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 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 Carlos se 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 al uso de zona verde y espacio libre.

En el "Informe de Incidentes de Odio por LGTBIfobia en la Comunidad de Madrid. Año 2018". del Acrópoli y el Observatorio Madrileño contra la homofobia, transfobia y bifobia. Dirección General de Servicios Sociales e Integración social, Consejería de Políticas sociales y familia de la Comunidad de Madrid se expone que:

"Uno de nuestros mayores retos es la visibilidad y por tanto nuestro objetivo. Queremos que haya visibilidad LGTB en todos los ámbitos de la sociedad madrileña (…) que es fundamental para poder crear comunidad y tener espacios seguros de referencia, sino también que una persona LGTB pueda sentirse cómoda en su municipio y no querer emigrar solo por su orientación sexual o identidad de género, al no sentirse incluida o arropada socialmente."
"Lo que sí podemos afirmar es que cualquier acción de visibilidad sigue molestando a un grupo de intolerantes que creen que el espacio público no puede reflejar la realidad de forma inclusiva."
"Es digno de estudio lo que puede llegar a molestar a los intolerantes una acción de inclusión y visibilidad como las que hemos realizado este año (…), con un impacto maravilloso en la gran mayoría del público, pero donde nacen acciones de odio e intolerancia por medio de sabotajes como pintadas amenazantes para tratar de demostrar que todo el espacio público ha de ser reservado a la cis-heterosexualidad."
"Un espacio seguro (…) anima a la visibilidad, que ya hemos visto que es un concepto con una gran influencia en los incidentes."

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 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 bifobia se 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 que no tiene aparentes dificultades, no recordando que en determinados momentos de su vida esa persona fue también un niño, que en cualquier momento puede ser una persona dependiente o con dificultades y que en un futuro no muy lejano será una persona mayor.

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.

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 se reduce al cambio de uso terciario a residencia en una parcela del PERI Los Girasoles. Una parcela vacante cuya cabida máxima prevista es de treinta viviendas.

En general, tal como se ha reiterado en los puntos anteriores el tamaño del ámbito afectado y su naturaleza de mero instrumento de ordenación hace que su alcance no afecte de manera directa a las personas puesto que aunque incide en el diseño del tejido urbano y en las determinaciones de ordenación pormenorizada, no es una normativa urbanística que vaya dirigida directamente a la regulación de las pautas de uso de la ciudad, 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 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"

"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
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 Discriminación por 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, en todas 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, tienen derecho 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
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.

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, 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.

Artículo 1. Objeto.
1. Este documento técnico desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados (…)
2. Dichas condiciones básicas se derivan de la aplicación de los principios de igualdad de oportunidades, autonomía personal, accesibilidad universal y diseño para todos, tomando en consideración las necesidades de las personas con distintos tipos de discapacidad permanente o temporal, así como las vinculadas al uso de ayudas técnicas y productos de apoyo. De acuerdo con ello, garantizarán a todas las personas un uso no discriminatorio, independiente y seguro de los espacios públicos urbanizados, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal.
3. Los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y reurbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en esta Orden, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de todas las personas, incluso para aquéllas con discapacidad permanente o temporal. En las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible."

4. MEDIDAS Y PROPUESTAS.

De las consideraciones anteriores, teniendo en cuenta las características del documento y la situación de partida se han elaborado algunas medidas complementarias y que se describen a continuación, diferenciando: (i) aquellas que corresponden al alcance del documento y que la Modificación incorpora en forma de determinación normativa y (ii) aquellas otras que se consideran relevantes a título informativo, pero que exceden del ámbito de la Modificación y, por tanto, su alcance.

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)

Las viviendas se diseñarán 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.

b) Espacios privativos.

Separación de espacios de trabajo y estancia.
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 la persona que trabaje en el hogar haciendo su trabajo visible, 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 la desconexión de la persona que trabaja en el hogar. 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, a la persona que trabaja en el hogar, un espacio de descanso y ocio ajeno a su lugar de trabajo.

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

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, para las personas que gestionan el hogar, se trata de espacios en los que se desarrolla gran parte de la vida cotidiana, por lo que 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 comercial.

Aun cuando no es preceptiva la previsión de bajos comerciales y es muy improbable su instalación, se establecen las siguientes determinaciones.

Deberá estar adaptado para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana siguiendo los criterios incluidos en el punto "Determinaciones relativas a la seguridad en la ciudad"

a) En cuanto a diseño (i)

Se deberá contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas.

Deberán contar con aseos públicos que se ubicarán cerca de los lugares y espacios más frecuentados, con las entradas muy visibles. Se instalarán cambiadores para bebes en todos los aseos independientemente de que estén diferenciados por sexo o tipos de movilidad.

Dispondrán de espacios para la lactancia, tranquilos y con dimensiones, iluminación y mobiliario adecuado para dicha actividad.

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.

En los centros comerciales, la organización de los espacios deberá estar estudiada en relación con la seguridad tanto de las personas trabajadoras como usuarias.

b) En cuanto al uso cotidiano (ii)

Se debería intensificar los usos desarrollados en los patios o grandes vestíbulos de los centros comerciales para proporcionar una vigilancia informal durante todo el día y crear ambientes más seguros.

Se debería mantener un nivel de limpieza alto y regular en los aseos, así como disponer de contenedores de distintos residuos en las zonas comunes de los centros comerciales.

Los horarios de los establecimientos de las calles o los centros comerciales deberían ser diversos, para proporcionar mayor seguridad tanto a personas trabajadoras como a personas usuarias, puesto que el aislamiento y la inseguridad que se genera después del horario comercial es un problema frecuente en las ciudades actuales.

Los cajeros automáticos deberían estar dispuestos en calles concurridas con buena iluminación, cámaras de vigilancia y evitando obstáculos visuales y posibles escondites.

4.1.3. Determinaciones relativas al uso zona verde y espacio libre. (i)

Deberán estar adaptadas para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana siguiendo los criterios incluidos en el punto "Determinaciones relativas a la seguridad en la ciudad".

En las zonas infantiles, como pueden ser los areneros de los bebes, se restringirá el acceso de mascotas.

Se dispondrá de mobiliario urbano suficiente y bien señalizado para la recogida de excrementos animales y su desecho.

Se recomienda que las fuentes de beber se dispongan con caños a diferentes alturas para que los animales no beban del mismo caño que los/as niños/as o las personas adultas, protegiendo la higiene de los/as más vulnerables.

Se cuidará la vegetación para que no impida el control visual del espacio y se garantizará una iluminación adecuada siguiendo los criterios incluidos en el punto "Determinaciones para garantizar la Seguridad", de manera que se pueda disfrutar de todos los aspectos positivos de la vegetación (favorecimiento el drenaje del suelo, absorción de partículas contaminantes mitigación del exceso de calor urbano) aumentando la calidad de las calles y áreas peatonales.

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 las 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, 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.

4.1.6. Determinaciones relativas a la seguridad en la ciudad.

La seguridad como prioridad.

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 de la 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.
     - realizada con iconografía no sexista y diversa.
     - Se identifique fácilmente el nombre de las calles, plazas y edificios.
     - La señalización interior de los centros comerciales sea igualmente adecuada.
   - Las paradas de transporte público (ii), las entradas de las zonas verdes (i), las diferentes zonas de los centros comerciales (i) y las calles comerciales (i), dispondrán de un mapa detallado del lugar y su relación con el entorno, así como el horario de uso.
   - (i) Se recomienda instalar en el espacio público señalización de mapas de barrio localizados tanto en las zonas residenciales como en las industriales, así como elaborar mapas de recorridos escolares prioritarios.
   - (ii) Se recomienda que los comercios dispongan de letreros claros de "abierto" "cerrado" y el horario de apertura, para que, de manera preventiva, se puedan identificar las zonas seguras en caso de peligro.
   - (i) Se recomienda colocar timbres de alarma en los aparcamientos colectivos en superficie y en los aparcamientos de centros comerciales que no tengan contratadas otras medidas de seguridad que pudieran sustituirlos.
   - (ii) Se recomienda la instalación de teléfonos con un sistema de llamadas emergencia en paradas de transporte público aisladas y (i) en aparcamientos de centros comerciales que no tengan contratadas otras medidas de seguridad que pudieran sustituirlos.
   - Se cumplirán las determinaciones relacionadas con la seguridad indicadas en los puntos precedentes.

b) Visibilidad: "ver y ser vista."

- (i) Se comprobará que la iluminación está orientada al peatón y los itinerarios peatonales y no solo a la calzada y al vehículo rodado. Las luminarias tendrán que ser compatibles con la vegetación dispuesta a su alrededor. Es más importante mantener un nivel de iluminación uniforme y evitar agujeros negros entre luminarias que aumentar el nivel de iluminación con un contraste demasiado violento, sin que esto apareje un bajo nivel de iluminación.

- Los accesos a las edificaciones (i) tienen que estar constante y correctamente iluminados, así como deberán tener la iluminación adecuada las paradas de transporte público (ii), los aparcamientos colectivos (i), los pasos entre edificaciones (i) a través de soportales y (i) las zonas de carga y descarga de los centros comerciales.

- (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.
- (i) Se recomienda en los puntos conflictivos como pueden ser los pasos entre edificaciones por medio de soportales, iluminar adecuadamente la zona, instalar cámaras de vigilancia, pulsadores de alarma y/o teléfonos de emergencia y cualquier otra medida que contribuya a la seguridad del área, evitando elementos intermedios que obstaculicen la visión.
- (ii) Se recomienda generar vigilancia informal en la calle situando comercios con distintos horarios de apertura.

<u>Afluencia: "oír y ser oída"</u>

(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. Todo ello, como una posible vía para garantizar la tranquilidad, tanto de las mujeres, de las personas con movilidad reducida y del colectivo LGTBI como del resto de los viandantes.

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

<u>Planificación y el mantenimiento de los lugares: "vivir en un ambiente limpio y acogedor"</u>

(i) Se recomienda la disposición de los recursos de limpieza necesarios tanto en la zona pública como en el interior de la parcela privada para contribuir a su cuidado y a la sensación de seguridad.

4.1.7. Determinaciones relativas al uso de Aparcamientos colectivos. (i)

- 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.
- Deben señalizarse con claridad:
    - Los recorridos peatonales.
    - El sentido de circulación y las salidas.

- Los timbres de alarma si los hubiese.

4.1.8. Determinaciones relativas al uso transporte y movilidad.

Respecto a la seguridad ciudadana ver también los principios establecidos en el punto "Determinaciones relativas a la seguridad en la ciudad"

Carga y descarga. (ii)

La actividad de carga y descarga que pudiera producirse deberá garantizar la visibilidad de los peatones.

Transporte público. (ii)

La modificación no tiene incidencia sobre el trasporte público.

4.2. Medidas y propuestas relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas (i)

Adecuar el diseño a las determinaciones actualizadas de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Facilitar un acceso pavimentado o correctamente compactado desde la acera a la zona de juegos infantiles.

Relativas a la conservación de la urbanización.-

Mantenimiento del viario y las zonas verdes en buen estado de conservación y libre de obstáculos.

Relativas a los 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 de, al menos, un itinerario accesible que comunique la entrada principal con el edificio.

  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.

- Accesibilidad en el edificio.

  En el edificio de uso privado en el que se materializa la edificabilidad es obligatoria la instalación de un ascensor, por lo que deberá cumplirse las siguientes determinaciones:

  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.

5. PREVISIÓN DE RESULTADOS.

Debe tenerse en cuenta que el ámbito de la Modificación es muy reducido y se limita a una parcela privada, con una previsión de un espacio libre público de 850,43 m^2, en cualquier caso, 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 un ciudadano tipo para el que haya de diseñarse sino una ciudadanía plural y diversa.

En el planeamiento se incorporan, como determinaciones normativas, las medidas que corresponden descritas en el punto anterior, 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 e identidades sexuales y la no discriminación, así como se hace referencia a la actualización de la legislación que da cumplimiento a la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

El documento de planeamiento integra, por tanto, esta perspectiva, incorpora lenguaje inclusivo y también informa, a través de la inclusión de esta memoria dentro del propio documento de planeamiento, de la relevancia y trascendencia de tener en cuenta estas circunstancias, cuya no atención no parece admisible ya en los nuevos desarrollos urbanísticos.

Estas medidas específicas contribuyen a la eliminación de desigualdades y desequilibrios en el ámbito.

6. VALORACIÓN DE IMPACTO.

6.1. Valoración de impacto de género.

Valoración del impacto de género: positivo, sensible al género, puesto que, aunque en la Modificación no cabe introducir grandes cambios en la situación actual, 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.

6.2. Valoración del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia.

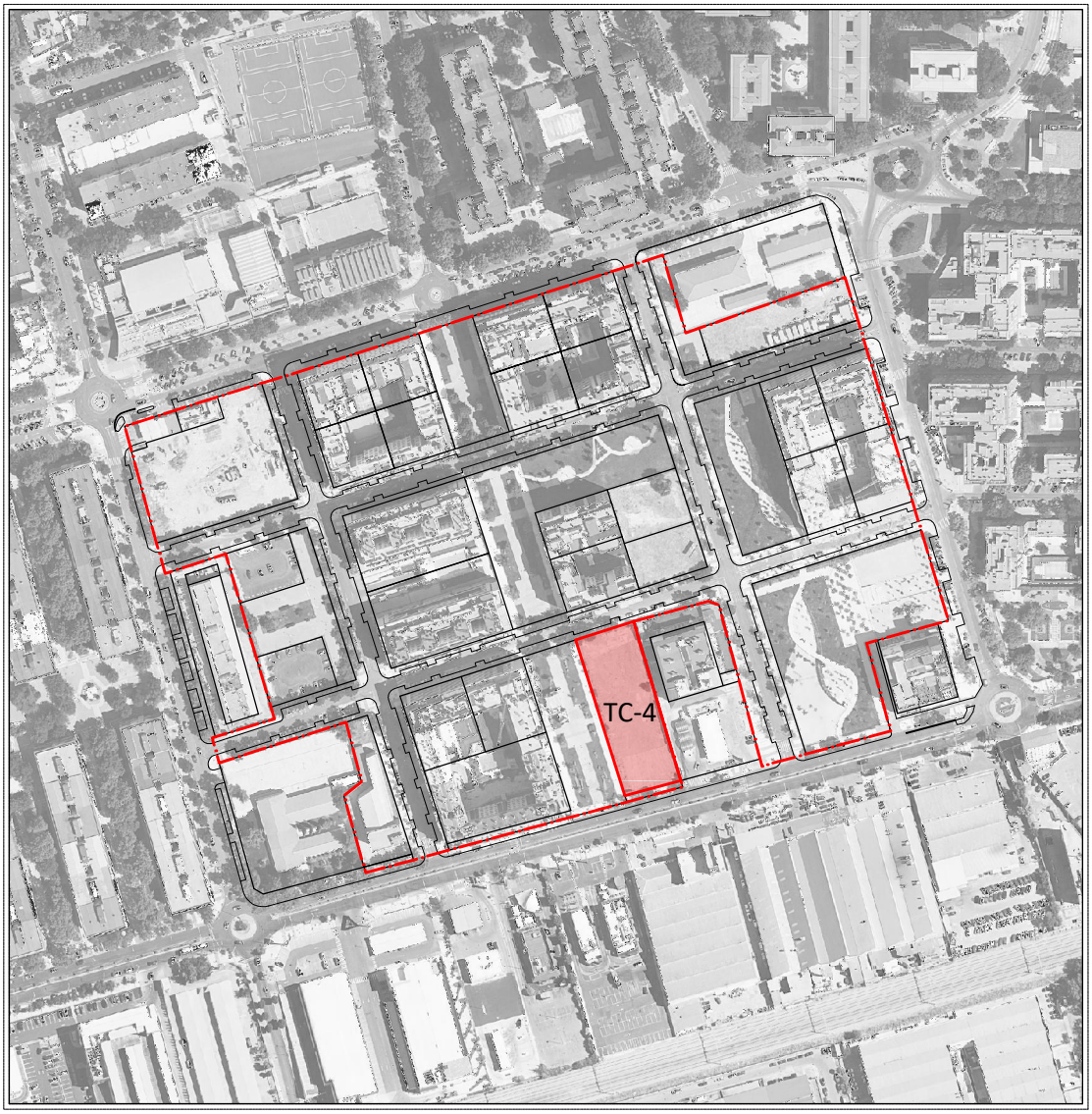
Valoración del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia: positivo, puesto que la incorporación en las determinaciones normativas de las medidas propuestas en cuanto a utilización y calidad del espacio mejora la situación de partida.

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 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.

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 la legislación vigente y a normativas específica, concretando sus determinaciones en los elementos más significativos y vinculados a los impactos analizados.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC-4 TORREJÓN DE ARDOZ

TOMO III. ANEXOS

3de4

ABRIL 2024

VYNCON CONTRATISTAS SL

DISEÑO ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO S.A.P.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 “LOS GIRASOLES” PARCELA TC-4 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TOMO III. ANEXOS

EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Equipo Base de DIAPLAN, SAP:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista
Carmen Sánchez-Casas Pastor, Abogada-Urbanista
Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta-Urbanista-Paisajista
Isaac Blanco Calleja, Arquitecto-Urbanista-Especialista SIG
Sergio Jaramillo Cáceres, Arquitecto-Urbanista
Stephanie Restrepo Ramírez. Abogada

Composición y edición de textos:

Pilar del Brío Castro

Madrid, abril 2024

PROMOTOR:
VYNCON CONTRATISTAS SL

Alfredo Velasco Nebra
Firmado digitalmente por Alfredo Velasco Nebra
Fecha: 2024.04.15 16:16:25 +02'00'

Técnico por DIAPLAN, SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto

ÍNDICE GENERAL

TOMO I. MEMORIA Y PLANOS
TOMO II. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO
TOMO III. ANEXOS
TOMO IV. ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

ÍNDICE TOMO III. Anexos.

ANEXO Nº0. Tramitación. Cumplimiento de Informes. 6

ANEXO Nº1. Hojas y planos originales y modificados de la Modificación del Plan General de diciembre de 2001 y del PERI de Los Girasoles UE-DB.22. 15

ÁMBITO DEL PLAN GENERAL ANTERIOR A LA MODIFICACIÓN. 16

ÁMBITO DEL PLAN GENERAL MODIFICADO (UE-DB-22) INCLUIDAS DETERMINACIONES PERI. 18

ÁREA DE REPARTO Nº8 EN EL PLAN GENERAL ORIGINAL 20

ÁREA DE REPARTO Nº8 EN EL PLAN GENERAL MODIFICADO 21

AREA DE REPARTO Nº 9 PLAN GENERAL ORIGINAL 22

ÁREA DE REPARTO Nº9 EN EL PLAN GENERAL MODIFICADO. 23

ORDENANZA ZUR-7 (TEXTO PLAN GENERAL ORIGINAL) 24

ORDENANZA ZUR- 7 (TEXTO DEL PLAN GENERAL ORIGINAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI). 29

ORDENANZA ZU- T (TEXTO PLAN GENERAL ORIGINAL). 34

ORDENANZA ZU-T (TEXTO PLAN GENERAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI). 39

ANEXO Nº2. Ordenanzas del PEMU de la manzana RM-1 de la UE-DB-22. 44

Ordenanza ZUR-7 PEMU 45

Ordenanza. ZU-T $_{PEMU}$ 48

Ordenanza ZU-ES $_{PEMU}$ 51

ANEXO Nº3. Ordenanzas de la modificación del PERI de Los Girasoles en el ámbito de la parcela TC-3. 54

Ordenanza ZU-T. 55

ANEXO Nº4. Planos de calificación del PGOU originales. 58

ANEXO Nº5. Planos de calificación del PGOU, de la modificación del PGOU. 59

ANEXO Nº6. Planos de calificación del PGOU modificados por el PERI de la UE-DB.22....60

ANEXO Nº7. Fichas de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles". 61

ANEXO Nº8. Fichas de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del PEMU de la manzana RM-1 de la UE-DB.22 "Los Girasoles". 62

ANEXO Nº9. Levantamiento topográfico. 63

ANEXO Nº10. Mapas de ruido. 64

ANEXO Nº11. Estudio fotográfico. 65

ANEXO Nº12. Servidumbres Aeronáuticas de Aeródromo y Radioeléctricas. 66

ANEXO Nº 13 Documento presentado a la Dirección General de Residuos en cumplimiento del requerimiento de la Dirección General de Urbanismo. Reseña resumen del Blanco Ambiental. 67

ANEXO Nº 14 Escritura de compraventa 68

ANEXO Nº0. Tramitación. Cumplimiento de Informes.

Tramitación. Cumplimiento de informes.

La Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" (Parcela TC.4), se aprobó inicialmente por acuerdo de 28 de septiembre de 2022, según publicación del BOCM núm. 257 de 28 de octubre de 2022.

Con fecha 6 de octubre se remitió la Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental, junto con el borrador del Plan.

El inicio del procedimiento y realización de consultas se inició el 27 de octubre de 2022
En ese procedimiento se recibió la respuesta de los siguientes organismos:

- Dirección General de Emergencias, recibida el 11 de noviembre de 2022.
  No realizan sugerencias ni observaciones.
- Servicio de Sanidad Ambiental, recibida el 5 de diciembre de 2022.
  Hacen observaciones para la fase de obras y señalan el potencial riesgo por suelos contaminados.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibido el 14 de diciembre de 2022.
  Señala las condiciones para el desarrollo urbanístico del ámbito.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, recibido el 24 de marzo de 2023
  Señala que no hay constancia de la existencia de bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, ni de otros bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Dirección General de Aviación Civil, recibida el 27 de marzo de 2023
  No realiza observaciones al respecto.

En el periodo de Información Pública no se recibieron alegaciones.

Informe Ambiental Estratégico.

El 4 de mayo de 2023 la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética emite el Informe Ambiental Estratégico, en el que se indica que "de acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, debido a que no se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico pues no presenta características naturales especiales, ni afecta a ningún espacio natural protegido de la Comunidad de Madrid, ni a ninguno de los espacios propuestos para su inclusión en la Red Ecológica Europea Natura 2000 (ZEPA o LIC), hábitat naturales o Montes de Régimen especial (Utilidad Pública o Preservado), a su reducido ámbito de afección dentro de un suelo urbano consolidado y su escasa influencia sobre el planeamiento urbanístico del municipio, esta Dirección General no aprecia que la *Modificación Puntual en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles", parcela TC.4*, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid".

En este informe se reseñaron la serie de **Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación Puntual** que se exponen a continuación:

1. **Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan. (**se incluyen en el punto VIII.2)

   - La franja calificada como zona verde donde se superen los 65 dBA en periodo día no podrá tener carácter estancial.
   - Según señala el estudio acústico, dado que en las zonas verdes se instala una valla que se cierra impidiendo el paso de peatones en el periodo nocturno, el impacto acústico no sería soportado por ningún usuario.
   - Teniendo en cuenta el cambio de uso a residencial, como criterios generales en materia de contaminación acústica, se considerará, especialmente:
     La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.
     En las fachadas más expuestas no se deberán proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B *"Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales"* del Real Decreto 1367/2007.
     Se aplicará el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación.
     Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.

2. Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica. (Se incluyen en el punto VIII.3 y VIII-10)

El futuro desarrollo de la Modificación Puntual deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

3. Protección del patrimonio cultural. (Se incluyen en el punto VIII.5)

En el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la citada Dirección General, con el objeto de garantizar su protección y cautela.

Por otro lado, si durante el transcurro de las obras que se realicen en desarrollo del ámbito, se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 62 de la misma ley.

4. Protección de la calidad de los suelos. (Se incluyen en el punto VIII.8)

A la vista de la documentación presentada deberá confirmarse que no se detectan manchas o indicios de contaminación en el suelo, tanto en la zona pavimentada como sin pavimentar, debiéndose, por tanto, completar la caracterización Fase I del estudio presentado, y en el caso de que se detecten indicios de contaminación, se deberá continuar con la Fase II.

Los resultados de la caracterización definitiva deberán establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro y, si fuera el caso, la extensión del alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio.

Asimismo, puesto que el uso industrial parece que ya existía con anterioridad a la ejecución de las soleras del ámbito, deberá establecerse la necesidad de realizar un seguimiento ambiental durante los trabajos de demolición de éstas para garantizar que no se detectan indicios de afección a la calidad de los suelos bajo las mismas. En el supuesto de que se compruebe la existencia de estos indicios, se llevará a cabo la correspondiente investigación de conformidad con el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Durante los trabajos de obra, en el supuesto de detectarse la existencia de residuos, se caracterizarán mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in-situ, o en laboratorio) y si se aprecian indicios de afección o residuos de carácter peligroso, se llevará a cabo la correspondiente investigación, de conformidad con el artículo 3.5 del mencionado Real Decreto, al objeto de determinar si existe afección a la calidad del suelo.

En cuanto a la gestión de los mismos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y sus disposiciones de desarrollo. Todo ello deberá quedar reflejado, junto con la aplicación del artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, para la implantación y clausura de instalaciones sometidas al mencionado Real Decreto, en el documento normativo de la Modificación Puntual".

Los resultados del blanco ambiental señalado anteriormente se presentarán ante el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular para informe con arreglo a sus competencias, antes de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

5. Condiciones para las zonas verdes. (Se incluyen en el punto VIII.7)

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar deberán ser autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

En entornos próximos a redes viarias, parques y jardines se deberá dar prioridad a la plantación de especies tanto arbóreas como herbáceas que no produzcan los pólenes más alergénicos en la Comunidad de Madrid, evitando especies como el plátano, el olivo o las arizónicas, evitando

en la medida que sea posible el uso de especies con polinización anemófila con objeto de minimizar el impacto negativo que se produce sobre una determinada parte de la población que sufre alergias.

6. Condiciones para el arbolado urbano. (Se incluyen en el punto VIII.7)

En las zonas con presencia de arbolado se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, que asume la necesidad de una especial tutela y protección del arbolado urbano existente, en particular aquellos arboles con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

7. Protección de la salud. (Se incluyen en el punto VIII.9)

Se deberán aplicar las Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) propuestas en el estudio, dado que la parcela se sitúa en pleno casco urbano de Torrejón de Ardoz junto a la Avenida de la Constitución y cerca de diferentes Centros Comerciales de uso público y supermercados, además de diferentes establecimientos de restauración y dos hoteles. Dichas medidas se extremarán si en el entorno cercano de 200 m se identificarán establecimientos con población vulnerable (Colegios, Centros Sanitarios y Establecimiento de Mayores).

8. Medidas de protección ambiental. ((Se incluyen en el punto VIII.1, VIII.4, VIII-6))

En el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a "Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente" donde se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en el capítulo VI del Documento Ambiental Estratégico (DAE) presentado y las consideraciones recogidas en el presente informe.

9. Vigilancia ambiental.

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.
Se refleja en el punto 6.11

El 15 de febrero de 2023, la Dirección General de Urbanismo emite un informe en el que se detectan pequeñas erratas que deben ser corregidas:

1- En la página 10 del pdf

I.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN consta:

" El objeto de la modificación es la recuperación de la localización de los usos residencial y terciario en la estructura urbana propuesta por la Modificación del Plan General (…)"

Sin embargo, debería constar:

El objeto de la modificación es la recuperación de la localización de los usos residencial y zona verde en la estructura urbana propuesta por la Modificación del Plan General (…). (se corrige)

2- En la página 16 del pdf. se incluye el cuadro correspondiente a los datos del PERI antes del PEMU, si bien se debería incluir el cuadro vigente. (Se incluyen los dos cuadros)
3- En la página 152 del pdf. XIV.6.2. Normas Urbanísticas Particulares consta: Artículo 7. ORDENANZA ZUR-7, (Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada) páginas 52 a 56 (Modificada por el PERI de LOS GIRASOLES y la actual Modificación que afecta al ámbito de la TC-3) Se alude a la actual Modificación que afecta al ámbito de la TC-3 aunque se trata de la TC-4. (Se corrige)
4- En la página 120 del pdf. se determina que la urbanización de la zona verde podrá ser sustituida por su equivalente metálico, en cuyo caso el Ayuntamiento asumirá su ejecución. Si se establece esta condición se debería considerar en el Estudio de viabilidad económica. (se corrige)

Corregidas estas erratas el once de septiembre de 2023 se procede a la **aprobación provisional**, remitiéndolo a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura el 14 de septiembre de 2023

Con fecha 15 de noviembre se vuelve a emitir informe por el Área de Planeamiento y el 23 de noviembre se emite el informe jurídico. En los mismos se incluyen los siguientes requerimientos que se comunican en la correspondiente resolución de fecha 4 de diciembre de 2023:

1- Resulta necesario que entre el contenido de la MPG se incluya un apartado sobre “Estructura de la propiedad” de forma que queden perfectamente identificados el propietario o los propietarios de la parcela TC4 junto con el titular o los titulares de otros derechos reales que graven la misma durante los cinco años anteriores a la iniciación del procedimiento de alteración de la ordenación urbanística propuesta. Se incluye el apartado 1.3 y el anexo nº 13.
2- Se considera necesario que el archivo en formato pdf. generado por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz al que se ha denominado “EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO COMPLETO” se folie, a modo de “libro o cuaderno”, con un índice electrónico de manera que permita consultar cada documento que lo integra de forma directa sin necesidad de tener que visualizar todas las páginas del archivo cada vez que se opte por comprobar o contrastar cualquier dato. Se folía el documento.
3- Se debe completar el expediente de la MPG con el informe preceptivo y vinculante a emitir por el Ministerio de Defensa en los términos previstos por la Dispo. Adicional 2ª del TRLSRU. El informe del Ministerio de Defensa se incluye en el expediente.
4- Se debe completar el expediente de la MPG con el informe preceptivo y vinculante a emitir por la Dirección General de Aviación Civil en los términos previstos por la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio. Se incluye en el expediente.
5- Es necesario que la formulación de la MPG sea por iniciativa del Ayuntamiento y no
de un particular. Se incluye en el punto 1.2

6- La Memoria de viabilidad económica no responde lo indicado en el artículo 43.b) de la LSCM, como documentación que debe formar parte de los instrumentos de planeamiento general, por lo que debería completarse este apartado justificando la viabilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal. Asimismo, junto con la valoración de los costes de la promoción, debe aparecer valorado el coste de urbanización de la zona verde de cesión. (se completa la Memoria de Viabilidad y sostenibilidad incorporando los gastos de referencia)

7- La Memoria de sostenibilidad económica da cumplimiento a lo establecido en el artículo 22.4 del TRLSRU, donde se establece que 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. (se completa la Memoria de Viabilidad y sostenibilidad incorporando los gastos de referencia)

8- Deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito:

a) *La franja calificada como zona verde donde se superen los 65 dBA en periodo día no podrá tener carácter estancial. (se añade en la ordenanza y en el punto VIII.2)*

b) *Según señala el estudio acústico, dado que en las zonas verdes se instala una valla que se cierra impidiendo el paso de peatones en el periodo nocturno, el impacto acústico no sería soportado por ningún usuario.*

9- A la vista de la documentación presentada deberá confirmarse que no se detectan manchas o indicios de contaminación en el suelo, tanto en la zona pavimentada como sin pavimentar, debiéndose, por tanto, completar la caracterización Fase I del estudio presentado, y en el caso de que se detecten indicios de contaminación, se deberá continuar con la Fase II.

Los resultados de la caracterización definitiva deberán establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro y, si fuera el caso, la extensión del alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio.

Asimismo, puesto que el uso industrial parece que ya existía con anterioridad a la ejecución de las soleras del ámbito, deberá establecerse la necesidad de realizar un seguimiento ambiental durante los trabajos de demolición de éstas para garantizar que no se detectan indicios de afección a la calidad de los suelos bajo las mismas. En el supuesto de que se compruebe la existencia de estos indicios, se llevará a cabo la correspondiente investigación de conformidad con el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero Todo ello deberá quedar reflejado, junto con la aplicación del artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, para la implantación y clausura de instalaciones sometidas al mencionado Real Decreto, en el documento normativo de la Modificación Puntual".

Los resultados del blanco ambiental señalado anteriormente se presentarán ante el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular para informe con arreglo a sus competencias, ***antes de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual****.*

(La fase a que hace referencia el informe ya se llevó a cabo de manera que Residuos se refiere a la posibilidad de que se detecte contaminación una vez

iniciadas las obras para las que se necesita la aprobación de la Modificación. En cualquier caso, se remitió documento a la Dirección General que fue informado favorablemente así como un informe sobre el blanco ambiental (se incluye en el anexo xxx)

10- Medidas *de protección contra el ruido*, del epígrafe VIII *Medidas generales de protección ambiental*. Este epígrafe no se encuentra dentro de la documentación normativa (con excepción de algunas de ellas ya incluidas de manera independiente en el texto normativo en cuyo caso aparece indicado tras la condición), que es una de las condiciones impuestas en el IAE. Se deberá incorporar este epígrafe VIII al texto normativo incluyendo las medidas del epígrafe VIII. Se incluyen en el punto 6 (6.1 a 6.11)
11- Por otro lado, el documento presentado no incluye el Anexo X con el contenido del Estudio Acústico, en su lugar únicamente aparece un plano. Se lleva a cabo un nuevo estudio acústico que confirma el realizado y se incluye en el anexo 10
12- Si tal y como se recoge en el IAE se ha analizado el cumplimiento de las determinaciones acústicas en periodo nocturno teniendo en cuenta la existencia de un vallado con puerta que impida el paso a usuarios en el periodo nocturno, este vallado deberá incorporarse en la parte normativa de la MPG como obligación del promotor en la urbanización de dicha zona verde.

En síntesis, deberán subsanarse las siguientes cuestiones:

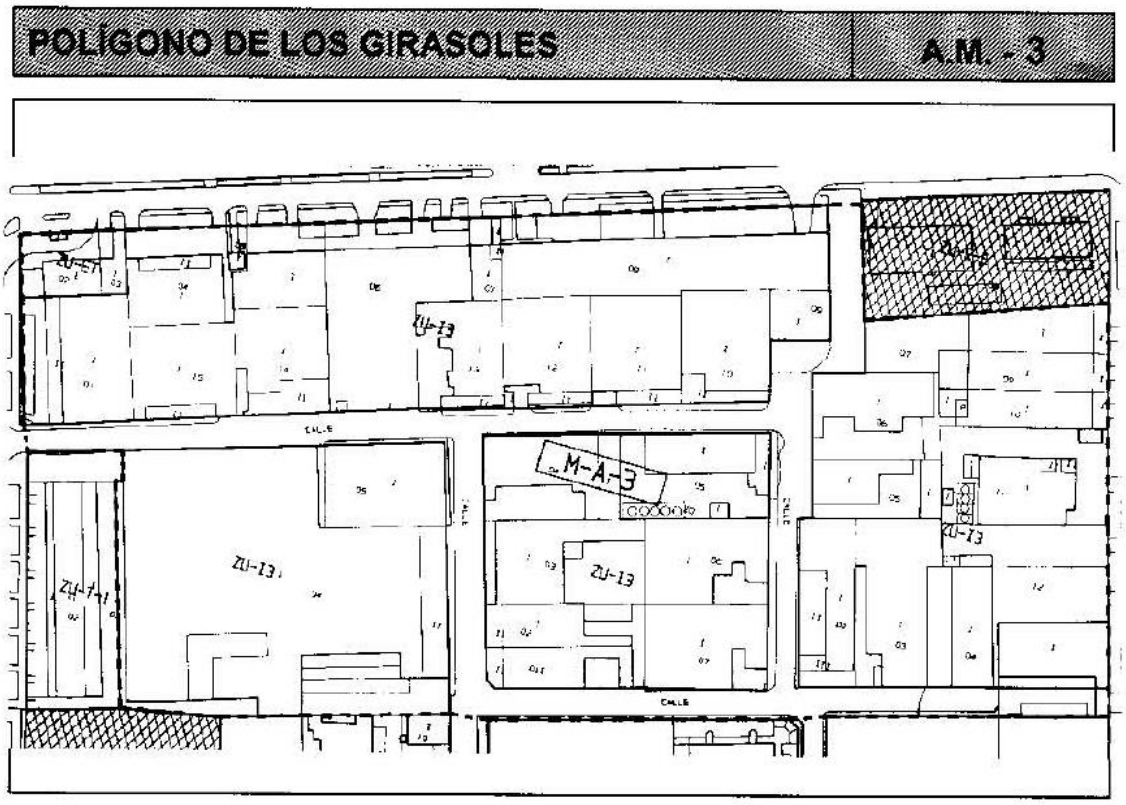
1. De los antecedentes analizados se deriva que la MPG es un documento tramitado a instancia de particular. En virtud de lo determinado en los artículos 5.1; 56.1 y 57.a) es obligatorio que la formulación de la MPG sea por iniciativa del Ayuntamiento por lo que debería aclararse esta circunstancia en el documento.
2. La Memoria de viabilidad económica no responde lo indicado en el artículo 43.b) de la LSCM, como documentación que debe formar parte de los instrumentos de planeamiento general, por lo que debería completarse este apartado justificando la viabilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal. Asimismo, junto con la valoración de los costes de la promoción, debe aparecer valorado el coste de urbanización de la zona verde de cesión.
3. Se deberá incorporar el contenido del epígrafe VIII Medidas generales de protección ambiental al texto normativo incluyendo las medidas de dicho epígrafe.
4. El documento presentado no incluye el Anexo X con el contenido del Estudio Acústico, en su lugar únicamente aparece un plano.
5. Si tal y como se recoge en el IAE se ha analizado el cumplimiento de las determinaciones acústicas en periodo nocturno teniendo en cuenta la existencia de un vallado con puerta que impida el paso a usuarios en ese periodo, este vallado deberá incorporarse en la parte normativa de la MPG como obligación del promotor en la urbanización de dicha zona verde (y también en la estimación económica de su urbanización)
6. Los resultados del blanco ambiental señalado en el epígrafe 4.1.4 Protección de la calidad de los suelos del IAE, tras la demolición de las soleras, deben ser presentados ante el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular para informe con arreglo a sus competencias, antes de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual, tal y como determina en este mismo epígrafe la condición impuesta en el IAE.

7. El expediente administrativo no incluye informes en relación a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suarez, Madrid-Barajas ni del Aeropuerto de Torrejón perteneciente al Ministerio de Defensa, estando los suelos objeto de la MPG afectados por ambos.

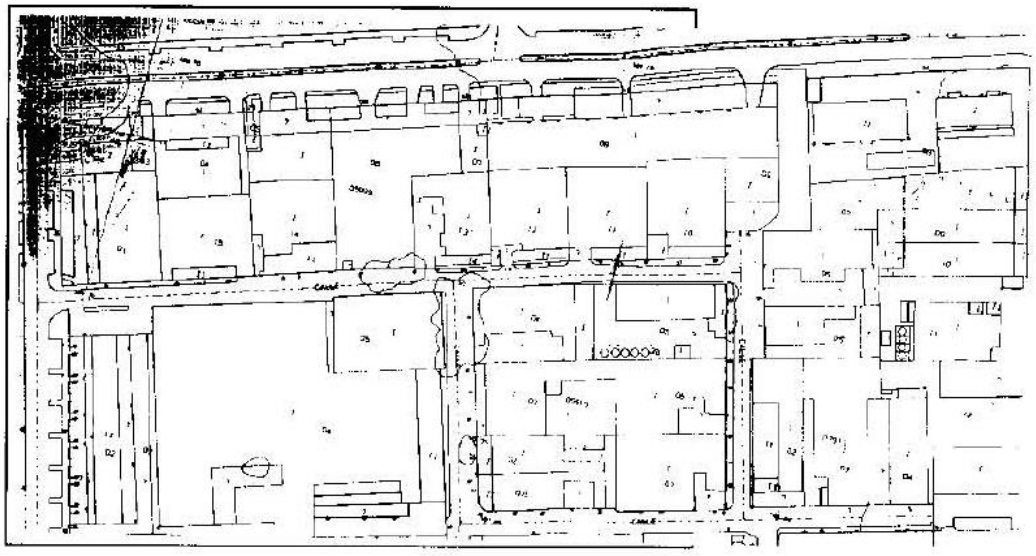
Tal como se ha señalado en las líneas anteriores, se ha dado cumplimiento a todos los requeridos anteriores, adjuntándose en el expediente los informes recibidos.

ANEXO Nº1. Hojas y planos originales y modificados de la Modificación del Plan General de diciembre de 2001 y del PERI de Los Girasoles UE-DB.22.

ÁMBITO DEL PLAN GENERAL ANTERIOR A LA MODIFICACIÓN.



PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS ESC: 1/5000



PLANO CATASTRAL ESC: 1/7.000

POLÍGONO DE LOS GIRASOLES — M.A.- 3

SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL_____ 78.448 m2.

SUELO PÚBLICO_____ VIARIO: 7.100 m2
ESPACIOS LIBRES:
EQUIPAMIENTO:

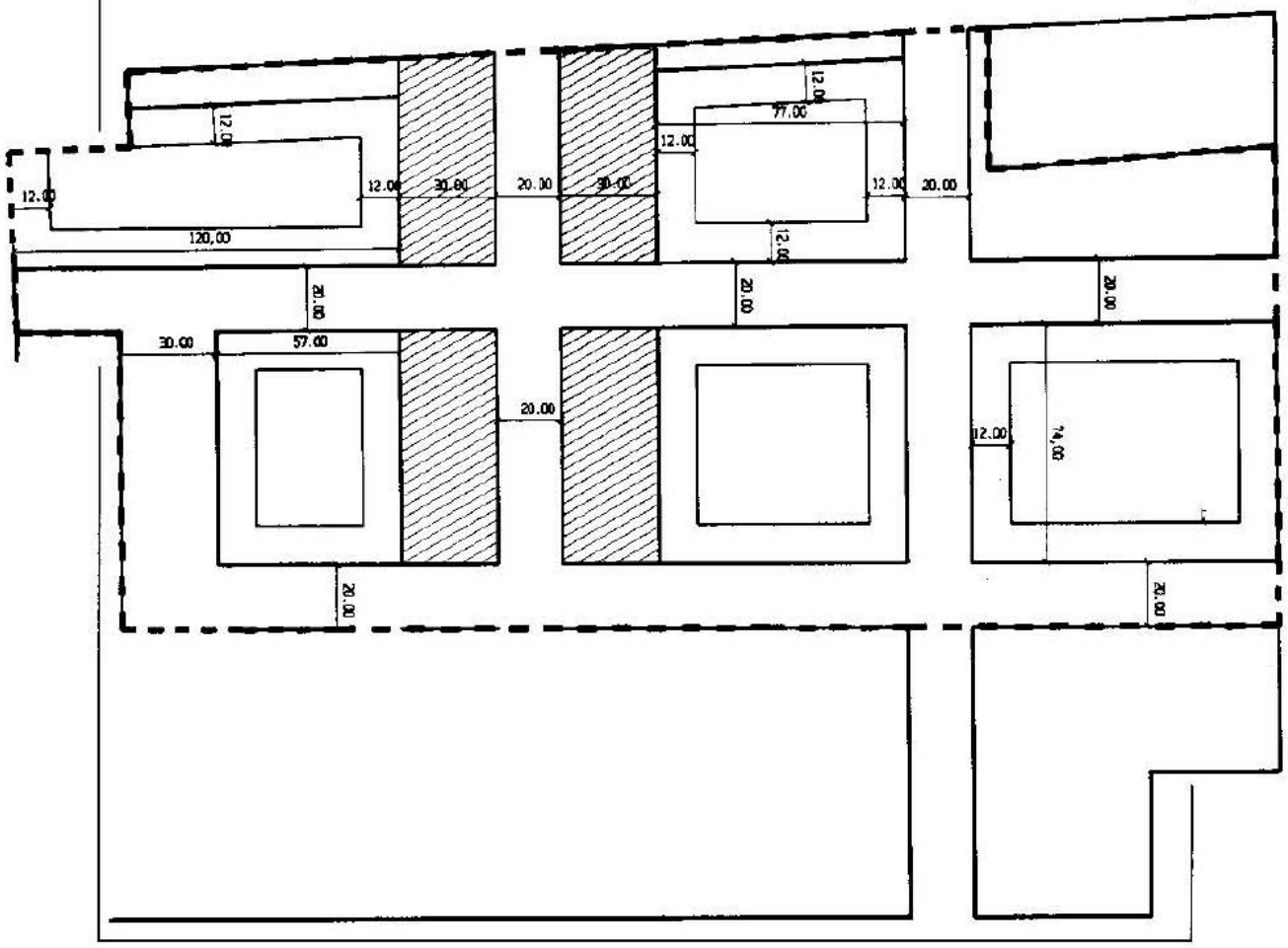
TOTAL: 7.100 m2

PATRIMONIAL:

SUELO PRIVADO_____ 71.348 m2.

DATOS CATASTRALES

MANZANA_____ 05929, 04905
05915, 07913
PARCELA INCLUIDA TOTAL___ 01-15, 04-05,
01-07, 02-07, 09--12
PARCELA INCLUIDA PARCIAL__



ORDENACIÓN

ÁMBITO DEL PLAN GENERAL MODIFICADO (UE-DB-22) INCLUIDAS DETERMINACIONES PERI.

POLÍGONO LOS GIRASOLES **U.E.D.B.- 22**

POLIGONO LOS GIRASOLES	**U.E.D.B. 22**

SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL	90.558,99 m^2
SUELO PÚBLICO	VIARIO 8.384,33 m^2
SUELO PRIVADO	82.174,66 m^2

DATOS CATASTRALES

MANZANA 05929 04905 05915 07913
PARCELAS INCLUIDAS EN EL PLAN PARCIAL
01-15
04-05
01-07
02-07
09-12

TIPO DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

SUELO LUCRATIVO	RESIDENCIAL	36.255,50 m^2
	TERCIARIO	8.354,87 m^2
	TOTAL	44.610,37 m^2
CESIONES	VIARIOS	22.998,62 m^2
	ESPACIOS LIBRES	22.950,00 m^2
	TOTAL	45.948,62 m^2

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,9 m^2/m^2. DE USO CARACTERÍSTICO MULTIFAMILLIAR LIBRE
USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
ÁREA DE REPARTO: 8.1
OTROS USOS OBLIGATORIOS: NINGUNO.
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 100% APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZADO Y 90% DEL EXCESO HASTA EL TIPO.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN
ZUR-7
ZUT-1º
ZUV-1
ZUV-2
ZUEP-2

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN.
PLAZOS: LOS ESTIPULADOS EN CONVENIO
COMPROMISOS: LOS ESTIPULADOS EN CONVENIO
CONDICIONES: SERAN DE APLICACIÓN LAS DETERMINACIONES DEL CONVENIO.

ÁREA DE REPARTO Nº8 EN EL PLAN GENERAL ORIGINAL

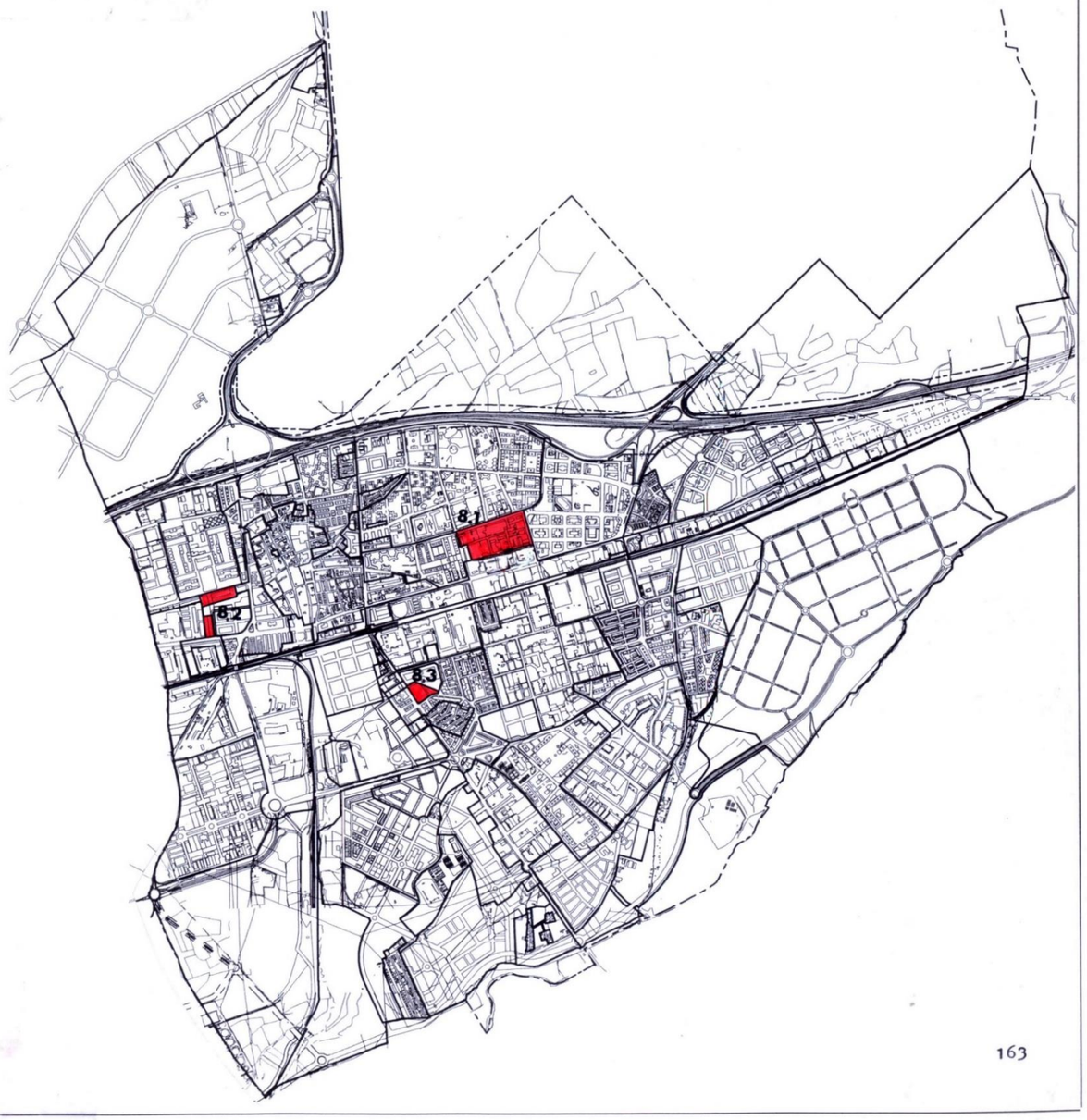
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TORREJÓN DE ARDOZ

FICHA DE ÁREA DE REPARTO

Nº DE IDENTIFICACIÓN	8 (8.1, 8.2 Y 8.3)
TIPO DE ÁREA	A (E)
SITUACIÓN: HOJA PLANO E/1000	12, 13, 16, 17, 18, 24
CLASE DE SUELO	URBANO
SUPERFICIE TOTAL	8.1 - 78.448 m2. 8.2 - 19.178 m2. 8.3 - 11.700 m2.
APROVECHAMIENTO TIPO	1 m2/m2
USO PREDOMINANTE	Industrial
ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SU INTERIOR	AM-1 AM-2 AM-3

NOTA: El Aprovechamiento correspondientr al Ayto. queda como bolsa del aprovechamiento para transferencias (no se ubican, en consecuencia en la unidad).



ÁREA DE REPARTO Nº8 EN EL PLAN GENERAL MODIFICADO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TORREJÓN DE ARDOZ

FICHA DE ÁREA DE REPARTO

Nº DE IDENTIFICACIÓN	8 (8.1, 8.2 Y 8.3)
TIPO DE ÁREA	A (E)
SITUACIÓN: HOJA PLANO E/1000	12, 13, 16, 17, 18, 24
CLASE DE SUELO	URBANO
SUPERFICIE TOTAL	8.1– 88.913 m2. 8.2– 19.178 m2. 8.3– 11.700 m2.
APROVECHAMIENTO TIPO	1,9 m2/m2
USO PREDOMINANTE	Residencial multifamiliar
ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SU INTERIOR	AM–1 AM–2 UE–DB.22

NOTA: El Aprovechamiento correspondientr al Ayto. queda como bolsa del aprovechamiento para transferencias (no se ubican, en consecuencia en la unidad).

21

163

AREA DE REPARTO Nº 9 PLAN GENERAL ORIGINAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

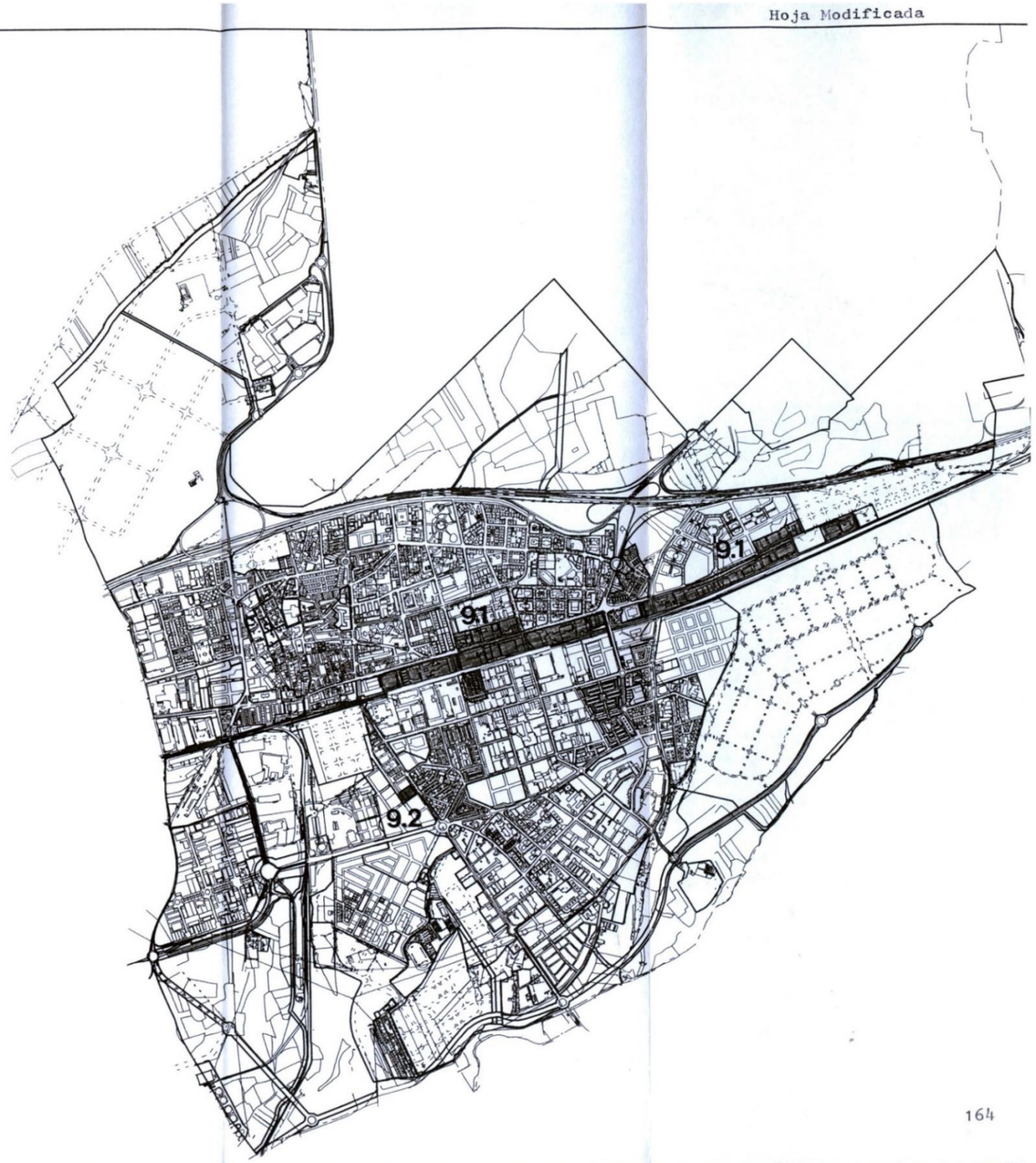
TORREJÓN DE ARDOZ

FICHA DE ÁREA DE REPARTO

Nº DE IDENTIFICACIÓN	9 (9.1 y 9.2)
TIPO DE ÁREA	E
SITUACIÓN: HOJA PLANO E/1000	8, 12, 13, 14,18, 19, 24 25, 29
CLASE DE SUELO	URBANO
SUPERFICIE TOTAL	9.1 - 354.335 m2. 9.2 - 3.847 m2.
APROVECHAMIENTO TIPO	1,2 m2/m2 (neto inicial) Industrial
USO PREDOMINANTE	Mixto, Terciario, Industrial Comercial, Ocio
ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SU INTERIOR	UE-DB.11

NOTA:

Ordenanza de aplicación: ZUI-4 / ZU-T, según la Calificación.



164

ÁREA DE REPARTO Nº9 EN EL PLAN GENERAL MODIFICADO.

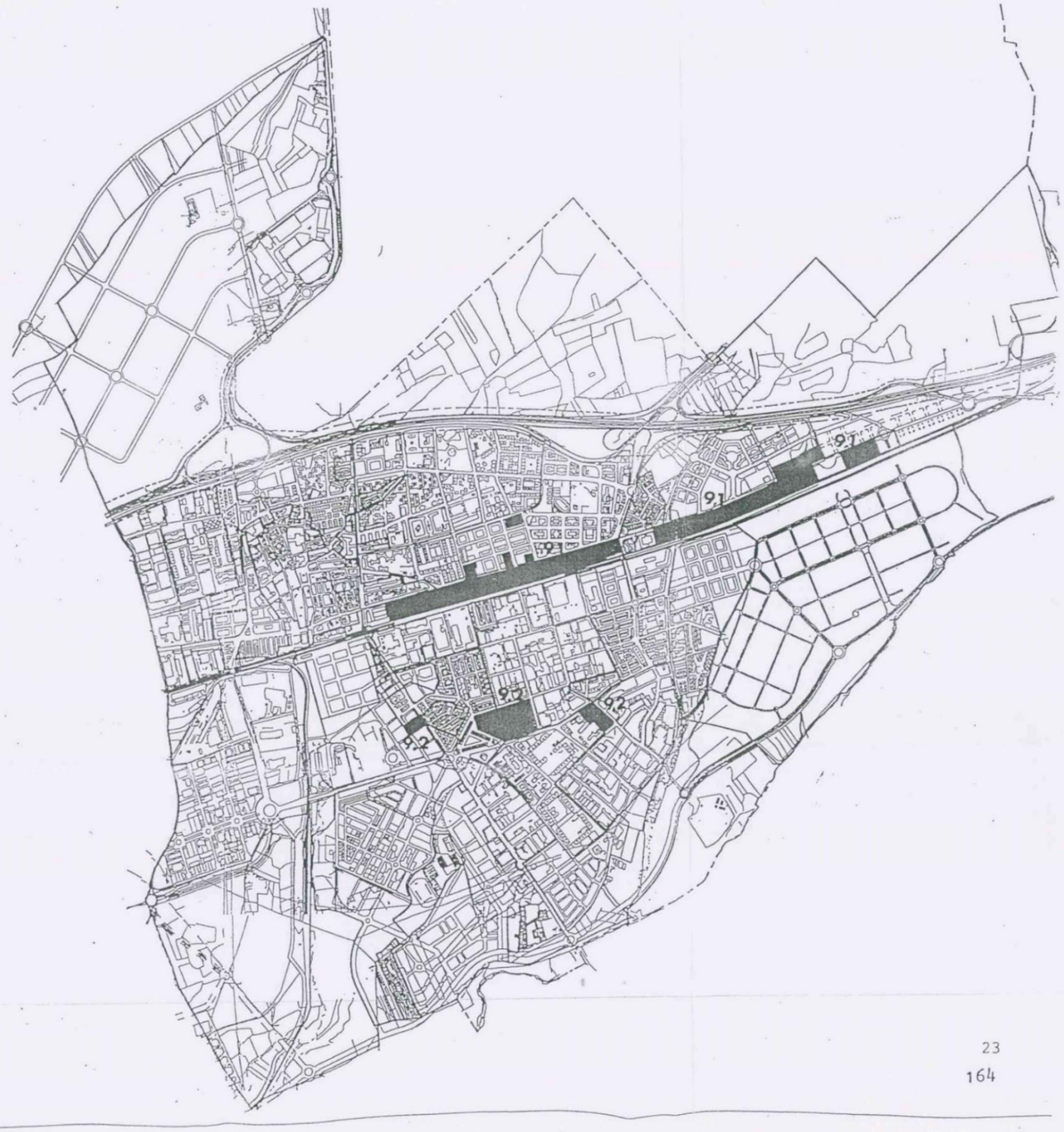
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TORREJÓN DE ARDOZ

FICHA DE ÁREA DE REPARTO

Nº DE IDENTIFICACIÓN	9 (9.1 y 9.2)
TIPO DE ÁREA	E
SITUACIÓN: HOJA PLANO E/1000	8, 12, 13, 14,18, 19, 24 25, 29
CLASE DE SUELO	URBANO
SUPERFICIE TOTAL	9.1– 43.870 m2. 9.2– 82.465 m2.
APROVECHAMIENTO TIPO	1,2 m2/m2 (neto inicial) Industrial
USO PREDOMINANTE	Mixto, Terciario, Industrial Comercia, Ocio
ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SU INTERIOR	UE-DB.15 UE-DB.16 UE-DB.11

NOTA:



23
164

ORDENANZA ZUR-7 (TEXTO PLAN GENERAL ORIGINAL)

Art. 7. ORDENANZA ZUR-7 (Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada)

7.1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar de las Unidades de Ejecución de Distribución de Beneficios y Cargas (UE-DB) que no se asocian a otra de las Ordenanzas de Suelo Urbano.

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto, manzana cerrada, etc.).

7.2. Determinaciones de Aprovechamiento

7.2.1. Alineaciones - Serán las definidas en el plano correspondiente o en las fichas de ordenación de las UE-DB.

La línea de posición de la edificación no coincidirá obligatoriamente con la alineación de la parcela, salvo indicación en contrario en la ficha de Ordenación de la Unidad.

7.2.2. Altura - Será la indicada en la ficha de Ordenación. Mediante Estudio de Detalle, podrán reordenarse los volúmenes edificables y su disposición en cada parcela teniendo en cuenta que la altura máxima será la indicada en la actual ficha de Ordenación.

La relación entre plantas y altura será:

1 planta:	4,50 m.	5 plantas:	16,50 m.
2 plantas:	7,50 m.	6 plantas:	19,50 m.
3 plantas:	10,50 m.	7 plantas:	22,50 m.
4 plantas:	13,50 m.	8 plantas:	25,50 m.

Cuando fuera necesario para agotar el aprovechamiento asignado, se autoriza los áticos, con un retranqueo mínimo de 3 metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

7.2.3. Aprovechamiento-

1. **Real**: Será el sólido capaz definido por las condiciones de altura y ocupación de los esquemas incluidos en las Unidades de Ejecución.

2. **Asignado**: Será el resultado de aplicar el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto a la superficie de la parcela inicial.

3. Patrimonializable: Suelo consolidado: 100%.
Suelo no consolidado (UE): 90%.

7.2.4. Cubierta. El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros, siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m.

7.2.5. Cumbrera. La cumbrera de la cubierta no podrá elevarse más de 3,50 metros por encima de altura máxima. Sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos debidamente justificados.

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

7.2.7. Ocupación máxima. En caso de no venir fijada en las condiciones de ordenación, se establece una ocupación máxima del 50% sobre rasante y en un 75% bajo rasante, debiendo quedar, al menos, el 25% de la parcela como suelo natural sin ningún uso subterráneo y todos los porcentajes aplicados a la parcela bruta inicial.

Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan sólo se permite la ocupación en la franja ocupada por la edificación y en la posterior a la línea de fachada, no en el espacio de retranqueos. Las mesetas y rampas de acceso a garajes podrán situarse fuera del área delimitada como ocupación bajo rasante.

7.2.8. Posición de la edificación. En los planos de las Unidades de Ejecución se incluye un diseño indicativo de la edificación en cada parcela que podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

7.2.9. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

7.2.10. 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, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación, será como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero, debidamente actualizados.

7.3. Condiciones Estéticas

7.3.1. Composición

1.1. Volúmenes.

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

1.2. Fachadas.

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas, si no se estableciese ésta, la fachada de mayor longitud no podrá rebasar una longitud de setenta (70) metros.

1.3. Cubiertas.

Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

1.4. Salientes y Vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

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

7.3.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres en esta zona, 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.

7.4. 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.

Uso global. Residencial.

Uso predominante. Residencial multifamiliar.

Usos complementarios. Los compatibles autorizados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo (No pueden consumir más del 30% del Aprovechamiento asignado a la manzana).

Oficinas
Hotelero

Religioso
Sociocultural

Estación de Servicio. Permitido previo acuerdo de la Comisión de Gobierno con superficie mínima de parcela de 1.000 m2 en calles de anchura superior o igual a 15 m. Con las condiciones que a juicio de los Servicios Técnicos fueran necesarias para resolver los problemas ambientales y de tráfico generados.

Administrativo- A1 y A3.

Aparcamientos (en calles de anchura superior o igual a 10 m.).

Residencial multifamiliar protegida (sin limitación de porcentaje).

Usos compatibles compartidos. Se autorizan los indicados en el cuadro adjunto prohibiéndose los no especificados.

NOTAS.

1. Esta Ordenanza tiene carácter de alternativa de la ZU-M en el ámbito de los Talleres Militares de Automovilismo.

2. Cuando en los esquemas de ordenación figuren otras Ordenanzas sobre suelos de uso exclusivo deben entenderse de aplicación en lo que se refiere a usos, no en los parámetros de ocupación y aprovechamiento que vienen fijados por la ordenación del Plan General o, en su caso, la del Estudio de Detalle que pueda redactarse.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-7)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial	A-1	2ª	A-1	2ª 2ª	A-1	7ª	3ª
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo		3ª 7ª	D-0 D-1	 2ª			D-0 D-1 Cd. 3ª
	Docente		4ª	DO-1 DO-2 DO-3 DO-5	2ª, 6ª 2ª 2ª 2ª	DO-3 DO-5	7ª 7ª	3ª
	Religioso		4ª	R-1.1	2ª			
	Sanitario		4ª	S-3 S-2 S-4 S-5 S-6	2ª	S-5 S-4 S-2 S-3	17ª 7ª 7ª 7ª	
	Serv. Admtvos.		4ª	A-1 A-3.1	2ª 2ª	A-1	7ª	
	Sociocultural		4ª	SC	2ª			
Productivo	Almacenes		4ª	AL-1 I-1	2ª			
	Industrial		4ª	I-1	2ª			
	Terciario Industrial		4ª	T	2ª			
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.1 AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial		4ª	C-1 C-2 C-5	2ª 2ª 2ª			
	Espectáculos							
	Hotelero		4ª	H-1	2ª			
	Hostelero		4ª	HO-1	2ª			
	Oficinas		4ª	O-1 O-2 O-3	 - 2ª	O-1 O-2 O-3	 17ª 7ª	
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20%
y en todo caso la planta baja.

ORDENANZA ZUR- 7 (TEXTO DEL PLAN GENERAL ORIGINAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI).

Art. 7. ORDENANZA ZUR-7 (Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada)

7.1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar de las Unidades de Ejecución de Distribución de Beneficios y Cargas (UE-DB) que no se asocian a otra de las Ordenanzas de Suelo Urbano.

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto, manzana cerrada, etc.).

7.2. Determinaciones de Aprovechamiento

7.2.1. Alineaciones - Serán las definidas en el plano correspondiente o en las fichas de ordenación de las UE-DB.

La línea de posición de la edificación no coincidirá obligatoriamente con la alineación de la parcela, salvo indicación en contrario en la ficha de Ordenación de la Unidad. En la UE-DB 22 la posición de la edificación será libre dentro del Área de Movimiento definida en la ficha de ordenación, entre la alineación exterior y el fondo edificable.

7.2.2. Altura - Será la indicada en la ficha de Ordenación. Mediante Estudio de Detalle, podrán reordenarse los volúmenes edificables y su disposición en cada parcela teniendo en cuenta que la altura máxima será la indicada en la actual ficha de Ordenación.

La relación entre plantas y altura será:

1 planta:	4,50 m.	5 plantas:	16,50 m.
2 plantas:	7,50 m.	6 plantas:	19,50 m.
3 plantas:	10,50 m.	7 plantas:	22,50 m.
4 plantas:	13,50 m.	8 plantas:	25,50 m.

Se autoriza los áticos, con un retranqueo mínimo de 3 metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

7.2.3. Aprovechamiento-

1. **Real**: Será el sólido capaz definido por las condiciones de altura y ocupación de los esquemas incluidos en las Unidades de Ejecución. En la UEDB 22 será igual al asignado.

2. Asignado: Será el resultado de aplicar el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto a la superficie de la parcela inicial.

3. Patrimonializable: Suelo consolidado: 100%.
Suelo no consolidado (UE): 90%.

En la UE-DB 22 100 del Aprovechamiento patrimonializado y 90% del exceso hasta el Aprovechamiento tipo.

7.2.4. Cubierta. El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros, siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m.

7.2.5. Cumbrera. La cumbrera de la cubierta no podrá elevarse más de 3,50 metros por encima de altura máxima. Sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos debidamente justificados.

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

7.2.7. Ocupación máxima. En caso de no venir fijada en las condiciones de ordenación, se establece una ocupación máxima del 50% sobre rasante y en un 75% bajo rasante, debiendo quedar, al menos, el 25% de la parcela como suelo natural sin ningún uso subterráneo y todos los porcentajes aplicados a la parcela bruta inicial.

Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan sólo se permite la ocupación en la franja ocupada por la edificación y en la posterior a la línea de fachada, no en el espacio de retranqueos. Las mesetas y rampas de acceso a garajes podrán situarse fuera del área delimitada como ocupación bajo rasante.

En la UEDB-22 La ocupación sobre rasante será la definida por el área de movimiento y bajo rasante el 100% de la parcela. El techo del aparcamiento solo podrá sobresalir de la rasante de la calle en la franja ocupada por la edificación.

7.2.8. Posición de la edificación. En los planos de las Unidades de Ejecución se incluye un diseño indicativo de la edificación en cada parcela que podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

7.2.9. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

7.2.10. 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, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación, será como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero, debidamente actualizados.

7.3. Condiciones Estéticas

7.3.1. Composición

1.1. Volúmenes.

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

En la UEDB-22 serán los definidos en la Ficha de Ordenación. Se podrán modificar previa redacción del oportuno Estudio de Detalle.

1.2. Fachadas.

La longitud de la fachada será la fijada en la Ficha de Ordenación, en los planos y normas, si no se estableciese ésta, la fachada de mayor longitud no podrá rebasar una longitud de setenta (70) metros.

1.3. Cubiertas.

Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

1.4. Salientes y Vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

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

7.3.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres en esta zona, 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.

7.4. 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.

Uso global. Residencial.

Uso predominante. Residencial multifamiliar.

Usos complementarios. Los compatibles autorizados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo (No pueden consumir más del 30% del Aprovechamiento asignado a la manzana).

Oficinas
Hotelero
Religioso
Sociocultural

Estación de Servicio. Permitido previo acuerdo de la Comisión de Gobierno con superficie mínima de parcela de 1.000 m2 en calles de anchura superior o igual a 15 m. Con las condiciones que a juicio de los Servicios Técnicos fueran necesarias para resolver los problemas ambientales y de tráfico generados.

Administrativo. A1 y A3.

Aparcamientos (en calles de anchura superior o igual a 10 m.).

Residencial multifamiliar protegida (sin limitación de porcentaje).

Usos compatibles compartidos. Se autorizan los indicados en el cuadro adjunto prohibiéndose los no especificados.

NOTAS.

1. Esta Ordenanza tiene carácter de alternativa de la ZU-M en el ámbito de los Talleres Militares de Automovilismo.

2. Cuando en los esquemas de ordenación figuren otras Ordenanzas sobre suelos de uso exclusivo deben entenderse de aplicación en lo que se refiere a usos, no en los parámetros de ocupación y aprovechamiento que vienen fijados por la ordenación del Plan General o, en su caso, la del Estudio de Detalle que pueda redactarse.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-7)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial	A-1	2ª	A-1	2ª 2ª	A-1	7ª	3ª
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo		3ª 7ª	D-0 D-1	2ª			D-0 D-1 Cd. 3ª
	Docente		4ª	DO-1 DO-2 DO-3 DO-5	2ª, 6ª 2ª 2ª 2ª	DO-3 DO-5	7ª 7ª	3ª
	Religioso		4ª	R-1.1	2ª			
	Sanitario		4ª	S-3 S-2 S-4 S-5 S-6	2ª	S-5 S-4 S-2 S-3	17ª 7ª 7ª 7ª	
	Serv. Admtvos.		4ª	A-1 A-3.1	2ª 2ª	A-1	7ª	
	Sociocultural		4ª	SC	2ª			
Productivo	Almacenes		4ª	AL-1 I-1	2ª			
	Industrial		4ª	I-1	2ª			
	Terciario Industrial		4ª	T	2ª			
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.1 AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial		4ª	C-1 C-2 C-5	2ª 2ª 2ª			
	Espectáculos							
	Hotelero		4ª	H-1	2ª			
	Hostelero		4ª	HO-1	2ª			
	Oficinas		4ª	O-1 O-2 O-3	- 2ª	O-1 O-2 O-3	17ª 7ª	
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20%
y en todo caso la planta baja.

ORDENANZA ZU- T (TEXTO PLAN GENERAL ORIGINAL).

Art. 12. ORDENANZA ZU-T (Terciario comercial y de ocio)

12.1. Definición

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

12.2. Clasificación

Se distinguen tres grados:

1º. Zonas situadas en el interior del casco urbano.

2º. Zonas comerciales insertas en tramas industriales.

3º. Zonas comerciales y de ocio periféricas.

12.3. Determinaciones de Aprovechamiento

12.3.1. Alineaciones. Son las especificadas en el plano correspondiente del Plan General en las fichas de las Unidades de Ejecución o los que resulten del planeamiento subordinado que, según dicho documento, deba redactarse.

12.3.2. Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 13 metros (cuatro plantas); en UE-SUP-CE-5, 8 m. (2 plantas); en UE-SUP-CE-2, 16 metros (cuatro plantas).

12.3.3. Aprovechamiento.

1. Real: Igual al asignado.

2. Asignado: El indicado en la ficha de la Unidad, o en el planeamiento subordinado por el que se desarrolló el ámbito en el que se encuentre en Grado 1º (UE-SUP-CE-5, 2 m2/m2; UE-SUP-CE-1, 0,63 m2/m2; UE-SUP-CE-2, 1,5 m2/m2), 0,7 m2/m2 en Grado 2º de uso característico comercial/ocio/espectáculos y 0,4 m2/m2 en Grado 3º.

3. Patrimonializable: Igual al asignado.

12.3.4. Fachada mínima. La fachada mínima será 10 m.

12.3.5. Ocupación máxima. La ocupación máxima será del 100% sobre parcela neta en Grado 1º (excepto en UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela", en que la ocupación será la indicada en el plano de alineaciones), del 50% en Grado 2º y del 30% en Grado 3º;

o las indicadas en el Planeamiento Subordinado por el que se desarrolló el ámbito a que pertenezcan las parcelas.

12.3.6. Patios. Quedarán a juicio del autor del proyecto.

12.3.7. Parcela mínima. La parcela mínima será la existente en Grado 1º o la fijada en el ámbito de planeamiento si fuera menor, 2.000 m2 en Grado 2º y, la existente, resultante de la Ordenación en Grado 3º.

12.3.8. Relación con el entorno. Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad con el entorno. Podrán autorizarse cerramientos cuando lo exigieran necesidades funcionales o de seguridad en cuyo caso no podrán tener una altura superior a 2,50 m. con un zócalo opaco de altura máxima 0,80 m.

12.3.9. Retranqueos.

Grado 1º: No se establecen retranqueos, salvo en:

- UE-SUP-CE.1, ″La Zarzuela″. 10 m. a la alineación a viario y 5 m. a los restantes linderos.

- UE-SUP-CE.5, ″Las Nieves″. 3 metros a lindero posterior.

- UE-SUP-CE.2, "Fresnos II". 5 metros a linderos, 10 a lindero frontal.

Grado 2º: 5 m. a lindero de fondo y 10 m. a lindero de acceso.

Grado 3º: 10 m. a linderos.

12.3.10. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

12.3.11. Urbanización. Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados.

12.4. 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. Terciario

Usos predominantes.

Comercial (excepto C.4 y C.7 en Grados 1º y 2º y C.7 en Grado 3º).

Espectáculos
Hostelero
Oficinas.

Usos complementarios. Los ligados funcionalmente al uso característico o principal.

Usos compatibles.

En edificio exclusivo:

- Administrativo (A-1 y A-3)
- Asistencial (categoría a)
- Deportivo
- Docente

- Hotelero
- Sanitario (excepto S-1)
- Sociocultural
- Terciario Industrial.

Compartidos. Los indicados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

Tanto los usos predominantes como compartidos en edificio exclusivo se admiten compartidos en cualquier situación siempre que se integren en un edificio concebido como totalidad funcional y cumpla las exigencias legales de la actividad específica de que se trate.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T Grado 1º y 2º)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-1	1ª	D-1 D-2.1	2ª			D-1
	Docente			DO-4 DO-5 E168		DO-4 DO-5		
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6		S-5 S-6		
	Serv. Admtvos.	A-1		A-1				
	Sociocultural			SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL-1 AL-2						
	Industrial							
	Terciario Industrial	TI		TI		TI		
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			ES				
Residencial	Residencial			R	8ª	R	8ª	
Terciario	Comercial	C-1		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		
	Espectáculos			E-1 E-2		E-1 E-2		
	Hotelero			H-1 H-2		H-1 H-2		
	Hostelero	HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T) Grado 3º								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-1		D				D
	Docente			DO-4		DO-4		Cd. 3ª
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-6				
	Serv. Admtvos.			A-1				
	Sociocultural	SC		SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL	4ª	AL	4ª	AL	4ª	
	Industrial							
	Terciario Industrial							
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			EST.				
Residencial	Residencial			V	8ª			
Terciario	Comercial	Uso Característico						
	Espectáculos	Uso Característico						
	Hotelero	Uso Característico						
	Hostelero	Uso Característico						
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres	ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

ORDENANZA ZU-T (TEXTO PLAN GENERAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI).

Art. 12. ORDENANZA ZU-T (Terciario comercial y de ocio)

12.1. Definición

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

12.2. Clasificación

Se distinguen tres grados:

1º. Zonas situadas en el interior del casco urbano.

2º. Zonas comerciales insertas en tramas industriales.

3º. Zonas comerciales y de ocio periféricas.

12.3. Determinaciones de Aprovechamiento

12.3.1. Alineaciones. Son las especificadas en el plano correspondiente del Plan General en las fichas de las Unidades de Ejecución o los que resulten del planeamiento subordinado que, según dicho documento, deba redactarse.

12.3.2. Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 13 metros (cuatro plantas); en la UEDB-22 será de 2 plantas y 7,00 metros; en UE-SUP-CE-5, 8 m. (2 plantas); en UE-SUP-CE-2, 16 metros (cuatro plantas).

12.3.3. Aprovechamiento.

1. **Real**: Igual al asignado.

2. **Asignado**: El indicado en la ficha de la Unidad, o en el planeamiento subordinado por el que se desarrolló el ámbito en el que se encuentre en Grado 1º (UE-SUP-CE-5, 2 m2/m2; UE-SUP-CE-1, 0,63 m2/m2; UE-SUP-CE-2, 1,5 m2/m2), 0,7 m2/m2 en Grado 2º de uso característico comercial/ocio/espectáculos y 0,4 m2/m2 en Grado 3º.

3. **Patrimonializable**: Igual al asignado.

12.3.4. Fachada mínima. La fachada mínima será 10 m.

12.3.5. Ocupación máxima. La ocupación máxima será del 100% sobre parcela neta sobre y bajo rasante en Grado 1º (excepto en UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela", en que la ocupación será la indicada en el plano de alineaciones), del 50% en Grado 2º y del

30% en Grado 3º; o las indicadas en el Planeamiento Subordinado por el que se desarrolló el ámbito a que pertenezcan las parcelas.

12.3.6. Patios. Quedarán a juicio del autor del proyecto.

12.3.7. Parcela mínima. La parcela mínima será la existente en Grado 1º o la fijada en el ámbito de planeamiento si fuera menor, 2.000 m2 en Grado 2º y, la existente, resultante de la Ordenación en Grado 3º.

12.3.8. Relación con el entorno. Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad con el entorno. Podrán autorizarse cerramientos cuando lo exigieran necesidades funcionales o de seguridad en cuyo caso no podrán tener una altura superior a 2,50 m. con un zócalo opaco de altura máxima 0,80 m.

12.3.9. Retranqueos.

Grado 1º: No se establecen retranqueos, salvo en:

- UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela". 10 m. a la alineación a viario y 5 m. a los restantes linderos.

- UE-SUP-CE.5, "Las Nieves".- 3 metros a lindero posterior.

- UE-SUP-CE.2, "Fresnos II". 5 metros a linderos, 10 a lindero frontal.

Grado 2º: 5 m. a lindero de fondo y 10 m. a lindero de acceso.

Grado 3º: 10 m. a linderos.

12.3.10. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

12.3.11. Urbanización. Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados.

12.4. 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. Terciario
Usos predominantes.

Comercial (excepto C.4 y C.7 en Grados 1º y 2º y C.7 en Grado 3º).
Espectáculos
Hostelero

Oficinas.

Usos complementarios. Los ligados funcionalmente al uso característico o principal.

Usos compatibles.

En edificio exclusivo:

- Administrativo (A-1 y A-3)
- Asistencial (categoría a)
- Deportivo
- Docente
- Hotelero
- Sanitario (excepto S-1)
- Sociocultural
- Terciario Industrial.

Compartidos. Los indicados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

Tanto los usos predominantes como compartidos en edificio exclusivo se admiten compartidos en cualquier situación siempre que se integren en un edificio concebido como totalidad funcional y cumpla las exigencias legales de la actividad específica de que se trate.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T Grado 1º y 2º)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-1	1ª	D-1 D-2.1	2ª			D-1
	Docente			DO-4 DO-5 E168		DO-4 DO-5		
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6		S-5 S-6		
	Serv. Admtvos.	A-1		A-1				
	Sociocultural			SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL-1 AL-2						
	Industrial							
	Terciario Industrial	TI		TI		TI		
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			ES				
Residencial	Residencial			R	8ª	R	8ª	
Terciario	Comercial	C-1		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		
	Espectáculos			E-1 E-2		E-1 E-2		
	Hotelero			H-1 H-2		H-1 H-2		
	Hostelero	HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T) Grado 3º								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-1		D				D
	Docente			DO-4		DO-4		Cd. 3ª
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-6				
	Serv. Admtvos.			A-1				
	Sociocultural	SC		SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL	4ª	AL	4ª	AL	4ª	
	Industrial							
	Terciario Industrial							
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			EST.				
Residencial	Residencial			V	8ª			
Terciario	Comercial	Uso Característico						
	Espectáculos	Uso Característico						
	Hotelero	Uso Característico						
	Hostelero	Uso Característico						
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres	ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

ANEXO Nº2. Ordenanzas del PEMU de la manzana RM-1 de la UE-DB-22.

Ordenanza ZUR-7 PEMU

Definición.

Regula la edificación y el uso del suelo en la zona calificada como residencial multifamiliar en el PEMU-RM1 de la parcela RM.3 del PERI de "Los Girasoles".

La tipología edificatoria es la de manzana semicerrada con alineación a fachada

Determinaciones de Aprovechamiento.

Alineaciones. Serán las definidas en el Plano correspondiente del PEMU-RM1, que recoge las del PERI de "Los Girasoles"

La posición de la edificación será libre, dentro del área de movimiento entre la alineación exterior y el fondo edificable, asimismo reflejada en el plano citado. Siempre que no se supere una superficie de 2.681,15 m^2s (diferencia entre la superficie máxima del área de movimiento 3.333,65 m^2 establecida por el PERI de Los Girasoles para toda la manzana y el área de movimiento de las parcelas RM1.1 y RM1.2) se podrá superar el fondo establecido en un máximo de 1m.

Altura. Será la indicada en el plano de Alineaciones y Altura máxima del PEMU-RM1.

La relación entre plantas y altura será:

1 planta	4,50 m.	5 plantas	16,50 m.
2 plantas	7,50 m.	6 plantas	19,50 m.
3 plantas	10,50 m.	7 plantas	22,50 m.
4 plantas	13,50 m.	8 plantas	25,50 m.

Se autorizan los áticos con retranqueo mínimo de tres metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

La distancia de la edificación respecto a la línea límite del área de movimiento de las parcelas colindantes, reflejada en el plano de Alineaciones, será igual o mayor de (h+7)/3, siendo h su altura en metros, con un mínimo de 6,00 m.

Aprovechamiento. El aprovechamiento asignado, expresado en uso residencial multifamiliar libre, que coincide con el real y el patrimonializable, asciende a 21.404,80 uas. (veintiún mil cuatrocientas cuatro con ochenta unidades de aprovechamiento).

Cubierta. El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio, así como a usos vivideros, siempre que esté asignado a la panta inferior y comunicado con ella directamente, computando aprovechamiento en ambos casos a partir de una altura libre de 1,65 m.

Cumbrera. La cumbrera de la cubierta no podrá elevarse más de 3,50 m por encima de la altura máxima. Sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos cuando su ubicación esté debidamente justificada.
Edificabilidad. La edificabilidad máxima será el resultado de dividir el aprovechamiento por el coeficiente de homogeneización del uso predominante (Coef. =1). Es decir 21.404,80 m^2c. (veintiún mil cuatrocientos cuatro con ochenta metros cuadrados construidos).

Fachada máxima. La fachada máxima será de 70 m, (setenta metros) superada esta distancia, el diseño deberá presentar un corte compositivo.

Huecos. Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos de las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se admite la apertura de huecos sin limitación cuando la franja a la que den frente se incluya en la parcela en una anchura mínima de tres metros. En anchuras menores se autoriza la apertura de huecos de ventilación e iluminación sin vistas a una altura mínima de dos metros sobre la rasante del pavimento exterior colindante con el paramento.

Ocupación máxima de a edificación. Sobre rasante la definida por al área de movimiento, sin superar los 2.681,15 m^2s, (dos mil seiscientos ochenta y un metros cuadrados, quince centímetros cuadrados) y bajo rasante el 100%.

El techo del aparcamiento solo podrá sobresalir de la rasante de la calle en la franja ocupada por la edificación.

Posición de la edificación. En el plano de alineaciones se representa el área de movimiento de la edificación (superficie comprendida entre las alineaciones exteriores y el fondo edificable) que podrá modificarse por Estudio de Detalle respetando las condiciones de esta Ordenanza.

En los planos nº 9, 10 y 11 se reflejan los esquemas de ubicación de la edificación y una imagen volumétrica final.

Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Urbanización. Dado que en esta ordenanza existen espacios libres privados, en el proyecto de construcción de la edificación se adjuntará un proyecto específico de obras de urbanización de dichos espacios, cuyo diseño estará vinculado a la edificación proyectada y contendrá al menos el ajardinamiento del 40% de la superficie privada.

Vallado. En los espacios de retranqueo colindantes con la alineación exterior o con zonas no edificadas de parcelas colindantes deberán realizarse cerramientos con elementos de fábrica, opacos hasta una altura mínima de 0,70 m y máxima de 2,00 m, prolongándose con malla o reja metálica hasta una altura máxima de 2,50 m.

Condiciones Estéticas.

Composición.

Volúmenes. Serán los resultantes de los parámetros establecidos en la ordenanza que podrán modificarse con Estudio de Detalle.

Fachadas. La longitud de la fachada será la definida por la alineación exterior

Cubiertas. Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre.

Salientes y vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General. El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros.

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 si el proyecto presentado incumple la condición de adecuación al entorno.

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

Todos los usos deberán cumplir las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales.

Uso global. Residencial

Uso predominante. Residencial multifamiliar.

Usos complementarios. Los compatibles autorizados en planta baja.

Usos compatibles en edifico exclusivo (No pueden consumir más del 30% del Aprovechamiento asignado a la manzana).

Oficina
Hotelero
Religioso
Sociocultural
Administrativo A_1 y A_3
Aparcamientos (en calles de anchura superior o igual a 10 m.)
Residencial multifamiliar protegida (sin limitación de porcentaje).

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-7 PEMU)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial	A	1ª	A B	2ª 2ª	A B	7ª 7ª	3ª 3ª
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo		3ª 7ª	D-0 D-1	 2ª			D-0 D-1 Cd. 3ª
	Docente		4ª	DO-1 DO-2 DO-3 DO-5	2ª, 6ª 2ª 2ª 2ª	DO-3 DO-5	7ª 7ª	3ª
	Religioso		4ª	R-1.1	2ª			
	Sanitario		4ª	S-3 S-2 S-4 S-5 S-6	2ª 2ª - 2ª	S-5 S-4 S-2 S-3	17ª 7ª 7ª 7ª	
	Serv. Admtvos.		4ª	A-1 A-3.1	2ª 2ª	A-1	7ª	
	Sociocultural		4ª	SC	2ª			
Productivo	Almacenes		4ª	AL-1 I-1	2ª			
	Industrial		4ª	I-1	2ª			
	Terciario Industrial		4ª	T	2ª			
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.1 AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial		4ª	C-1 C-2 C-5	2ª 2ª 2ª			
	Espectáculos							
	Hotelero		4ª	H-1	2ª			
	Hostelero		4ª	HO-1 HO-3	2ª 2ª			
	Oficinas		4ª	O-1 O-2 O-3	 - 2ª	O-1 O-2 O-3	 17ª 7ª	
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de las Normas Urbanísticas Particulares del Plan General.

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20%
y en todo caso la planta baja.

Ordenanza. ZU-T $_{PEMU}$

Definición.

Ordenanza que regula la edificación en el suelo calificado por el PEMU-RM1, como terciario comercial, oficinas y ocio.

Determinaciones de Aprovechamiento.

Alineaciones. Son las especificadas en el plano de alineaciones y rasantes del PEMU-RM1

Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de dos plantas (2) siete metros (7,00m). Se autoriza el ático con retranqueo mínimo de tres metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

Aprovechamiento. El aprovechamiento asignado, que coincide con el real y el patrimonializable, es de 349,46 uas (trescientas cuarenta y nueve con cuarenta y seis unidades de aprovechamiento) expresado en uso residencial multifamiliar libre.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima será el resultado de dividir el aprovechamiento por el coeficiente de homogeneización del uso predominante (Coef. =0,8). Es decir 436,75 m^2c. (cuatrocientos treinta y seis con setenta y cinco metros cuadrados construidos)

Fachada mínima. La fachada mínima será de diez (10,00) metros.

Huecos. Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos con las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se autoriza la apertura de huecos de ventilación e iluminación sin vistas, a una altura mínima de dos metros sobre la rasante del pavimento exterior colindante con el paramento.

Ocupación máxima. La ocupación máxima sobre rasante será la del área de movimiento definida por la alineación y el fondo máximo de doce metros (12)

La ocupación máxima bajo rasante será del 100%.

Patios. Quedarán a juicio del autor del proyecto.

Parcela mínima. Sera la que corresponde al suelo calificado: doscientos ochenta y cinco metros (285) cuadrados.

Relación con el entorno. Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad con el entorno.

Podrán autorizarse cerramientos cuando lo exigieran las necesidades funcionales o de seguridad, en cuyo caso no podrán tener una altura superior a dos cincuenta metros (2,50) con un zócalo opaco de altura máxima de 0,80m.

Retranqueos. No se exige otro retranqueo a la edificación que el que venga definido por el área de movimiento.

Salientes y vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Urbanización. Dado que no existen espacios libres privados no existen obligaciones de urbanización interior.

Determinaciones de 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

Uso global. Terciario

Usos Predominantes.

Comercial (excepto C4 y C7)
Espectáculos
Hostelero
Oficinas.

Usos Compatibles.

En edificio exclusivo

Administrativo (A-1 y A-3)
Asistencial.
Deportivo.
Docente.
Hotelero.
Sanitario.
Sociocultural.
Terciario-industrial

Usos compartidos.

Los indicados en el cuadro adjunto.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T PEMU)								
Uso Global	**Uso pormenorizado**	**Semisótano**		**P. Baja**		**P. Superior a la baja**		**Patio.Espacio Libre parcela**
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-1	1ª	D-1 D-2.1	2ª			D-1
	Docente			DO-4 DO-5 DO-1	- 6ª	DO-4 DO-5		
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6		S-5 S-6		
	Serv. Admtvos.	A-1		A-1				
	Sociocultural			SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL-1 AL-2						
	Industrial							
	Terciario Industrial	TI		TI		TI		
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			ES				
Residencial	Residencial			R	8ª	R	8ª	
Terciario	Comercial	C-1		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		
	Espectáculos			E-1 E-2		E-1 E-2		
	Hotelero			H-1 H-2		H-1 H-2		
	Hostelero	HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de las Normas Urbanísticas Particulares del Plan General

Ordenanza ZU-ES $_{PEMU}$

Definición.

Ordenanza que regula el uso del suelo y la edificación en suelos calificados de Estación de servicio /unidad de suministro en el PEMU-RM1.

Determinaciones sobre aprovechamiento.

Alineaciones y rasantes. Serán las definidas en el plano correspondiente del PEMU-RM1

Altura máxima. La altura máxima será de una planta (cuatro metros) Permitiéndose superar dicha altura para postes de señalización marquesinas y similares. Se recogen las características de estos elementos existentes en el momento de la aprobación del PEMU-RM1.

Aprovechamiento. El aprovechamiento asignado, expresado en uso residencial multifamiliar, que coincide con el real y el patrimonializable, asciende a 174,70 uas (ciento setenta y cuatro con setenta unidades de aprovechamiento).

Edificabilidad. Será la resultante de dividir el aprovechamiento por el coeficiente de homogeneización del uso Estaciones de Servicio en el Área Homogénea 8.1 (dos (2)) Es decir: 87,35 m^2c. (ochenta y siete con treinta y cinco metros cuadrados construidos) en la que no se computa la superficie de instalaciones móviles de lavado y similares.

Fachada mínima. No se establece.

Fondo edificable. Será de doce metros (12).

Huecos. Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos con las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se autoriza la apertura de huecos de ventilación e iluminación sin vistas, a una altura mínima de dos metros sobre la rasante del pavimento exterior colindante con el paramento.

En zonas no edificadas deberá efectuarse un cerramiento de fábrica que garantice el cumplimiento de las restricciones de vistas a las parcelas colindantes.

Ocupación de Parcela. La ocupación máxima de parcela con edificación será del 60%, no computándose la proyección sobre el suelo de la marquesina.

Parcela mínima. La parcela mínima será de trescientos metros cuadrados (300) de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Unidades de Suministro.

Retranqueos. Los retranqueos serán los resultantes del área de movimiento de la edificación representada en el plano de alineaciones del PEMU-RM1. La marquesina existente se recoge durante todo su periodo de vida como elemento construido.

Ubicación de la edificación. Será la existente en el momento de la aprobación inicial del PEMU-RM1, Se admiten modificaciones, previa presentación de un anteproyecto de ordenación de la parcela en la que se garantice la funcionalidad de la nueva ubicación propuesta.

Determinaciones de 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

Uso global. Estaciones de Servicio

Usos Predominantes.
Unidad de suministro

Puesto que se trata de un uso otorgado en concesión, en caso de la desaparición de la Unidad de Suministro, se admiten los usos: dotacional, terciario comercial, hostelero y oficinas sin superar la edificabilidad máxima autorizada, pudiendo destinarse la superficie no ocupada a zona verde y espacios libres.

Condiciones particulares de la instalación de unidad de suministro.

1. Dispondrán de superficie de aparcamiento suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
2. La superficie máxima construible será de 87,35 m^2c y podrá destinarse a todos o alguno de los usos siguientes:
   Pequeñas instalaciones de alimentación y complementos del automóvil, prensa...etc.
   Pequeñas oficinas para servicios administrativos.

ANEXO Nº3. Ordenanzas de la modificación del PERI de Los Girasoles en el ámbito de la parcela TC-3.

Ordenanza ZU-T.

La Ordenanza ZU-T modificada queda como sigue:

Definición.

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

Determinaciones de aprovechamiento.

Alineaciones- Son las especificadas en la ficha de la Unidad de Ejecución.

Altura máxima de la edificación- La altura máxima será dos plantas y 7 metros para edificios de nueva planta y tres plantas y 12 metros para los edificios existentes que se rehabiliten.

Aprovechamiento-

1. Real: igual al asignado. En edificios erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan Especial que se Rehabiliten para adaptarlos a los usos admisibles en el PERI, el aprovechamiento real máximo (edificabilidad) será igual al existente.
2. Asignado: el indicado en la ficha de la unidad.
3- Patrimonializable. Igual al asignado.

Fachada mínima- La fachada mínima será de diez metros.

Ocupación máxima-La ocupación máxima será del 80%, sobre parcela neta, sobre rasante, y del 100%, sobre parcela neta, bajo rasante.

Patios- Quedarán a juicio del autor del proyecto.

Parcela mínima- Es la fijada en el ámbito se planeamiento.

Relación con el entorno. Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad con el entorno.

Podrán autorizarse cerramientos cuando lo exijan las condiciones funcionales o de seguridad, en cuyo caso, no podrán tener una altura superior a 2,50 m, con un zócalo opaco de altura máxima 0,80m.

Retranqueos- El retranqueo mínimo se fija en 3 metros al lindero posterior.

Salientes y vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

Urbanización- Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de >Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General, debidamente actualizados.

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- Terciario.

Usos Predominantes-

Comercial (excepto C4 y C7 en grados 1º y 2º y C7 en grado 3º)
Espectáculos
Hostelero
Oficinas.

Usos compatibles –

En edificio exclusivo:

Administrativo (A-1 y A-3)
Asistencial
Deportivo
Docente
Hotelero
Sanitario
Sociocultural
Terciario industrial

Compartidos: los indicados en el cuadro adjunto:

Nota. El edificio existente en la reserva TC3, único edificado con anterioridad a la aprobación definitiva del PERI de Los Girasoles, queda incorporado como fuera de ordenanza, tal como se define en el Artículo I.10 Edificaciones Fuera de Ordenanza, de las Ordenanzas Generales de el Plan General de Torrejón de Ardoz, dado que cumple las determinaciones básicas de Alineaciones, Calificación (uso) y Clasificación (clase de suelo).

Se autorizan, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo citado, los usos establecidos en esta ordenanza y las obras que no impliquen aumento de volumen o superficie construida y cuyo coste sea inferior al 70% del que supondrían las obras de nueva planta.

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

Aun cuando la modificación pretendida no conlleva un aumento del impacto normativo y las normas de aplicación no se modifican, se citan las determinaciones más significativas:

1- Adecuar el diseño a las determinaciones actualizadas de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

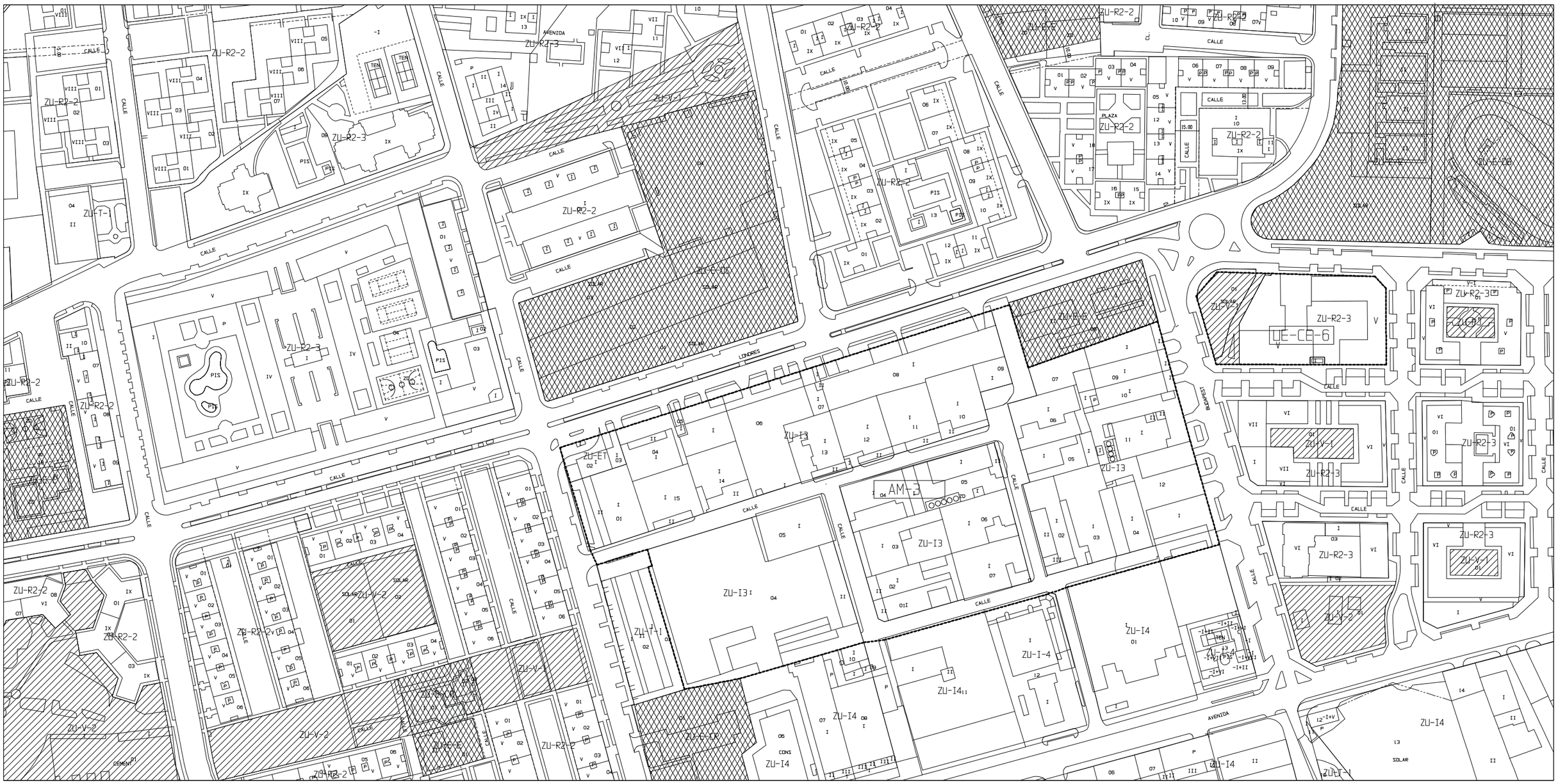
2- Facilitar un acceso pavimentado o correctamente compactado desde la acera a la zona de juegos infantiles si existiere.

3- Relativas al espacio libre privado:

Dado que la ocupación máxima es del 80 % y la planta actual de la edificación está retranqueada de todos los linderos y, de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza ZU-T, *"Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad en el entorno"* no siendo preceptivo sino autorizable el cerramiento exterior, son de aplicación las siguientes determinaciones, 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 de, al menos, un itinerario accesible que comunique la entrada principal con el edificio.
- 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, pavimento táctil...etc.
- Accesibilidad en el edificio.
- En el edificio de uso privado en el que se materializa la edificabilidad, será obligatoria la instalación de ascensor que deberá ser accesible a personas con movilidad reducida.
- Uno, al menos, de los accesos que desde la vía pública enlazan con el itinerario de la edificación deberá ser practicable
- Asimismo, deberán existir cuantos itinerarios practicables sean necesarios, en función de las condiciones de evacuación, para comunicar horizontal y verticalmente el acceso desde la vía pública con el acceso a los locales y con los espacios de uso público a los que sirvan.
- 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.

ANEXO Nº4. Planos de calificación del PGOU originales.



SUELO URBANO

ORDENANZAS RESIDENCIALES

ZU-R1 CASCO TRADICIONAL
ZU-R2 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION
Grados:
1 ALINEACION A FACHADA
2 ESPACIOS ACCESIBLES
3 ESPACIOS ACOTADOS
ZU-R3 BARRIOS
Grados:
1 LA ZAPATERIA
2 DE LOBETO,DEL ROSARIO,DEL CARMEN, DE VERONICA,DEL CASTILLO Y SAN BENITO
ZU-R4 BAJA DENSIDAD PEQUEÑOS BLOQUES
ZU-R5 VIVIENDA UNIFAMILIAR
ZU-R6 MANZANA CERRADA
ZU-R7 VOLUMETRIA LIBRE

ORDENANZAS INDUSTRIALES

ZU-I1 COMPACTA
ZU-I2 AISLADA
ZU-I3 EN TRANSFORMACION
ZU-I4 MIXTA

ORDENANZAS TERCIARIAS

ZU-T TERCIARIO,COMERCIAL,OFICINAS Y OCIO
ZU-ST TRANSPORTES DE MERCANCIAS

ORDENANZAS RED VIARIA

ZU-RV RED VIARIA
ZU-ET ESTACIONES DE SERVICIO

ORDENANZAS Z. VERDES

ZU-V ZONAS VERDES
Codigos:
1 ESPACIOS LIBRES
2 ZONAS VERDES DE BARRIO
3 ZONAS VERDES DE CIUDAD

ORDENANZAS DE EQUIPAMIENTOS

ZU-E EQUIPAMIENTOS
Codigos:
B BIENESTAR SOCIAL
C CULTURAL
E EDUCATIVO
S SALUD BASICO
SS SALUD SINGULAR
CR CENTROS DE CULTO
SA SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION
DB DEPORTIVO BASICO
DS DEPORTIVO SINGULAR
ZU-SF SERVICIOS FUNERARIOS
ZU-M BASE MILITAR DE AUTOMOVILISMO

SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	S.U.P.-R (n)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUP	S.G.-SUP
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO RESIDENCIAL	S.U.N.P.-R (n)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUNP	S.G.-SUNP
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL	S.U.N.P.-I (n)
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO ACTIVIDADES ECONOMICAS	S.U.N.P.-I (n)

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE	PROTECCION DE CAUCES Y RIBERAS	S.N.U.-P1
	PROTECCION DE VIAS PECUARIAS	S.N.U.-P2
	PROTECCION DE SUELOS DE INTERES ESPECIALICO	S.N.U.-P3
	CIMUN	S.N.U.

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

UNIDADES DE EJECUCION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS	U.E.D.B.-n
AMBITOS DE EJECUCION DE ORDENACION DIFERIDA	U.E.D.D.-n
UNIDADES DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION	U.E.E.E.-n
AMBITOS DE MODIFICACION	A.M.-n
UNIDADES DE GESTION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS	U.G.D.B.-n
AMBITOS DE ORDENACION DIFERIDA	AE-DD-n

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

PLAN PARCIAL	S.U.P.
PAU-PLAN PARCIAL	S.U.N.P.
PE-PLAN ESPECIAL EN SUELOS GENERALES	P.E.n

NORMAS URBANISTICAS DE PROTECCION

N-RV PROTECCION DE RED VIARIA	
N-FFCC PROTECCION DE RED FERROVIARIA	
N-P1 PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS	

SG-M SISTEMA GENERAL MILITAR
ELEMENTO PROTEGIDO
LIMITE DE AMBITO
DELIMITACION DEL ESPACIO DE TRANSITO PUBLICO
ALINEACION
TRAZADO ORIENTATIVO

DIAPLAN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA

TITULO: CALIFICACION DEL SUELO (ALINEACIONES Y ORDENANZAS) NOVIEMBRE-2000

ESCALA: 1/1000

Nº HOJA: 5.12

SUELO URBANO

ORDENANZAS RESIDENCIALES

ZU-R1 CASCO TRADICIONAL
ZU-R2 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION
Grados:
1 ALINEACION A FACHADA
2 ESPACIOS ACCESIBLES
3 ESPACIOS ACOTADOS
ZU-R3 BARRIOS
Grados:
1 LA ZAPATERIA
2 DE LORETO,DEL ROSARIO,DEL CARMEN, DE VERONICA,DEL CASTILLO Y SAN BENITO
ZU-R4 BAJA DENSIDAD PEQUEÑOS BLOQUES
ZU-R5 VIVIENDA UNIFAMILIAR
ZU-R6 MANZANA CERRADA
ZU-R7 VOLUMETRIA LIBRE

ORDENANZAS INDUSTRIALES

ZU-I1 COMPACTA
ZU-I2 AISLADA
ZU-I3 EN TRANSFORMACION
ZU-I4 MIXTA

ORDENANZAS TERCIARIAS

ZU-T TERCIARIO,COMERCIAL,OFICINAS Y OCIO
ZU-ST TRANSPORTES DE MERCANCIAS

ORDENANZAS RED VIARIA

ZU-RV RED VIARIA
ZU-ET ESTACIONES DE SERVICIO

ORDENANZAS Z. VERDES

ZU-V ZONAS VERDES
Codigos:
1 ESPACIOS LIBRES
2 ZONAS VERDES DE BARRIO
3 ZONAS VERDES DE CIUDAD

ORDENANZAS DE EQUIPAMIENTOS

ZU-E EQUIPAMIENTOS
Codigos:
B BIENESTAR SOCIAL
C CULTURAL
E EDUCATIVO
S SALUD BASICO
SS SALUD SINGULAR
CR CENTROS DE CULTO
SA SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION
DB DEPORTIVO BASICO
DS DEPORTIVO SINGULAR
ZU-SF SERVICIOS FUNERARIOS
ZU-M BASE MILITAR DE AUTOMOVILISMO

SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....S.U.P.-Q (n)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUP.....S.G.-SUP
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO RESIDENCIAL.....S.U.N.P.-R (n)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUNP.....S.G.-SUNP
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL.....S.U.N.P.-I (n)
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO ACTIVIDADES ECONOMICAS.....S.U.N.P.-T (n)

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE.....PROTECCION DE CAUCES Y RIBERAS S.N.U.-P1
PROTECCION DE VIAS PECUARIAS S.N.U.-P2
PROTECCION DE SUELOS DE INTERES EDAFOLOGICO S.N.U.-P3
CIMM S.N.U.

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

UNIDADES DE EJECUCION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS...U.E.D.B.-n
AMBITOS DE EJECUCION DE ORDENACION DIFERIDA.....U.E.O.D.-n
UNIDADES DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION.....U.E.C.E.-n
AMBITOS DE MODIFICACION.....A.M.-n
UNIDADES DE GESTION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS....U.G.D.B.-n
AMBITOS DE ORDENACION DIFERIDA.....AE-OD-n

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

PLAN PARCIAL.....S.U.P.
PAU-PLAN PARCIAL.....S.U.N.P.
PE-PLAN ESPECIAL EN SUELOS GENERALES.....P.E.n

NORMAS URBANISTICAS DE PROTECCION

N-RV PROTECCION DE RED VIARIA
N-FFCC PROTECCION DE RED FERROVIARIA
N-PI PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

SG-M SISTEMA GENERAL MILITAR
ELEMENTO PROTEGIDO
LIMITE DE AMBITO
DELIMITACION DEL ESPACIO DE TRANSITO PUBLICO
ALINEACION
TRAZADO ORIENTATIVO

		C		1	2	3
4	5	6	7	8	9	
10	11	12	13	14	15	
16	17	17	18	20	21	
22	23	24	25	26		
27	28	29	30	31		
32	33	34	35	36		
37	38	39	40			
41	42	43				
		44				

DIAPLAN

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

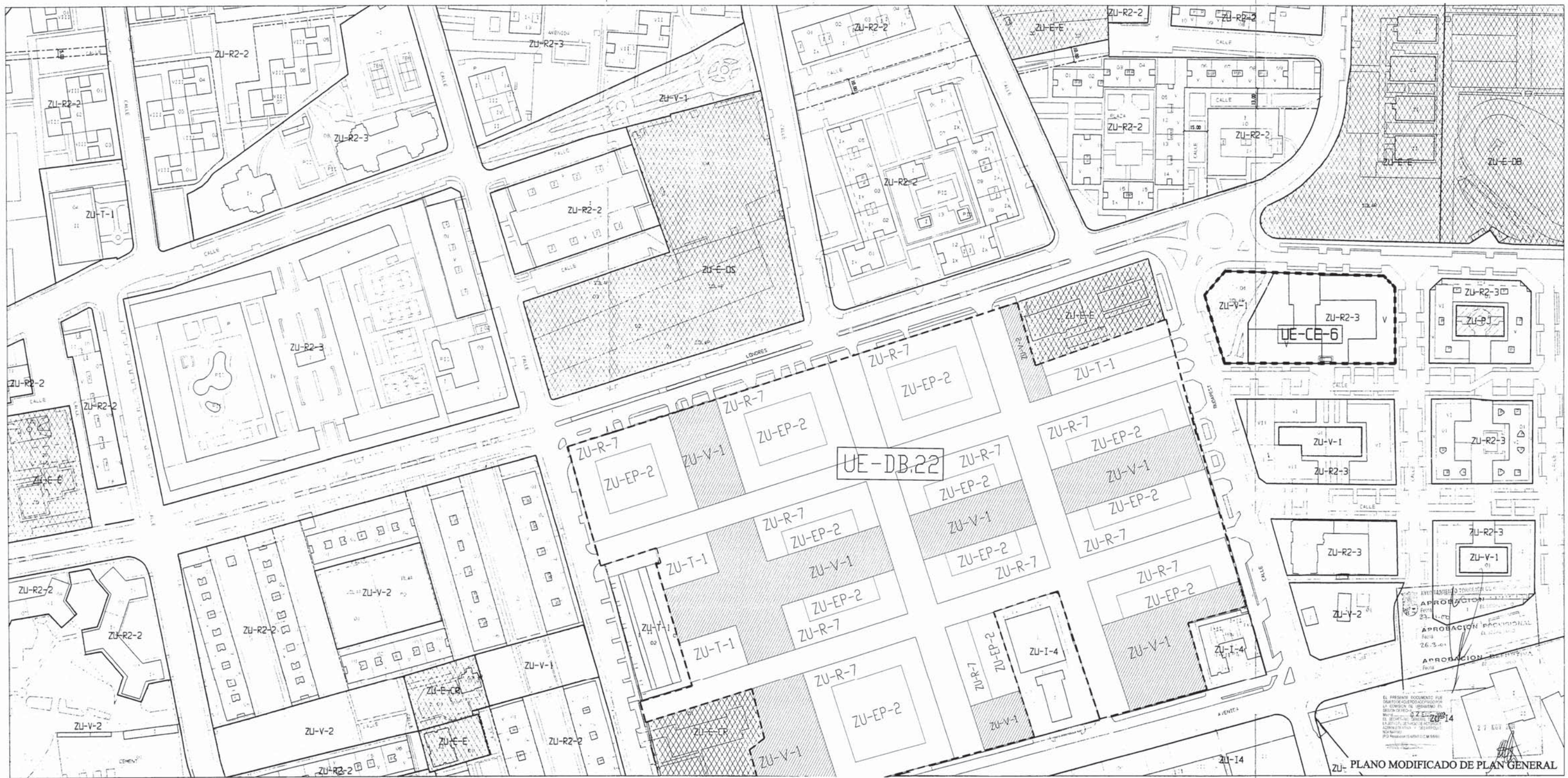
DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA

TITULO: CALIFICACION DEL SUELO (ALINEACIONES Y ORDENANZAS) NOVIEMBRE-2000

ESCALA: 1/1000

Nº HOJA: 5.18

ANEXO Nº5. Planos de calificación del PGOU, de la modificación del PGOU.



PLANO MODIFICADO DE PLAN GENERAL

DIAPLAN

SUELO URBANO

ORDENANZAS RESIDENCIALES

- Zu-R1 CASCO TRADICIONAL
- Zu-R2 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION
  - Grados:
  - 1 ALINEACION A FACHADA
  - 2 ESPACIOS ACOTADOS
  - 3 ESPACIOS ACOTADOS
- Zu-R3 BARRIOS
  - Grados:
  - 1 LA ZAPATERIA
  - 2 DE LIBERTO, DEL ROSARIO, DEL CARMEN, DE VERONICA, DEL CASTILLO Y SAN BENITO
- Zu-R4 BAJA DENSIDAD PEQUEÑOS BLOQUES
- Zu-R5 VIVIENDA UNIFAMILIAR
- Zu-R6 MANZANA CERRADA
- Zu-R7 VOLUMETRIA LIBRE

ORDENANZAS INDUSTRIALES

- Zu-I1 COMPACTA
- Zu-I2 AISLADA
- Zu-I3 EN TRANSFORMACION
- Zu-I4 MIXTA

ORDENANZAS TERCIARIAS

- Zu-C TERCIARIO COMERCIAL, OFICINAS Y OCIO
- Zu-ST TRANSPORTES DE MERCANCIAS

ORDENANZAS RED VIARIA

- Zu-RV RED VIARIA
- Zu-ET ESTACIONES DE SERVICIO

ORDENANZAS Z. VERDES

- Zu-V ZONAS VERDES
- Codigos:
  - 1 ESPACIOS LIBRES
  - 2 ZONAS VERDES DE BARRIO
  - 3 ZONAS VERDES DE CIUDAD

ORDENANZAS DE EQUIPAMIENTOS

- Zu-E EQUIPAMIENTOS
- Codigos:
  - B BIENESTAR SOCIAL
  - C CULTURAL
  - E EDUCATIVO
  - S SALUD BASICO
  - SS SALUD SINGULAR
  - CR CENTROS DE CULTO
  - SA SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION
  - DB DEPORTIVO BASICO
  - DS DEPORTIVO SINGULAR
- Zu-SF SERVICIOS FUNERARIOS
- Zu-H BASE AEREA

SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO ..... S.U.P.-R (n.)
- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUP ..... S.G.-SUP
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO RESIDENCIAL ..... S.U.N.P.-R (n.)
- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUNP ..... S.G.-SUNP
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL ..... S.U.N.P.-I (n.)
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO ACTIVIDADES ECONOMICAS ..... S.U.N.P.-I (n.)

SUELO NO URBANIZABLE

- SUELO NO URBANIZABLE ..... PROTECCION DE CAUCES Y RIBERAS — S.N.U.-P1
  - PROTECCION DE VIAS PECUARIAS — S.N.U.-P2
  - PROTECCION DE SUELOS DE INTERES ECOLOGICO — S.N.U.-P3
  - COMUN — S.N.U.

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

- UNIDADES DE EJECUCION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS ..... U.E.D.B.-n
- AMBITOS DE EJECUCION DE ORDENACION EXPERTA ..... U.E.O.E.-n
- UNIDADES DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION ..... U.E.C.E.-n
- AMBITOS DE MODIFICACION ..... A.M.-n
- UNIDADES DE GESTION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS ..... U.G.D.B.-n

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

- PLAN PARCIAL ..... S.U.P.
- PAU-PLAN PARCIAL ..... S.U.N.P.
- PE-PLAN ESPECIAL EN SUELOS GENERALES ..... P.E.n

NORMAS URBANISTICAS DE PROTECCION

- n-RV PROTECCION DE RED VIARIA
- n-FFCC PROTECCION DE RED FERROVIARIA
- n-PI PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

- * ELEMENTO PROTEGIDO
- LIMITE DE AMBITO
- DELIMITACION DEL ESPACIO DE TRANSITO PUBLICO
- ALINEACION
- TRAZADO ORIENTATIVO

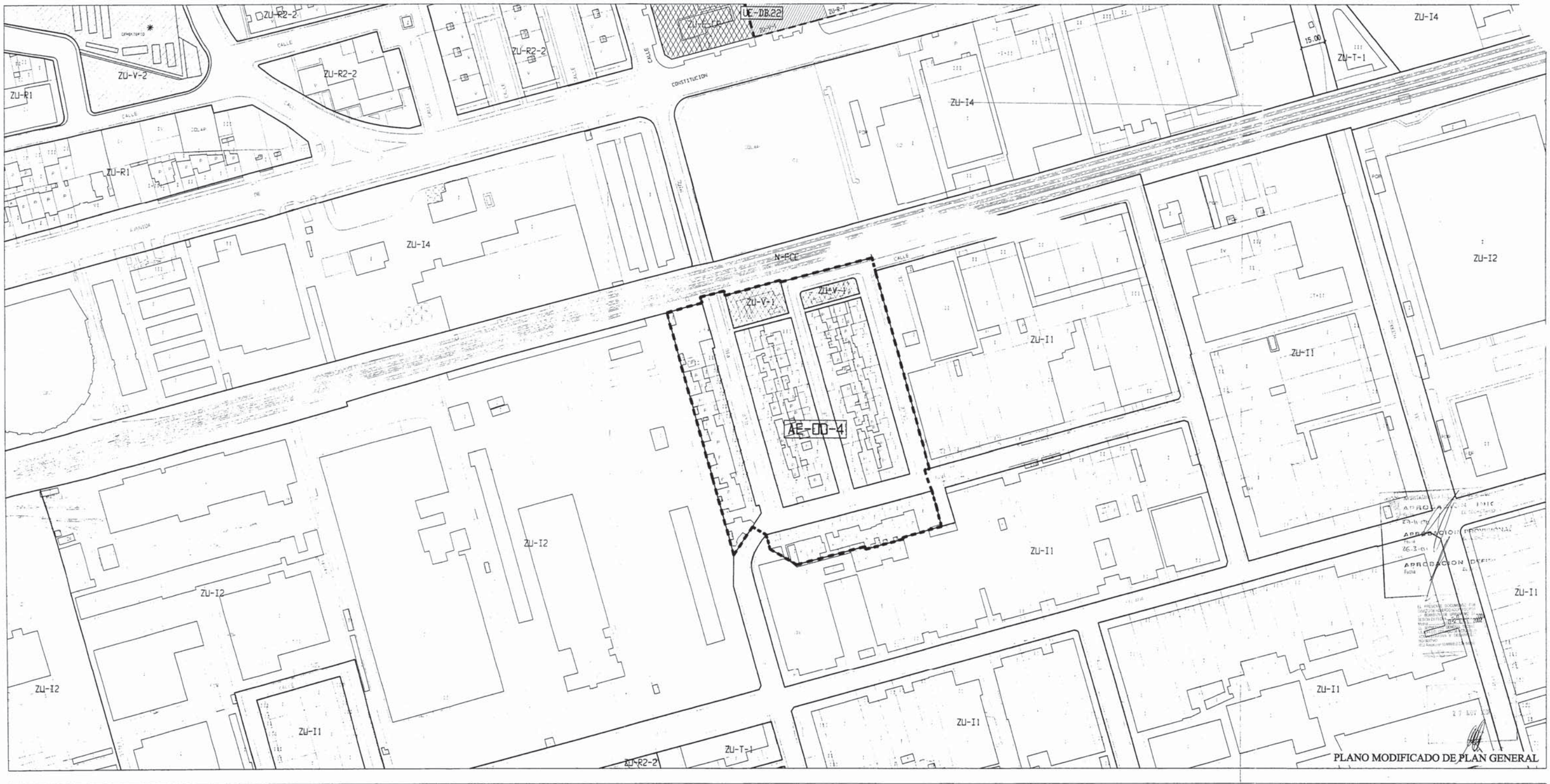
REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA

TITULO: CALIFICACION DEL SUELO (ALINEACIONES Y ORDENANZAS) SEPTIEMBRE-2000

ESCALA: 1/1000

N HOJA: 5.12'



DIAPLAN

SUELO URBANO

ORDENANZAS RESIDENCIALES

Zu-01 CASCO TRADICIONAL
Zu-02 MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION
Grados:
1 ALINEACION A FACHADA
2 ESPACIOS ACCESIBLES
3 ESPACIOS ACOTADOS
Zu-03 BARRIOS
Grados:
1 LA ZAPATERIA
2 DE LIBRETO, DEL ROSARIO, DEL CARMEN, DE VERONICA, DEL CASTILLO Y SAN BENITO
Zu-04 BAJA DENSIDAD MEDIANERAS BLOQUES
Zu-05 VIVIENDA UNIFAMILIAR
Zu-06 MANZANA CERRADA
Zu-07 VOLUMETRIA LIBRE

ORDENANZAS INDUSTRIALES

Zu-11 COMPACTA
Zu-12 AISLADA
Zu-13 DE TRANSFORMACION
Zu-14 MIXTA

ORDENANZAS TERCIARIAS

Zu-C TERCIARIO COMERCIAL, OFICINAS Y OCIO
Zu-ST TRANSPORTES DE MERCANCIAS

ORDENANZAS RED VIARIA

Zu-RV RED VIARIA
Zu-EI ESTACIONES DE SERVICIO

ORDENANZAS Z. VERDES

Zu-V ZONAS VERDES
Codigos:
1 ESPACIOS LIBRES
2 ZONAS VERDES DE BARRIO
3 ZONAS VERDES DE CIUDAD

ORDENANZAS DE EQUIPAMIENTOS

Zu-E EQUIPAMIENTOS
Codigos:
B BIENESTAR SOCIAL
C CULTURAL
E EDUCATIVO
S SALUD BASICO
SI SALUD SINGULAR
CH CENTROS DE CULTO
SA SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION
DB DEPORTIVO BASICO
DS DEPORTIVO SINGULAR
Zu-SF SERVICIOS FUNERARIOS
Zu-H BASE AEREA

SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO ..... S.U.P.-E (n)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS A SUP ..... S.G.-SUP
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO RESIDENCIAL ..... S.U.N.P.-E (n)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS A SUNP ..... S.G.-SUNP
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL ..... S.U.N.P.-I (n)
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO ACTIVIDADES ECONOMICAS ..... S.U.N.P.-T (n)

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE ..... PROTECCION DE CAUCES Y RIBERAS S.N.U.-P1
PROTECCION DE VIAS PECUARIAS S.N.U.-P2
PROTECCION DE SUELOS DE INTERES ESAPOLOGICO S.N.U.-P3
CINAM S.N.U.

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

UNIDADES DE EJECUCION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS ..... U.E.D.B.-n
AMBITOS DE EJECUCION DE ORDENACION DISPERSA ..... U.E.O.D.-n
UNIDADES DE EJECUCION EN CURSO DE EJECUCION ..... U.E.C.E.-n
AMBITOS DE MODIFICACION ..... A.M.-n
UNIDADES DE GESTION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS ..... U.G.D.B.-n

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

PLAN PARCIAL ..... S.U.P.
P&J-PLAN PARCIAL ..... S.U.N.P.
PE-PLAN ESPECIAL EN SUELOS GENERALES ..... P.E.n

NORMAS URBANISTICAS DE PROTECCION

n-RV PROTECCION DE RED VIARIA
n-FFCC PROTECCION DE RED FERROVIARIA
n-PI PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

ELEMENTO PROTEGIDO
LIMITE DE AMBITO
DELIMITACION DEL ESPACIO DE TRANSITO PUBLICO
ALINEACION
TRAZADO ORIENTATIVO

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

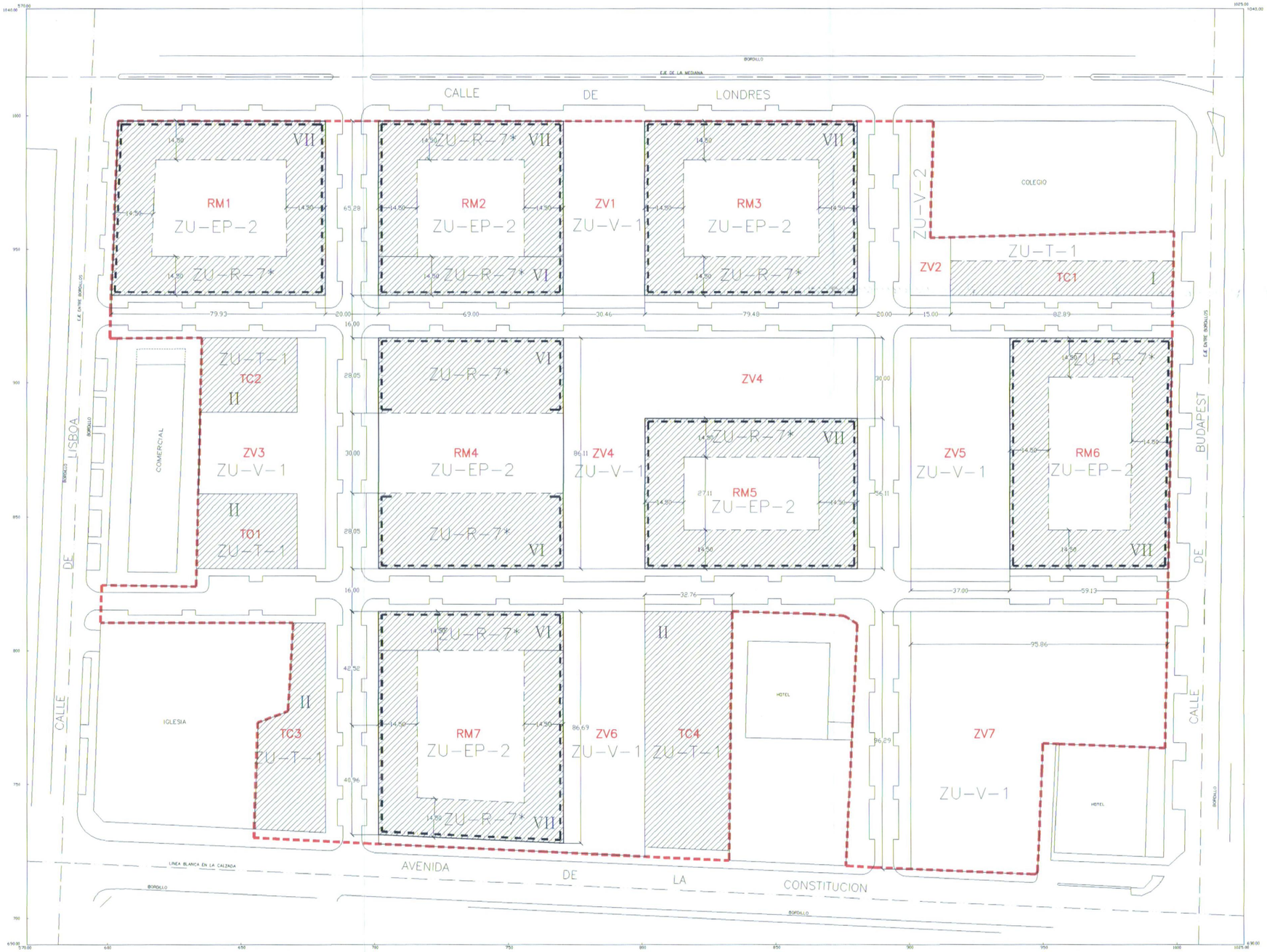
DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA

TITULO: CALIFICACION DEL SUELO (ALINEACIONES Y ORDENANZAS) SEPTIEMBRE-2000

ESCALA: 1/1000

Nº HOJA: 5.18'

ANEXO Nº6. Planos de calificación del PGOU modificados por el PERI de la UE-DB.22.



Queda sustituido por el visado plazo con visado 29/9/02

PARCELAS	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD real m2/m2	COEFICIENTE homogeneizacion	EDIFICABILIDAD computable m2/m2	Nº VIVIENDAS
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR					
RM1	5134.71	21928.90	1	21928,90	224
RM2	4504.48	19235.34	1	19235.34	198
RM3	5188.64	22467.05	1	22467.05	226
RM4	5941.56	20918.85	1	20918.85	210
RM5	4459.59	19046.40	1	19046,40	194
RM6	5155.56	22019.19	1	22019.19	224
RM7	5870.96	25073.72	1	25073.72	254
	36255.50	150689.45	1	150689.45	1530
TERCIARIO					
TC1	1901.35	1092	0,8	873.60	
TC2	1000.00	1286	0,8	1028.80	
TC3	1565.26	800	0,8	640.00	
TC4	2850.43	2500	0,8	2000.00	
TO1	1037.83	1000	0,9	900.00	
	8354.87	6678	0,8/0,9	5442.40	
ZONAS VERDES					
ZV1	1988.50	139.20			
ZV2	671.08	46.98			
ZV3	2025.77	141.80			
ZV4	5006.36	350.45			
ZV5	3186.06	223.02			
ZV6	3013.23	210.93			
ZV7	7059.00	494.13			
	22950.00	1606.50			
VIALES	22998.62				
TOTALES	90558.99	158973.96		156131.85	1530

LEYENDA

- LIMITE DE AMBITO
- LINEA DE EDIFICACION VINCULANTE
- FONDO EDIFICABLE MAXIMO
- LINDEROS
- AREA DE MOVIMIENTO
- VI ALTURA EN Nº DE PLANTAS
- ZU-EP-2 NORMA ZONAL
- RM5 NUMERO DE PARCELA

30 JUL 2002

P.E.R.I. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES"

EMPLAZAMIENTO:
POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES"
U.E.D.B.-22

PROPIEDAD:
COMISION GESTORA EL GIRASOL

P.p.: ANGEL GIL SEVILLANO

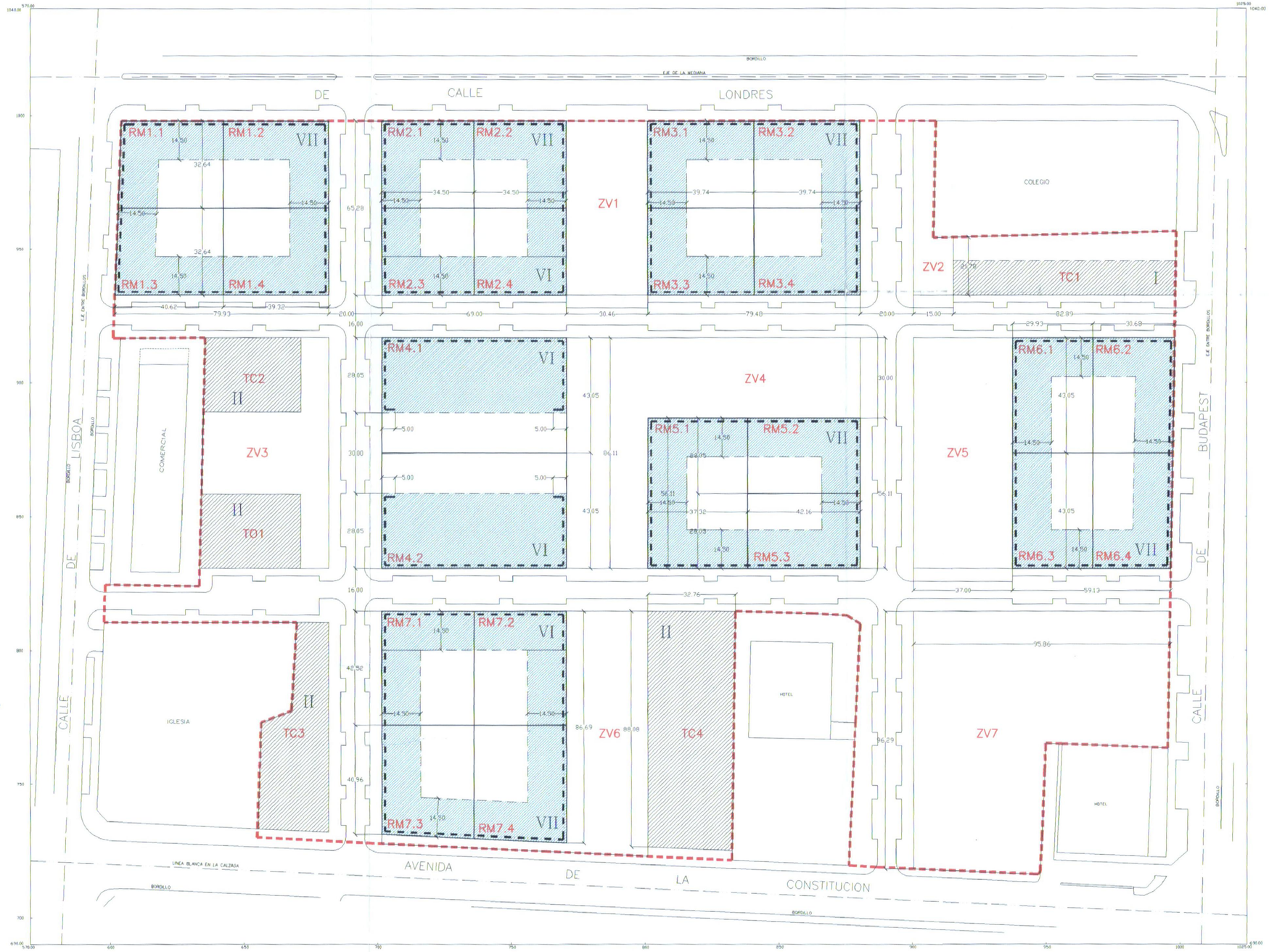
ARQUITECTOS:
MANUEL AYLLON CAMPILLO
ANA RIZZO DIAZ

ASISTENCIA TECNICA:
EUROTALK

PLANO DE PROPUESTA:
CONDICIONES DE LA EDIFICACION

PLANO ORIGINAL

FECHA	ESCALA	n.PLANO
JUL-02	1:1000	P-2



PARCELAS	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2/m2	Nº DE VIVIENDAS Uds.
RESID. MULTIFAMILIAR			
RM1	5134,71	21928.90	224
RM1.1	1263.15	5389.04	55
RM1.2	1283.34	5480.57	56
RM1.3	1304.88	5578.72	57
RM1.4	1283.34	5480.57	56
RM2	4504.48	19235.34	198
RM2.1	1126.12	5023.56	51
RM2.2	1126.12	5023.56	51
RM2.3	1126.12	4594.11	48
RM2.4	1126.12	4594.11	48
RM3	5188.64	22467.05	226
RM3.1	1297.16	5450.00	55
RM3.2	1297.16	5672.35	57
RM3.3	1297.16	5672.35	57
RM3.4	1297.16	5672.35	57
RM4	5941.56	20918.85	210
RM4.1	2970.78	10459.43	105
RM4.2	2970.78	10459.43	105
RM5	4459.59	19046.40	194
RM5.1	2094.01	8917.59	90
RM5.2	1182.79	5064.41	52
RM5.3	1182.79	5064.40	52
RM6	5155.56	22019.19	224
RM6.1	1288.69	5504.17	56
RM6.2	1305.03	5563.35	57
RM6.3	1288.69	5504.17	56
RM6.4	1273.15	5447.50	55
RM7	5870.96	25073.72	254
RM7.1	1467.22	6033.02	61
RM7.2	1467.22	6033.02	61
RM7.3	1440.52	6371.87	65
RM7.4	1496.00	6635.81	67
TOTAL	36255.50	150889.45	1530
TERCIARIO			
TC1	1901.35	873.60	
TC2	1000.00	1028.80	
TC3	1565.26	640.00	
TC4	2850.43	2000.00	
TO1	1037.83	900.00	
TOTAL	8354.87	5442.40	
ZONAS VERDES			
ZV1	1988.50		
ZV2	671.08		
ZV3	2025.77		
ZV4	5006.36		
ZV5	3186.06		
ZV6	3013.23		
ZV7	7059.00		
TOTAL	22950.00		
VIALES	22998.62		
TOTALES	90558.99	156131.85	1530

ALTERNATIVAS POSIBLES

LEYENDA

- LIMITE DE AMBITO
- LIMITE UNIDAD DE PROMOCION
- LINEA VINCULANTE DE EDIFICACION
- AREA DE MOVIMIENTO
- RM5.1 UNIDAD DE PROMOCION

P.E.R.I. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES"

EMPLAZAMIENTO:
POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES"
U.E.D.B.-22

PROPIEDAD:
COMISION GESTORA EL GIRASOL

ARQUITECTOS:
MANUEL AYLLON CAMPILLO
ANA RIZZO DIAZ

ASISTENCIA TECNICA:
EUROTALK

PLANO DE PROPUESTA:
UNIDADES DE PROMOCION. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO NO VINCULANTE.

PLANO ORIGINAL

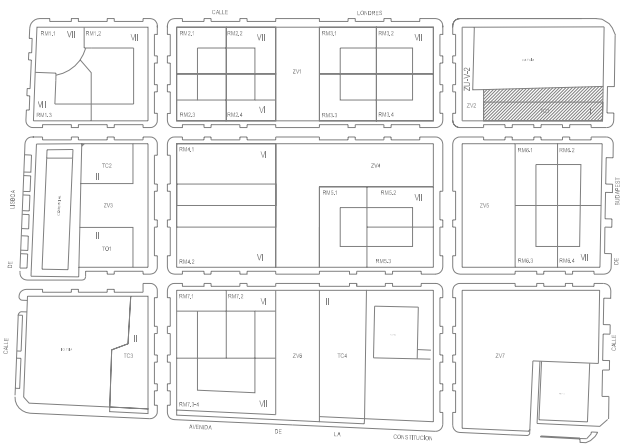
FECHA	ESCALA	n.PLANO
JUL-02	1:1000	P-7

AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha 30 JUL 2002
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha 25 OCT 2002
EL SECRETARIO

ANEXO Nº7. Fichas de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del PERI de la UE-DB.22 “Los Girasoles”.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES" FINCAS RESULTANTES

LOCALIZACION DE LA PARCELA RESULTANTE TC 1



SITUACION EN EL PERI

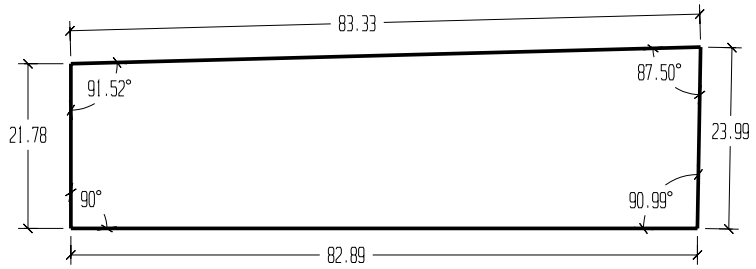
ADJUDICATARIO:

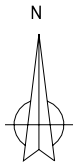
GESGISA GESTIÓN GIRASOL 2000 S.A.

SUSTITUYE A LAS PARCELAS APORTADAS:

7,19 % del Aprovechamiento de cesión

SUPERFICIE DE SUELO: 1901,35 m2	APROVECHAMIENTO: 873,6 m2
PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES: LIBRE DE CARGAS	PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE TRASLADO: LIBRE DE CARGAS





ESCALA: 1/1000

PARCELA RESULTANTE TC-1

Situación

Parcela urbana, destinada a uso terciario, situada en el término de Torrejón de Ardoz, que es la señalada con el nº TC-1 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UEDB nº 22 “Los Girasoles”, del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz

Superficie

La superficie es de 1.901,35 m^2 (mil novecientos un metro y treinta y cinco decímetros cuadrados).

Descripción

Parcela de forma rectangular que linda al Norte con límite de la unidad en línea recta de 83,33 m. (ochenta y tres metros y treinta y tres centímetros); al Sur con calle de nuevo trazado, parcela resultante V, en línea recta de 82,89 m. (ochenta y dos metros y ochenta y nueve centímetros); al Este con C/ Budapest en línea recta de 23,99 m. (veintitrés metros y noventa y nueve centímetros) y al Oeste con parcela resultante ZV-2 en línea recta de 21,78 m. (veintiún metros y setenta y ocho centímetros).

Calificación urbanística

Uso Terciario.
Ordenanza de aplicación: ZU-T.

Aprovechamiento

El aprovechamiento es de 873,60 m^2 de uso característico residencial.

Adjudicatario

Gesgisa Gestión Girasol 2000, S.A.

Le corresponde

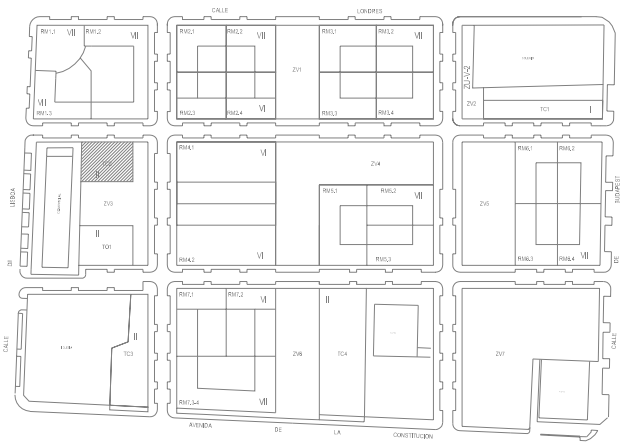
Por el 7,19% del 10% del aprovechamiento de cesión, según Convenio.

Obligaciones y cargas

Libre de cargas.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES" FINCAS RESULTANTES

LOCALIZACION DE LA PARCELA RESULTANTE TC 2



SITUACION EN EL PERI

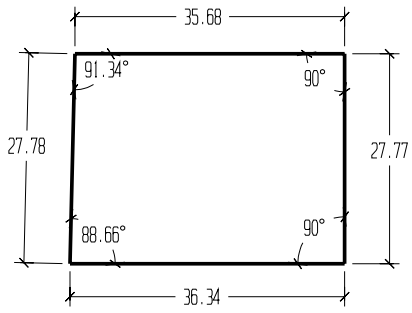
ADJUDICATARIO:

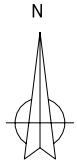
GESGISA GESTIÓN GIRASOL 2000 S.A.

SUSTITUYE A LAS PARCELAS APORTADAS:

22,05 % Parcela 51 Finca Registral 34.141

SUPERFICIE DE SUELO: 1000 m2	APROVECHAMIENTO: 1028,8 m2
PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES: 0,6880 %	PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE TRASLADO: 0,7462 %





ESCALA: 1/1000

PARCELA RESULTANTE TC-2

Situación

Parcela urbana, destinada a uso terciario, situada en el término de Torrejón de Ardoz, que es la señalada con el nº TC-2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UEDB nº 22 “Los Girasoles”, del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz

Superficie

La superficie es de 1.000,00 m^2 (mil metros cuadrados).

Descripción

Parcela de forma rectangular que linda al Norte con calle de nuevo trazado, parcela resultante V, en línea recta de 35,68 m. (treinta y cinco metros y sesenta y ocho centímetros); al Sur, con parcela resultante RV-3 en línea recta de 36,34 m. (treinta y seis metros y treinta y cuatro centímetros); al Este con parcela resultante RV-3 en línea recta de 27,77 m. (veintisiete metros y setenta y siete centímetros); al Oeste con límite de la Unidad, en línea recta de 27,78 m. (veintisiete metros y setenta y ocho centímetros).

Calificación urbanística

Uso terciario.

Ordenanza de aplicación: ZU-T.

Aprovechamiento

El aprovechamiento es de 1.028,80 m^2 de uso característico residencial.

Adjudicatario

Gesgisa Gestión Girasol 2000, S.A.

Le corresponde

En sustitución del 20,05% de la finca aportada nº 51, registral nº 34.141.

Obligaciones y cargas

Por razón de procedencia del 22,05% de la finca aportada n º 51, registral 34.141:

- Afección por 5 años al pago de la liquidación, que por el impuesto, en su caso, proceda, según inscripción 5ª, de fecha 12 de junio de 2.001, de la finca aportada nº 51.

- Afección por 5 años al pago de la liquidación, que por el impuesto, en su caso, proceda, según inscripción 1ª, de fecha 27 de septiembre de 2.001, de la finca aportada nº 51.

- Afección por 5 años al pago de la liquidación, que por el impuesto, en su caso, proceda, según inscripción 6ª, de fecha 19 de noviembre de 2.001, de la finca aportada nº 51.

- Hipoteca a favor de CAMP GUIPUZCOA SAN SEBASTIÁN en garantía de un aval de UN MILLÓN CIENTOS SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS -1.171.973,60- de capital avalado; SETECIENTOS TRES MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO EUROS CON DIECISÉIS CÉNTIMOS -703.184,16- por intereses remuneratorios; TREINTA Y TRES MIL CIENTO TRES EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS -33.103,75- para costas y gastos, formalizada en escritura autorizada por el Notario Don José Mª Piñar Gutiérrez el día 12 de julio de 20001, inscripción 7ª, de fecha 14 de marzo de 2.002, de la finca aportada nº 51.

- Afecta por 5 años al pago de la liquidación que por el impuesto, en su caso, proceda, según inscripción 7ª, de fecha 14 de marzo de 2.002, de la finca aportada nº 51.

- Hipoteca a favor de CAMP GUIPUZCOA Y SAN SEBASTIÁN en garantía de un préstamo de NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS -937.578,88- de principal; CIENTO VEINTICINCO MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS -125.139,15- por intereses remuneratorios; CUATROCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS -440.724,53- para intereses de demora; CIENTO CUARENTA MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS -140.636,83- para costas y gastos, formalizada en escritura autorizada por el Notario Don Luis Rueda Esteban el día 16 e enero de 2002, inscripción 8ª, de fecha de 27 de marzo 2.002, de la finca aportada nº 51.

- Afecta por 5 años al pago de la liquidación que por el impuesto, en su caso, proceda, según inscripción 8ª, de fecha 27 de marzo de 2.002, de la finca aportada nº 51.

- Afección a que se refiere el art. 5 del R.D. 1093/1997, según inscripción 6ª, de fecha 13 de junio de 2.003, de la finca aportada nº 51.

Por sí:

- Afecta al pago del 0,6880% de los gastos de Urbanización, Gestión e Indemnizaciones, que suponen:

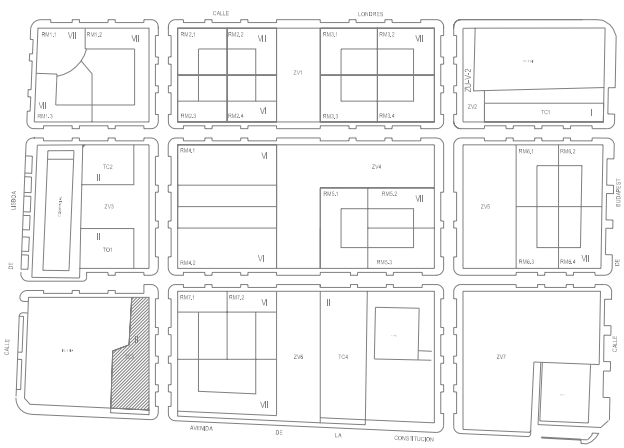
  - 44.125,81 € (excluido IVA) de contribución a los Gastos de Urbanización y Gestión a reservas de ajustes en la cuenta de liquidación definitiva.
  - 8.557,66 € de participación en el balance de indemnizaciones.

- Afecta al pago de 0,7462% de los gastos de traslado, conforme al Convenio, que ascienden a la cantidad 201.474 € (excluido IVA) a reservas de ajustes en la cuenta de liquidación definitiva.

Estas dos anotaciones se anularán con la presentación en el Registro de la Propiedad de certificados acreditativos de que el titular o titulares han satisfecho los mencionados gastos.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES" FINCAS RESULTANTES

LOCALIZACION DE LA PARCELA RESULTANTE TC 3



SITUACION EN EL PERI

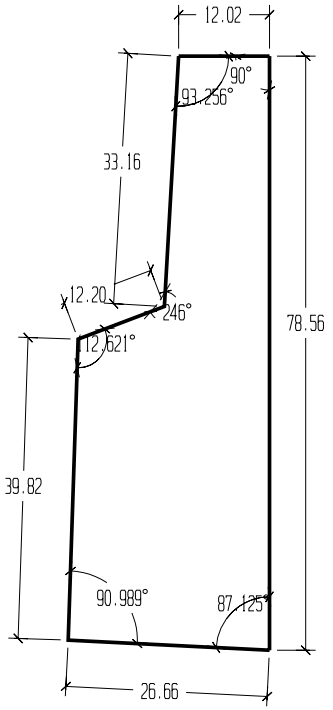
ADJUDICATARIO:

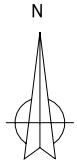
GESGISA GESTIÓN GIRASOL 2000 S.A.

SUSTITUYE A LAS PARCELAS APORTADAS:

13,71 % Parcela 51 Finca Registral 34.141

SUPERFICIE DE SUELO: 1565,26 m2	APROVECHAMIENTO: 640 m2
PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES: 0,4280 %	PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE TRASLADO: 0,4642 %





ESCALA: 1/1000

PARCELA RESULTANTE TC-3

Situación

Parcela urbana, destinada a uso terciario, situada en el término de Torrejón de Ardoz, que es la señalada con el nº TC-3 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UEDB nº 22 “Los Girasoles”, del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz

Superficie

La superficie de la parcela es de 1.565,26 m^2 (mil quinientos sesenta y cinco metros y veintiséis decímetros cuadrados).

Descripción

Parcela de forma rectangular que linda al Norte con calle de nuevo trazado, parcela resultante V en línea de 12,02 m. (doce metros y dos centímetros); al Sur, calle de nuevo trazado, parcela resultante V en línea recta de 26,06 m. (veintiséis metros y seis centímetros); al Este, con calle de nuevo trazado, parcela resultante V, en línea recta de 78,56 m. (setenta y ocho metros y cincuenta y seis centímetros); al Oeste, con límite de la Unidad en línea quebrada formada por tres tramos de 39,82 m. (treinta y nueve metros y ochenta y dos centímetros), 12,20 m. (doce metros y veinte centímetros) y 33,16 m. (treinta y tres metros y dieciséis centímetros).

Calificación urbanística

Uso terciario.

Ordenanza de aplicación: ZU-T.

Aprovechamiento

El aprovechamiento es de 640,00 m^2 de uso característico residencial.

Adjudicatario

Gesgisa Gestión Girasol 2000, S.A.

Le corresponde

En sustitución del 13,71% de la finca aportada nº 51, registral nº 34.141.

Obligaciones y cargas

Por razón de procedencia del 13,71% de la finca aportada nº 51, registral 34.141:

- Afección por 5 años al pago de la liquidación, que por el impuesto, en su caso, proceda según inscripción 5ª, de fecha 12 de junio de 2.001, de la finca aportada nº 51.

- Afección por 5 años al pago de la liquidación, que por el impuesto, en su caso, proceda, según inscripción 1ª, de fecha 27 de septiembre de 2.001, de la finca aportada nº 51.

- Afección por 5 años al pago de la liquidación, que por el impuesto, en su caso, proceda, según inscripción 6ª, de fecha 19 de noviembre de 2.001, de la finca aportada nº 51.

- Hipoteca a favor de CAMP GUIPUZCOA SAN SEBASTIÁN en garantía de un aval de UN MILLÓN CIENTO SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS -1.171.973,60- de capital avalado; SETECIENTOS TRES MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO EUROS CON DIECISÉIS CÉNTIMOS -703.184,16- por intereses remuneratorios; TREINTA Y TRES MIL CIENTO TRES EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS -33.103,75- para costas y gastos, formalizada en escritura autorizada por el Notario Don José Mª Piñar Gutiérrez el día 12 de julio de 20001, inscripción 7ª, de fecha 14 de marzo de 2.002, de la finca aportada nº 51.

- Afecta por 5 años al pago de la liquidación que por el impuesto, en su caso, proceda, según inscripción 7ª, de fecha 14 de marzo de 2.002, de la finca aportada nº 51.

- Hipoteca a favor de CAMP GUIPUZCOA Y SAN SEBASTIÁN en garantía de un préstamo de NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y OCHO EUROS -937.578,88- de principal; CIENTO VEINTICINCO MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE EUROS CON QUINCE EUROS -125.139,15- por intereses remuneratorios; CUATROCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS -440.724,53- para intereses de demora; CIENTO CUARENTA MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS -140.636,83- para costas y gastos, formalizada en escritura autorizada por el Notario Don Luis Rueda Esteban el día 16 de enero de 2002, inscripción 8ª, de fecha de 27 de marzo 2.002, de la finca aportada nº 51.

- Afecta por 5 años al pago de la liquidación que por el impuesto, en su caso, proceda, según inscripción 8ª, de fecha 27 de marzo de 2.002, de la finca aportada nº 51.

- Afección a que se refiere el art. 5 del R.D. 1093/1997, según inscripción 6ª, de fecha 13 de junio de 2.003, de la finca aportada nº 51.

Por sí:

- Afecta al pago del 0,4280% de los Gastos de Urbanización, Gestión e Indemnizaciones, que suponen:

  - 27.450,36 € (excluido IVA) de contribución a los Gastos de Urbanización y Gestión a reservas de ajustes en la cuenta de liquidación definitiva.
  - 5.324,39 € de participación en el balance de indemnizaciones.

- Afecta al pago de 0,4642% de los gastos de traslado, conforme al Convenio, que ascienden a la cantidad 125.334 € (excluido IVA), a reservas de ajustes en la cuenta de liquidación definitiva.

Estas dos anotaciones se anularán con la presentación en el Registro de la Propiedad de certificados acreditativos de que el titular o titulares han satisfecho los mencionados gastos.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES" FINCAS RESULTANTES

LOCALIZACION DE LA PARCELA RESULTANTE TC 4

SITUACION EN EL PERI

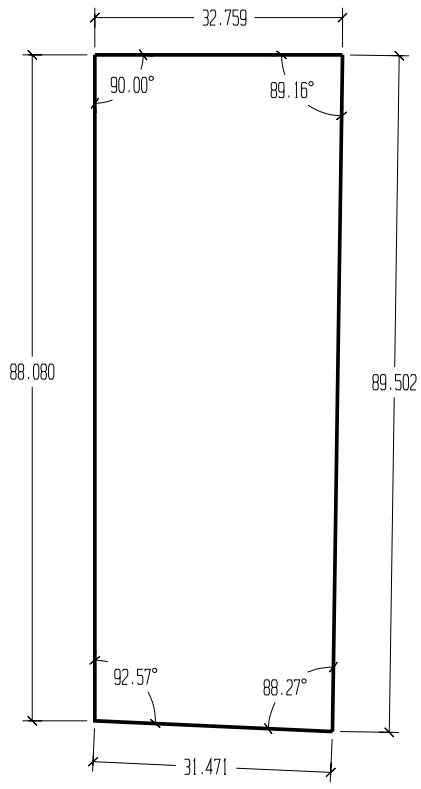
ADJUDICATARIO:

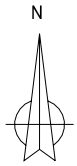
GESGISA GESTIÓN GIRASOL 2000 S.A.

SUSTITUYE A PARCELAS APORTADAS:

42,86 % de la Parcela 51 Finca Registral 34141

SUPERFICIE DE SUELO: 2850,43 m2	APROVECHAMIENTO: 2.000 m2
PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES: 1,3363 %	PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE TRASLADO: 1,4505 %





ESCALA: 1/1000

PARCELA RESULTANTE TC-4

Situación

Parcela urbana, destinada a uso terciario, situada en el término de Torrejón de Ardoz, que es la señalada con el nº TC-4 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UEDB nº 22 “Los Girasoles”, del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz

Superficie

La superficie de la parcela es de 2.850,43 m^2 (dos mil ochocientos cincuenta metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados).

Descripción

Parcela de forma rectangular que linda al Norte con calle de nuevo trazado, parcela resultante V, en línea recta de 32,759 m. (treinta y dos metros y setecientos cincuenta y nueve milímetros); al Sur, con calle de nuevo trazado, parcela resultante V en línea recta de 31,471 m. (treinta y un metros y cuatrocientos setenta y un milímetros); al Este, con límite de la unidad en línea recta de 89,502 m. (ochenta y nueve metros y quinientos dos milímetros); al Oeste con parcela resultante RV-6 en línea recta de 89,080 m. (ochenta y nueve metros y ochenta milímetros).

Calificación urbanística

Uso terciario.

Ordenanza de aplicación: ZU-T.

Aprovechamiento

El aprovechamiento es de 2.000 m^2 de uso característico residencial.

Adjudicatario

Gesgisa, Gestión Girasol 2000 S.A.

Le corresponde

En sustitución del 42,86% de la finca aportada nº 51, registral 34.141.

Obligaciones y cargas

Por razón de su procedencia del 42,86% de la finca aportada nº 51, registral 34.141:

- Afección por 5 años al pago de la liquidación, que por el impuesto, en su caso, proceda según inscripción 5ª, de fecha 12 de junio de 2.001, de la finca aportada nº 51.

- Afección por 5 años al pago de la liquidación, que por el impuesto, en su caso, proceda, según inscripción 1ª, de fecha 27 de septiembre de 2.001, de la finca aportada nº 51.

- Afección por 5 años al pago de la liquidación, que por el impuesto, en su caso, proceda, según inscripción 6ª, de fecha 19 de noviembre de 2.001, de la finca aportada nº 51.

- Hipoteca a favor de CAMP GUIPUZCOA SAN SEBASTIÁN en garantía de un aval de UN MILLÓN CIENTO SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS -1.171.973,60- de capital avalado; SETECIENTOS TRES MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO EUROS CON DIECISEIS CÉNTIMOS -703.184,16- por intereses remuneratorios; TREINTA Y TRES MIL CIENTO TRES EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS -33.103,75- para costas y gastos, formalizada en escritura autorizada por el Notario Don José Mª Piñar Gutiérrez el día 12 de julio de 2001, inscripción 7ª, de fecha 14 de marzo de 2.002, de la finca aportada nº 51.

- Afecta por 5 años al pago de la liquidación que por el impuesto, en su caso, proceda, según inscripción 7ª, de fecha 14 de marzo de 2.002, de la finca aportada nº 51.

- Hipoteca a favor de CAMP GUIPUZCOA Y SAN SEBASTIÁN en garantía de un préstamo de NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS -937.578,88- de principal; CIENTO VEINTICINCO MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS -125.139,15- por intereses remuneratorios; CUATROCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS -440.724,53- para intereses de demora; CIENTO CUARENTA MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS -140.636,83- para costas y gastos, formalizada en escritura autorizada por el Notario Don Luis Rueda Esteban el día 16 e enero de 2002, inscripción 8ª, de fecha de 27 de marzo 2.002, de la finca aportada nº 51.

- Afecta por 5 años al pago de la liquidación que por el impuesto, en su caso, proceda, según inscripción 8ª, de fecha 27 de marzo de 2.002, de la finca aportada nº 51.

- Afección a que se refiere el art. 5 del R.D. 1093/1997, según inscripción 6ª, de fecha 13 de junio de 2.003, de la finca aportada nº 51.

Por sí:

- Afecta al pago del 1,3363% de los Gastos de Urbanización Gestión e Indemnizaciones que suponen:

  - 85.705,41 € (excluido IVA) de contribución a los Gastos de Urbanización y Gestión a reservas de ajustes en la cuenta de liquidación definitiva.
  - 16.485,23 € de participación en el balance de indemnizaciones.

- Afecta al pago de 1,4505% de los gastos de traslado, conforme al Convenio, que ascienden a la cantidad 391.635 € (excluido IVA), a reservas de ajustes en la cuenta de liquidación definitiva.

Estas dos anotaciones se anularán con la presentación en el Registro de la Propiedad de certificados acreditativos de que el titular o titulares han satisfecho los mencionados gastos.

ANEXO Nº8. Fichas de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del PEMU de la manzana RM-1 de la UE-DB.22 “Los Girasoles”.

6- Descripción de las parcelas resultantes de la parcelación.

PARCELA RM-1.A

Situación.-

Parcela urbana, destinada a uso Estación de Servicio /Unidad de suministro, situada en el término municipal de Torrejón de Ardoz, corresponde a la parcela calificada con ese uso predominante en el PEMU de la manzana RM1.

Superficie.-

Tiene una superficie de 367,5 m^2 (trescientos sesenta y siete metros cuadrados y cincuenta decímetros cuadrados).

Descripción.-

Parcela en forme de ele que LINDA: al Norte, calle LONDRES, en línea recta de 28,61m (veintiocho metros, sesenta y un centímetros), al Sur, parcela RM-1.C, calificada por el PEMU-R1 con uso residencial multifamiliar, en línea quebrada formada por tres tramos rectos de 8,85m (ocho metros, ochenta y cinco centímetros) 2,33m (dos metros treinta y tres centímetros) y 20,40m (veinte metros, cuarenta centímetros), al Este, parcela RM-1.B, calificada por el PEMU-R1 con uso terciario comercial y de ocio, en línea recta de 12,02m. (doce metros, dos centímetros) y al Oeste; calle LISBOA, en línea recta de 14,41 m (catorce metros, cuarenta y un centímetros).

Calificación Urbanística.

Uso Estación de servicio/Unidad de suministro.
Ordenanza de aplicación ZU-$ES_{PEMU.}$

Aprovechamiento.

El aprovechamiento es de 174,70 uas. expresado en uso residencial multifamiliar, equivalente a 87,35 m^2 de uso estación de servicio/unidad de suministro.

PROPIEDAD

Una vez disuelto el pro-indiviso:
AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ: P2814800e 3904 1129 209 1
PARTICIPACIÓN: 100% del pleno dominio.

TITULARES DE OTROS DERECHOS

Por proceder del 2,39 % indiviso de la parcela agrupada, la sociedad GASÓLEOS TORREJÓN S.L. C.I.F. B-80255136, es titular de la CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO Y DISFRUTE de la misma, para la construcción e instalación de una Unidad de Suministro de Combustible, por un plazo de 99 años, de fecha 9 de Mayo de 1991, cuya titularidad ostentaba BP OIL ESPAÑA S.A, y le fue otorgada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha diez de diciembre de 2012.

AFECCIONES:

Limitación urbanística: Limitaciones derivadas del Planeamiento Urbanístico de su polígono

La finca está afecta, por sí:

- Al pago del 0,111 % de los gastos de Urbanización, Gestión e Indemnizaciones inherentes a la reparcelación.

- Al pago del 0,118 % de los gastos de traslado.

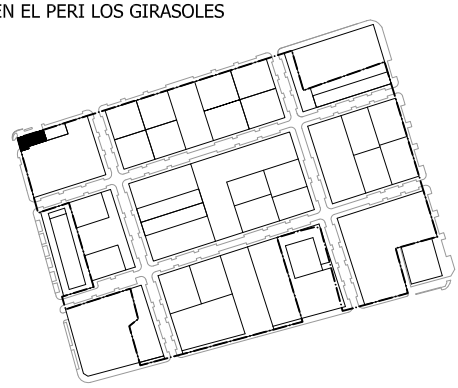
Estas anotaciones se anularán con la presentación en el Registro de la Propiedad de certificados acreditativos de que el titular o titulares han satisfecho los mencionados gastos.

PROYECTO DE PARCELACIÓN DE LA MANZANA RM-1
DEL PERI "LOS GIRASOLES". TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA RESULTANTE

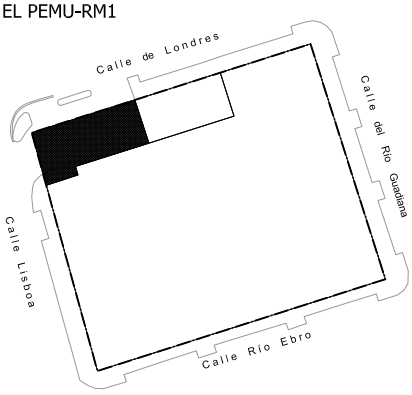
RM-1.A

SITUACIÓN EN EL PERI LOS GIRASOLES



1:8.000

SITUACIÓN EN EL PEMU-RM1



1:2.000

PROPIEDAD:
Una vez disuelto el pro-indiviso:
100 % (*) Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz

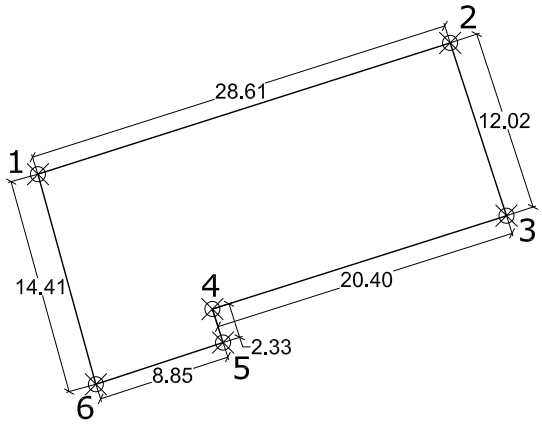
SUPERFICIE DE SUELO:
367,50 m²s

APROVECHAMIENTO:
174,70 uas

EDIFICABILIDAD:
87,35 m²c

PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN: 0,111 %

PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE TRASLADO: 0,118 %



X	Y	Nº
460.248,51	4.479.007,46	1
460.275,77	4.479.016,14	2
460.279,49	4.479.004,72	3
460.260,04	4.478.998,55	4
460.260,75	4.478.996,33	5
460.252,34	4.478.993,57	6

ESCALA : 1/500
ETRS89.UTM-30N

N

PARCELA RM-1.B.

Situación.-

Parcela urbana, destinada a uso Terciario comercial y de ocio en el término municipal de Torrejón de Ardoz, corresponde a la parcela calificada con el citado uso predominante en el PEMU de la manzana RM1.

Superficie.-

Tiene una superficie de 285 m^2 (doscientos ochenta y cinco metros cuadrados).

Descripción.-

Parcela de forma sensiblemente rectangular, LINDA: al Norte, calle LONDRES, en línea recta de 23,73 m (veintitrés metros, setenta y tres centímetros), al Sur; parcela RM-1.C calificada por el PEMU-R1 con uso residencial multifamiliar, en línea recta de 23,63m. (veintitrés metros, sesenta y tres centímetros), al Este; parcela RM-1.C, calificada por el PEMU-R1 con uso residencial multifamiliar en línea recta de 12,05 m. (doce metros, cinco centímetros) y al Oeste; parcela RM-1.A, calificada por el PEMU-RM1 con uso estación de servicio/unidad de suministro, en línea recta de 12,02m (doce metros, dos centímetros).

Calificación Urbanística.

Uso Terciario comercial y de ocio.

Ordenanza de aplicación ZU-$T_{PEMU.}$

Aprovechamiento.

El aprovechamiento es de 349,40 uas. expresado en uso residencial multifamiliar, equivalente a 436,75 m^2 de uso terciario comercial y de ocio.

PROPIEDAD

Una vez disuelto el pro-indiviso:
AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ: P2814800e 3904 1129 209 1
PARTICIPACIÓN: 100% del pleno dominio.

AFECCIONES.-

Limitación urbanística: Limitaciones derivadas del Planeamiento Urbanístico de su polígono

La finca está afecta, por sí:

- Al pago del 0,223 % de los gastos de Urbanización, Gestión e Indemnizaciones inherentes a la reparcelación.
- Al pago del 0,236 % de los gastos de traslado.

Estas anotaciones se anularán con la presentación en el Registro de la Propiedad de certificados acreditativos de que el titular o titulares han satisfecho los mencionados gastos.

PROYECTO DE PARCELACIÓN DE LA MANZANA RM-1
DEL PERI "LOS GIRASOLES". TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

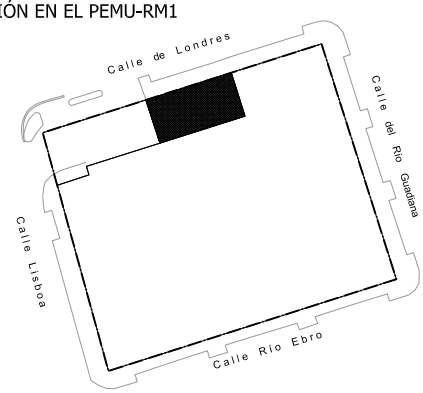
REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA RESULTANTE

RM-1.B

SITUACIÓN EN EL PERI LOS GIRASOLES

1:8.000

SITUACIÓN EN EL PEMU-RM1



1:2.000

PROPIEDAD:
Una vez disuelto el pro-indiviso:
100 % (*) Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz

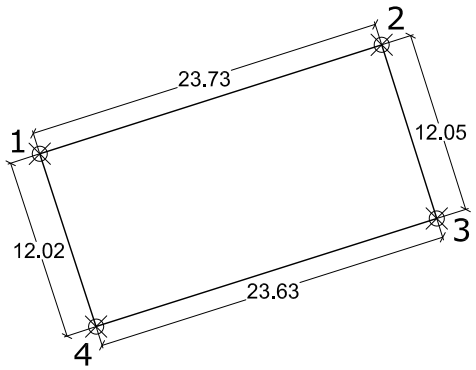
SUPERFICIE DE SUELO:
285 m²s

APROVECHAMIENTO:
349,40 uas

EDIFICABILIDAD:
436,75 m²c

PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN: 0.223 %

PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE TRASLADO: 0,236 %



X	Y	Nº
460.275,77	4.479.016,14	1
460.298,38	4.479.023,35	2
460.302,02	4.479.011,86	3
460.279,49	4.479.004,72	4

ESCALA : 1/500
ETRS89.UTM-30N

PARCELA RM-1.C

Situación.-

Parcela urbana, destinada a uso Residencial multifamiliar, situada en el término municipal de Torrejón de Ardoz, corresponde a la parcela calificada con este uso predominante en el PEMU de la manzana RM1.

Superficie.-

Tiene una superficie de 4.482,21 m^2 (cuatro mil cuatrocientos ochenta y dos metros, veintiún centímetros cuadrados).

Descripción.-

Parcela de forma sensiblemente rectangular, LINDA: Norte; con la parcela RM-1.A, calificada por el PEMU con uso estación de servicio/unidad de suministro, en línea quebrada de tres tramos rectos de 8,85m (ocho metros, ochenta y cinco centímetros) 2,33m (dos metros, treinta y tres centímetros) y 20,40m (veinte metros, cuarenta centímetros), con la parcela RM-1.B, calificada por el PEMU con uso terciario comercial y de ocio, en línea quebrada de dos tramos rectos de 23,63m (veintitrés metros sesenta y tres centímetros) y 12,05 m (doce metros, cinco centímetros) y con la calle LONDRES, en línea recta de 25,04m (veinticinco metros, cuatro centímetros), al Sur, calle RÍO EBRO, en línea recta de 79,93 m (setenta y nueve metros, noventa y tres centímetros), al Este, calle RÍO GUADIANA, en línea recta de 65,28 m. (sesenta y cinco metros, veintiocho centímetros) y al Oeste, calle LISBOA en línea recta de 50,93m (cincuenta metros, noventa y tres centímetros).

Calificación Urbanística.

Uso Residencial multifamiliar.

Ordenanza de aplicación ZUR-$7_{PEMU.}$

Aprovechamiento.

El aprovechamiento es de 21.404,80 uas. expresado en uso residencial multifamiliar equivalentes a 21.404,80 m^2 edificables.

PROPIEDAD

Una vez disuelto el pro-indiviso:

BUILDINGCENTER SAU: A-63106157 4267 1492 114 21
PARTICIPACIÓN: 100% del pleno dominio.

CARGAS

Limitación urbanística: Limitaciones derivadas del Planeamiento Urbanístico de su polígono

AFECCIONES:

Por procedencia de la finca 65.560.

- 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 22/10/2013.
  Según nota al margen de la inscripción 20.
- Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuestos de autoliquidada de transmisiones. Torrejón de Ardoz a 24/10/2013.
  Según nota al margen de la inscripción 21.
- Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de exente de transmisiones. Torrejón de Ardoz a 13/01/2015.
  Según nota al margen de la inscripción 22

Por procedencia de la finca 65.562.

- 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 22/10/2013.
  Según nota al margen de la inscripción 22.
- 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 24/10/2013.
  Según nota al margen de la inscripción 23.
- Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuestos de autoliquidada de transmisiones. Torrejón de Ardoz a 13/01/2015.
  Según nota al margen de la inscripción 24

Por procedencia de la finca 65.564.

- 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 22/10/2013.
  Según nota al margen de la inscripción 21.
- 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 24/10/2013.
  Según nota al margen de la inscripción 22.
- 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 13/01/2015.
  Según nota al margen de la inscripción 23.

La finca está afecta, por sí:

- Al pago del 13,637 % de los gastos de Urbanización, Gestión e Indemnizaciones inherentes a la reparcelación.

- Al pago del 14,473 % de los gastos de traslado.

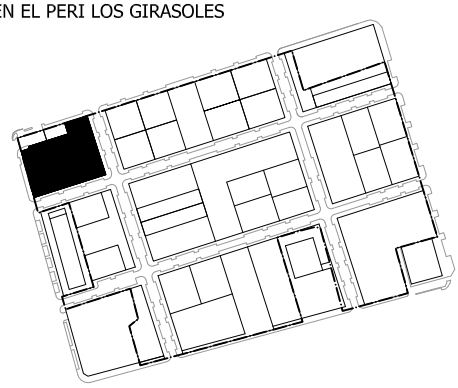
Estas anotaciones se anularán con la presentación en el Registro de la Propiedad de certificados acreditativos de que el titular o titulares han satisfecho los mencionados gastos.

PROYECTO DE PARCELACIÓN DE LA MANZANA RM-1
DEL PERI "LOS GIRASOLES". TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA RESULTANTE

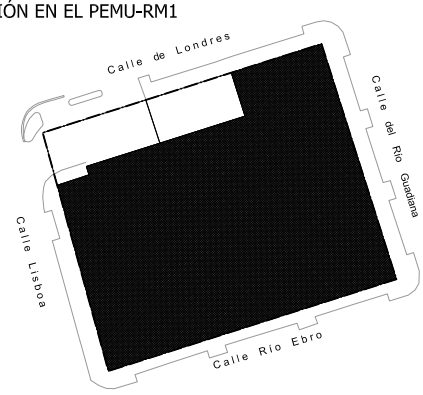
RM-1.C

SITUACIÓN EN EL PERI LOS GIRASOLES



1:8.000

SITUACIÓN EN EL PEMU-RM1

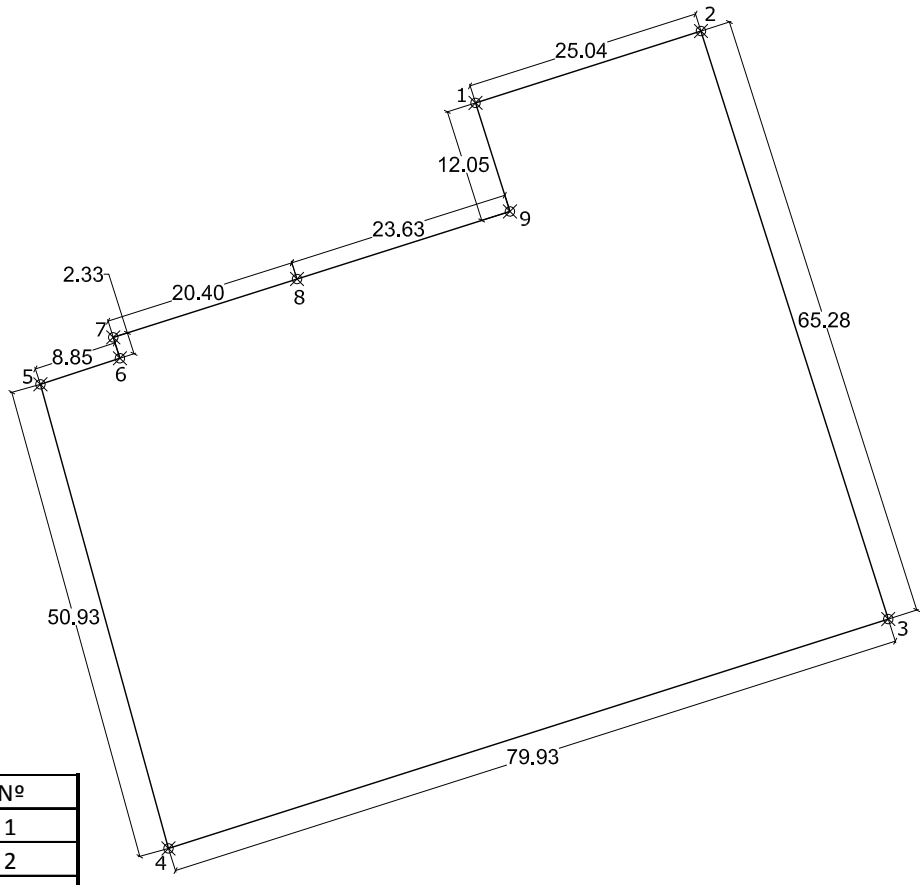


1:2.000

PROPIEDAD:	SUPERFICIE DE SUELO:	APROVECHAMIENTO:	EDIFICABILIDAD:
Una vez disuelto el pro-indiviso: 100 % (*) Buildingcenter SAU	4.482,21 m²s	21.404,80 uas	21.404,80 m²c

PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN: 13,637 %

PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE TRASLADO: 14,473 %



X	Y	Nº
460.298,38	4.479.023,35	1
460.322,23	4.479.030,95	2
460.342,05	4.478.968,75	3
460.265,89	4.478.944,48	4
460.252,34	4.478.993,57	5
460.260,75	4.478.996,33	6
460.260,04	4.478.998,55	7
460.279,49	4.479.004,72	8
460.302,02	4.479.011,86	9

ESCALA : 1/800
ETRS89.UTM-30N

N

ANEXO Nº9. Levantamiento topográfico.

Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

Expedido por:

JOSÉ LUIS GONZÁLEZ COSIDO
Ingeniero Técnico en Topografía,
Colegiado nº 2470
Joseluis.cosido@coit-topografia.es
C/Londres 7- San Fdo. de Henares
28830-Madrid
Telf.-696 534 529 Fax 91 6713912

De acuerdo con:

VYNCON Contratistas SL,

C.I.F.: B83809475
C/Jose Ortega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid

Propiedad:

VYNCON Contratistas SL,

C.I.F.: B83809475
C/Jose Ortega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid

GONZALEZ COSIDO JOSE LUIS - 07511537J

Firmado digitalmente por GONZALEZ COSIDO JOSE LUIS - 07511537J
DN: C=ES, SERIALNUMBER=IDCES-07511537J, G=JOSE LUIS, SN=GONZALEZ COSIDO, CN=GONZALEZ COSIDO JOSE LUIS - 07511537J
Razón: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2020-02-15 21:17:08

Emitido el día:

14/02/2020

Contenido:

Índice	Titulo	Nº de página
	Portada	
	Contenido	1
I.-	**MEMORIA-INTRODUCCIÓN**	2
I.1.-	Encargo	4
I.2.-	Informe	4
I.3.-	Parcela objeto del informe	4
I.4.-	Mediciones realizadas-Georreferenciación	8
I.5.-	Red de Saneamiento	10
I.6.-	Instalaciones y mobiliario urbano	32
II.-	**MEMORIA-ESTUDIO TOPOGRÁFICO**	38
II.7.-	Toma de datos en campo y equipo topográfico utilizado.	39
II.8.-	Descripción de los cálculos	39
II.9.-	Normas generales de la cartografía	39
II.10.-	Precisiones establecidas	40
II.11.-	Puntos del Levantamiento.	41
III.-	**PLANOS**	55
IV.-	**GEORREFERENCIACIÓN**	61

I.- MEMORIA

INFORME TÉCNICO

Título del informe: Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

Expedido por: JOSÉ LUIS GONZÁLEZ COSIDO, Perito Judicial e Ingeniero Técnico en Topografía, Colegiado nº 2470 de la Delegación Territorial de Madrid del Ilustre Colegio de Ingenieros Técnicos en Topografía, con DNI 7.511.537, vecino de San Fernando de Henares (Madrid), domicilio en C/ Londres nº 7.

De acuerdo con: Requerimiento de **VYNCON Contratistas SL,** C.I.F.: B83809475 C/Jose Ortega Y Gasset 42 1 Iz 28006 - Madrid

Propiedad: VYNCON Contratistas SL, C.I.F.: B83809475 C/Jose Ortega Y Gasset 42 1 Iz 28006 - Madrid
Emitido el día: 14 de Febrero de 2020.

Relativo a: Estudio topográfico de la parcela TC-4

1.-ENCARGO:

He sido requerido por **VYNCON Contratistas SL,** el día 23 de Enero de 2020 para la realización de informe técnico topográfico que determine la topografía y dimensiones de la parcela **TC-4** del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz identificada como la Parcela catastral 0590604VK6709S situada en la C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid.

2.-INFORME:

Este informe es fruto de la necesidad por parte de la propiedad de georreferenciar la parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz.
Este informe está compuesto por una memoria descriptiva, en la que se describe la parcela, y una memoria técnica en la que se describe el método operativo empleado en las mediciones, y como resultado final los planos que definen la parcela gráficamente.

3.- PARCELA OBJETO DEL INFORME:

Parcela Urbana *con una superficie según reciente medición* ***de 2.840,92 m2*** *situada en el Término Municipal de Torrejón de Ardoz, en el PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz identificada como la parcela catastral 0590604VK6709S situada en la C/Rio Guadalquivir 10 de Torrejón de Ardoz en Madrid.*

LINDEROS

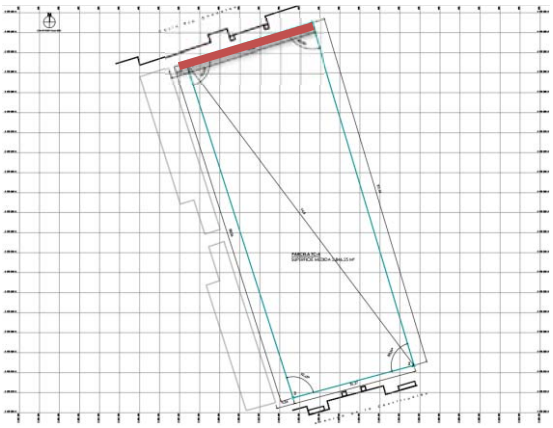
Linda Por el norte, con la Calle Guadalquivir en un tramo recto de 32.86 metros, Por el Este, en un tramo recto de longitud 89.54 metros con la parcela catastral 0490512VK6709S; por el Sur, en tramo recto 31.15 m con la Avenida de la Constitución y por el Oeste en tramo recto de dimensiones 88.06 metros con la parcela catastral 0590603VK6709S.

Los vértices que la definen tienen las siguientes coordenadas dadas en el sistema UTM ETRS89 HUSO 30N:

PUNTO	COORD. ESTE	COORD. NORTE
1	460522.9021	4478902.6012
2	460548.3884	4478816.7656
3	460518.2980	4478808.7060
4	460491.5953	4478892.6220

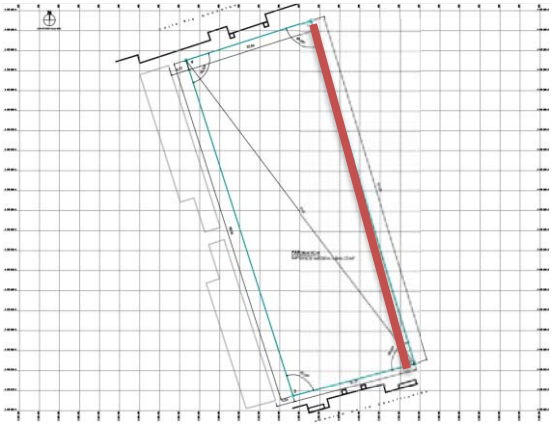
- Lindero Norte

El lindero se define como la alineación del bordillo existente que la separa la parcela TC4 de la Calle Río Guadalquivir.



- Lindero Este

El lindero se define como la alineación de muro de parcela colindante.



El lindero Este está formado por un muro medio derruido enlazado con un muro perteneciente a la parcela colindante.

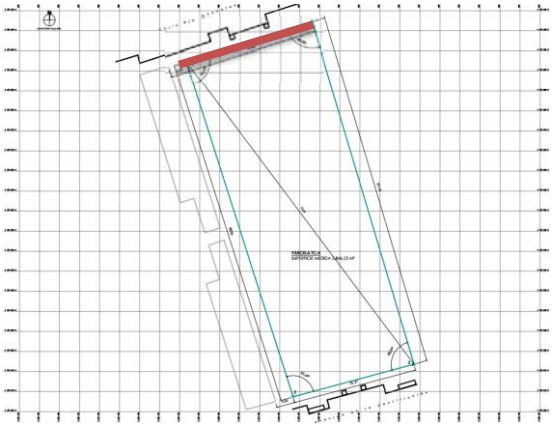
En los extremos del muro se aprecia la junta de separación entre ambos muros, puntos observados como alineaciones de la parcela.

En la siguiente imagen se puede apreciar la junta indicada, se identifica esta separación entre ambos muros en su proyección sobre la alineación del bordillo como el punto nº 1 de la parcela

Vértice nº 1

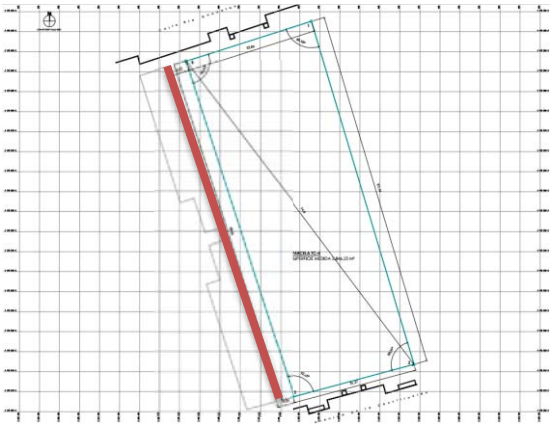
- Lindero Sur

El lindero se define como la alineación del bordillo existente que la separa la parcela TC4 de la Avenida de la Constitución.



- Lindero Oeste

El lindero se define como la alineación del bordillo existente que la separa la parcela TC4 de la parcela 0590603VK6709S



4.- MEDICIONES REALIZADAS

4.1.-GEORREFERENCIACIÓN

Se realiza una visita a la parcela objeto del presente trabajo, el día 8 de Febrero de 2.20 linderos y los detalles necesarios para la ejecución de nuestro trabajo, como resultado se obtiene una polilinea que encierra la parcela con los siguientes vértices de sus esquinas:

Nº DE PUNTO	COORD. ESTE	COORD. NORTE
1	460522.9021	4478902.6012
2	460548.3884	4478816.7656
3	460518.2980	4478808.7060
4	460491.5953	4478892.6220

La medición de la finca se realizó mediante **GPS-GNSS**, en coordenadas **UTM ETRS89 HUSO 30N** observando todos los puntos que definen la parcela y las instalaciones existentes en las calles que bordean la parcela, una vez obtenida la nube de puntos se editó mediante el programa **AUTOCAD CIVIL 3D**, obteniendo los planos en planta y alzados necesarios para definir correctamente la parcela.

Se observa una parcela cuyo punto de mayor altitud se encuentra **en alineación Norte** de 588.36 m, correspondiente al Vértice 4 y el más bajo, correspondiente al Vértice 2 de la **alineación Sur** con una altitud de 587.32 m, por lo que tenemos un **desnivel máximo en las alineaciones oficiales de 1.04 metros**.

Por alineaciones, se detectan los desniveles descritos en la siguiente tabla.

Alineación	**Altitud máxima**	**Altitud mínima**	**desnivel**
Norte	588.36	588.29	0.07
Oeste	588.29	587.36	0.93
Sur	587.36	587.32	0.04
Este	588.36	587.32	1.04

4.2.-SUPERFICIES Y PERÍMETROS OBSERVADOS

De las mediciones realizadas se observan las siguientes superficies y perímetros encerrados entre las alineaciones observadas:

SUPERFICIE	**M2**	**PERÍMETRO M.L**
	284.92	241.61

4.3.-GEORREFERENCIACIÓN, COORDINACIÓN CON CATASTRO

Se observa una diferencia entre la superficie catastral y la superficie real medida de 9.52 m².

SUPERFICIE REAL MEDIDA	SUPERFICIE CATASTRO
2840.92	2850.44

De la superposición de la polilinea exterior de la fachada medida con la cartografía catastral se observa desplazamiento y un giro que se ajusta a una transformación Helmert con los siguientes parámetros.

PARÁMETROS

AX	-0.916224069043892	AY	2.55317819735501
BX	0.0925168404392025	BY	0.874875523586525
CX	468088.395755768	CY	-615373.967926025

FÓRMULAS A APLICAR

X'1 = AX * X1 + BX * Y1 + CX
X'2 = AX * X2 + BX * Y2 + CX
X'3 = AX * X3 + BX * Y3 + CX

Y'1 = AY * X1 + BY * Y1 + CY
Y'2 = AY * X2 + BY * Y2 + CY
Y'3 = AY * X3 + BY * Y3 + CY

MEDIDO
Tabla de puntos

Nº punto	Abscisa	Ordenada
1	460522.9021	4478902.6012
2	460548.3884	4478816.7656
3	460518.2980	4478808.7060
4	460491.5953	4478892.6220

CATASTRO
Tabla de puntos

Nº punto	Abscisa	Ordenada
5	460520.1458	4478905.3234
6	460488.8534	4478895.2990
7	460515.6773	4478811.4217
8	460545.7560	4478819.5247

El Informe de validación gráfica del catastro sale en este caso negativo al resultar afectada la representación de la zona de vial público de la Calle Río Guadalquivir y la Avenida de la Constitución.

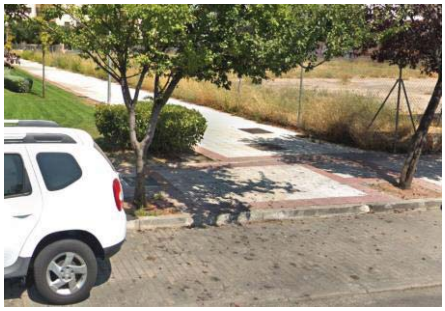
5.- INSTALACIONES Y MOBILIARIO URBANO

Se observan instalaciones de agua, luz y telecomunicaciones (Ono)en el exterior de la parcela, , no se observan construcciones en superficie a excepción de unas losas de hormigón, la parcela se encuentra delimitada por bordillos en los linderos Norte, Oeste y Sur, y muro de ladrillo en el lindero Este.

En el entorno próximo de la parcela se observan los servicios siguientes, entre los que destacan:

1 centro de transformaciónenterrado situado en la parcela municipal del Parque Girasoles

Red de saneamiento de pluviales y fecales,



Acometidas del Canal de Isabel II, tres pozos situados en Calle Monte del Cerro

Arquetas de Telecomunicaciones-

Arquetas de Iberdrola

MOBILIARIO URBANO, ESTADO

Las aceras están construidas con baldosa antideslizante gris de 0.33x0.33 de color blamco y rojo, colocadas perpendicularmente a los bordillos perimetrales. La zona de aparcamientos está construido con asfalto, separado de la calzada por bordillo, la calzada está construida en asfalto. Los bordillos empleados en las aceras junto a la calzada son de 28 x 14 x 100.

II.-MEMORIA-MEDICIONES TOPOGRÁFICAS

7.- TOMA DE DATOS EN CAMPO Y EQUIPO TOPOGRÁFICO UTILIZADO

Para la realización del levantamiento topográfico, se utilizó instrumentación GNSS, en concreto un GPS TOPCON GR3, instrumento Bi-frecuencia, capaz de recibir datos de varias constelaciones de satélites de forma simultánea. Permite recibir las correcciones necesarias para obtener posicionamiento preciso en tiempo real mediante comunicaciones GMS/GPRS. En el caso que nos ocupa la comunicación se ha realizado con las estaciones GNSS de la compañía Topcon Positioning Spain S.L.U , en la Comunidad de Madrid, con la base más cercana situada en el Municipio de Tres Cantos, calculada mediante observaciones GPS y Glonass, procesada y calculada a la red de estaciones EUREF. Coordenadas expresadas en el sistema de referencia ETRS89, Latitud 39º 32´59.34296 N, Longitud 0º 27´56.01810 W. Ell Hi.171.0403 m, con una incertidumbre para cada coordenada Lat.: 0.0015 m. Long: 0.0020m y Ell. Ht._0.0040m.
Las altitudes están referidas al nivel medio del mar en el Puerto de Alicante.

8.-DESCRIPCIÓN DE LOS CÁLCULOS, SISTEMA DE COORDENADAS UTILIZADO, LISTADO DE COORDENADAS.

Para esta medición, y en función del receptor, metodología empleada y la distancia al receptor de referencia se ha determinado cada punto con precisión mejor de 1.5 cm.
A fin de obtener coordenadas en el sistema de referencia UTM, es necesaria la realización de una transformación de coordenadas entre las coordenadas WGS84 que nos ofrece el receptor GPS y el sistema de coordenadas oficial UTM. En este caso el las coordenadas del informe se obtienen en ETRS89 Huso 30 N , por lo que la corrección transformación es nula.

9.-NORMAS GENERALES DE LA CARTOGRAFÍA RESULTANTE

Una vez observado todos los puntos del levantamiento topográfico, se realiza mediante el programa de edición cartográfica AUTOCAD CIVIL 3D, la representación de los planos en planta necesarios para la completa definición del terreno.
La formación de los planos del informe se realiza bajo los siguientes parámetros:
Sistema de Referencia.
Se utiliza el Sistema de Referencia European Terrestrial Referente System 1989 (ETRS89), constituido por:
a) Elipsoide Internacional (SGR80).
b) a= 6.378.137 metros
c) alfa (achatamiento)= 1: 298.26
e) Origen de coordenadas geodésicas:
Latitudes referidas al Ecuador y consideradas positivas al Norte del mismo.

Longitudes referidas al Meridiano de Greenwich y consideradas positivas al Este y negativas al Oeste de dicho Meridiano.
Sistema Geodésico.
Se adopta el denominado ETRS89
Sistema cartográfico de representación.
Se emplea la Proyección Universal Transversa de Mercator (U.T.M.) como sistema de representación de la cartografía catastral rústica del informe
d.- Antena de referencia empleada.

Antena situada en la estación de Bomberos de TRESCANTOS.

11.-PRECISIONES ESTABLECIDAS: DETERMINACIÓN DE LOS PUNTOS CARACTERÍSTICOS EN LA ZONA A LEVANTAR.

Los trabajos realizados, independientemente de los medios utilizados, deben de tener una precisión aproximada en coordenadas X (U.T.M.) e Y (U.T.M.), de +/- 0,03 m., +/- 0,04 m. y +/- 0.05 m. respectivamente, para las escalas 1/500, 1/1000 y 1/2000, en este caso la precisión obtenida es menor de 3 cm por lo que estamos trabajando dentro de los estándares marcados para la ejecución del trabajo.

12.-PUNTOS DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

100,460513.901,4478807.491,587.375,B

101,460512.533,4478827.032,587.582,B

102,460501.055,4478847.711,587.981,B

103,460497.319,4478846.487,588.069,B

104,460500.000,4478837.941,588.028,B

105,460496.691,4478836.829,587.955,B

106,460500.059,4478850.855,588.015,B

107,460499.698,4478867.292,588.157,B

108,460487.186,4478891.241,588.388,B

109,460480.118,4478888.954,588.537,B

110,460501.758,4478901.104,588.130,B

111,460502.206,4478899.315,588.280,B

112,460511.829,4478902.322,588.171,B

113,460511.276,4478904.160,588.144,B

114,460525.680,4478908.755,588.005,B

115,460526.339,4478906.924,588.033,B

116,460513.683,4478899.662,588.368,B

117,460522.856,4478902.749,588.362,ALI-MED

118,460524.386,4478904.762,588.299,AP

119,460524.845,4478904.905,588.279,AP

120,460524.226,4478905.254,588.269,AP

121,460523.945,4478907.094,588.197,F

122,460524.866,4478908.514,588.009,IMB+POZ

123,460501.022,4478900.811,588.172,IMB+POZ

124,460503.822,4478904.987,588.197,SAN

125,460499.114,4478898.662,588.310,SAN

126,460499.748,4478897.484,588.363,HIDRANT

127,460489.274,4478891.880,588.488,BAXMETROS

128,460491.554,4478892.606,588.334,BAXMETROS

129,460491.545,4478892.623,588.286,B

130,460490.646,4478891.158,588.515,CT

131,460488.574,4478890.538,588.500,CT

132,460490.867,4478883.396,588.529,CT

133,460492.914,4478884.017,588.492,CT

134,460494.206,4478884.453,588.525,B

135,460492.002,4478888.193,588.501,AP

136,460491.782,4478888.776,588.489,AP

137,460492.345,4478888.999,588.455,AP

138,460491.223,4478893.302,588.373,AP

139,460490.904,4478894.216,588.537,AP

140,460490.245,4478893.968,588.377,AP

141,460492.891,4478894.751,588.268,ONO

142,460492.740,4478895.468,588.469,ONO

143,460493.756,4478895.925,588.380,ONO

144,460480.084,4478891.962,591.106,B

145,460479.578,4478893.984,588.350,B

146,460478.849,4478893.034,588.552,F

147,460477.503,4478891.897,588.457,CYII

148,460476.047,4478890.237,588.496,SAN

149,460473.982,4478892.277,588.338,IMB+POZ

150,460483.948,4478892.626,588.399,SAN

151,460502.370,4478899.218,588.179,B

152,460501.727,4478901.108,588.178,B

153,460502.475,4478898.080,588.445,B

154,460503.633,4478898.457,588.457,B

155,460505.449,4478896.870,589.187,B

156,460508.070,4478899.794,588.399,B

157,460511.257,4478900.828,588.262,B

158,460512.393,4478901.125,588.310,B

159,460515.294,4478905.347,588.164,BARBACANA

160,460520.998,4478908.317,587.330,BARBACANA

161,460500.579,4478895.493,588.391,B

162,460491.950,4478883.291,588.484,AP

163,460492.142,4478882.724,588.433,AP

164,460491.584,4478882.571,588.444,AP

165,460490.662,4478882.681,588.440,F

166,460490.236,4478881.630,588.460,B

167,460496.315,4478877.904,588.235,B

168,460496.936,4478868.238,588.167,AP

169,460497.172,4478867.473,588.168,AP

170,460496.408,4478867.231,588.161,AP

171,460496.199,4478867.914,588.126,AP

172,460495.069,4478866.541,588.219,B

173,460502.823,4478857.447,587.989,B

174,460502.532,4478853.946,587.972,SAN

175,460503.650,4478854.434,587.924,IMB

176,460501.726,4478852.716,587.976,AP

177,460501.879,4478852.125,587.965,AP

178,460501.283,4478851.929,587.932,AP

179,460502.077,4478850.389,587.923,AP

180,460502.848,4478850.624,587.913,AP

181,460503.078,4478849.867,587.921,AP

182,460500.327,4478852.025,587.967,F

183,460504.889,4478851.007,587.909,B

184,460509.098,4478837.760,587.713,B

185,460504.613,4478836.461,587.824,B

186,460512.360,4478817.296,587.425,AP

187,460513.138,4478816.904,587.429,AP

188,460512.930,4478817.509,587.455,AP

189,460511.643,4478816.788,587.468,F

190,460515.950,4478811.614,587.349,SAN

191,460515.520,4478809.184,587.372,SAN

192,460518.298,4478808.706,587.356,B

193,460518.312,4478808.685,587.361,B

194,460519.355,4478808.596,587.291,IBER

195,460522.224,4478807.156,587.234,TEL

196,460523.593,4478807.464,587.204,TEL

197,460523.894,4478806.311,587.201,TEL

198,460522.520,4478805.885,587.236,TEL

199,460521.709,4478806.496,587.098,B

200,460522.212,4478804.376,587.064,B

201,460524.570,4478808.599,587.196,AP

202,460525.160,4478808.788,587.229,AP

203,460525.012,4478809.354,587.228,AP

204,460525.763,4478807.668,587.164,BANCO

205,460523.785,4478807.064,587.270,BANCO

206,460523.989,4478806.322,587.238,BANCO

207,460525.436,4478805.976,587.028,ARBOL

208,460525.916,4478806.589,587.198,B

209,460526.892,4478807.879,587.086,B

210,460527.429,4478805.843,586.946,B

211,460533.977,4478812.988,587.193,B

212,460535.114,4478811.352,587.149,B

213,460536.225,4478811.667,587.119,B

214,460540.827,4478811.631,586.995,B

215,460541.402,4478809.509,586.948,B

216,460540.674,4478808.651,586.953,SAN

217,460542.006,4478809.691,586.908,IMB+POZ

218,460540.594,4478813.150,587.157,TRAF

219,460540.449,4478813.704,587.165,TRAF

220,460539.847,4478813.544,587.160,TRAF

221,460542.803,4478813.520,587.137,AP

222,460543.363,4478813.659,587.180,AP

223,460543.204,4478814.229,587.155,AP

224,460542.593,4478814.088,587.121,AP

225,460543.714,4478811.460,587.092,F

226,460544.548,4478811.604,587.115,B

227,460548.671,4478812.823,587.160,B

228,460549.309,4478811.763,586.897,B

229,460547.249,4478815.447,587.307,IBER

230,460546.606,4478815.283,587.255,IBER

231,460546.455,4478815.968,587.154,IBER

232,460547.758,4478816.600,587.317,BORDILLO+QUIEBRO-VALLA

233,460548.000,4478818.487,587.376,VAL-A 12 ALINEACION-INTERIOR

234,460547.377,4478814.862,587.285,ARQ-LUZ

235,460546.765,4478814.687,587.238,ARQ-LUZ

236,460546.942,4478814.058,587.209,ARQ-LUZ

237,460547.417,4478813.471,587.195,BANCO

238,460545.473,4478813.014,587.118,BANCO

239,460545.637,4478812.269,587.126,BANCO

240,460545.588,4478811.637,587.034,ARBOL

241,460547.660,4478812.224,586.992,ARBOL

242,460530.311,4478810.080,587.143,ARBOL

243,460531.447,4478810.446,587.108,ARBOL

244,460526.521,4478806.713,587.211,F

245,460526.339,4478807.567,587.179,PAP

246,460519.532,4478806.229,587.189,RIEGO

247,460518.169,4478805.547,587.078,B

248,460514.625,4478828.630,587.824,R

249,460516.042,4478828.588,587.845,LOSA

250,460518.355,4478820.564,587.733,LOSA

251,460520.919,4478811.717,587.620,LOSA

252,460520.904,4478811.140,587.585,CARTEL

253,460523.064,4478811.776,587.489,CARTEL

254,460532.685,4478814.857,587.601,LOSA

255,460542.587,4478817.321,587.543,LOSA

256,460545.014,4478818.832,587.508,A265MED

257,460544.648,4478821.850,587.554,A212MED

258,460544.564,4478822.184,587.530,A198MED

259,460541.839,4478830.042,587.691,A224MED

260,460541.590,4478830.645,587.721,A2MED

261,460539.758,4478835.795,588.036,LOSA

262,460534.593,4478850.210,588.164,A320MED

263,460534.511,4478850.706,588.111,A339MED

264,460531.941,4478857.617,588.392,A385MED

265,460531.694,4478858.472,588.387,A385MED

266,460529.432,4478869.642,588.302,A287MED

267,460527.765,4478870.335,588.355,A386MED

268,460522.339,4478886.477,588.489,A465MED

269,460517.438,4478900.280,588.434,A560MED

270,460520.665,4478891.859,588.550,LOSA

271,460499.888,4478882.117,588.491,LOSA

272,460498.929,4478884.590,588.499,LOSA

273,460495.868,4478883.978,588.508,LOSA

274,460494.223,4478891.251,588.469,LOSA

275,460496.262,4478892.033,588.566,LOSA

276,460497.823,4478890.330,588.502,LOSA

277,460505.142,4478891.902,588.510,LOSA

278,460504.633,4478894.538,588.486,LOSA

279,460531.393,4478870.814,588.497,MED

280,460532.129,4478870.646,588.369,MED

281,460533.213,4478866.799,588.358,MED

282,460533.003,4478866.686,588.382,MED

283,460533.156,4478866.249,588.365,MED

284,460533.378,4478866.362,588.370,MED

285,460535.439,4478859.412,588.334,MED

286,460535.334,4478859.359,588.389,MED

III.-PLANOS

UTM-ETRS89 Huso-30N

Calle Río Guadalquivir

Avenida de la Constitución

solera de hormigón

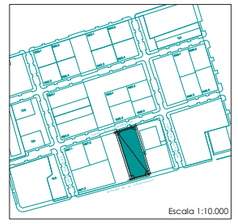
C.T

PARCELA TC-4
SUPERFICIE MEDIDA 2.840.92 M²

1 2 3 4

LEYENDA

Saneamiento		Madrid	
Telefónica		Aena	
Canal de baselt		Arqueta telecomunicaciones	
Arqueta saneamiento		Farola	
Alumbrado público		Arbol	
Inbomat		Armario acometidas	
Riego		Punto de cota	588.40
Hidrante		Curva de nivel (0.20 m)	



Escala 1:10.000

Propiedad:
VYNCON Contratistas SL,
C.I.F.: B83809475
C/Jose Ortega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid

Situación: C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

Escala: 1/150 DIN-A2

Titulo: **PLANO**

TOPOGRAFÍA **A01**

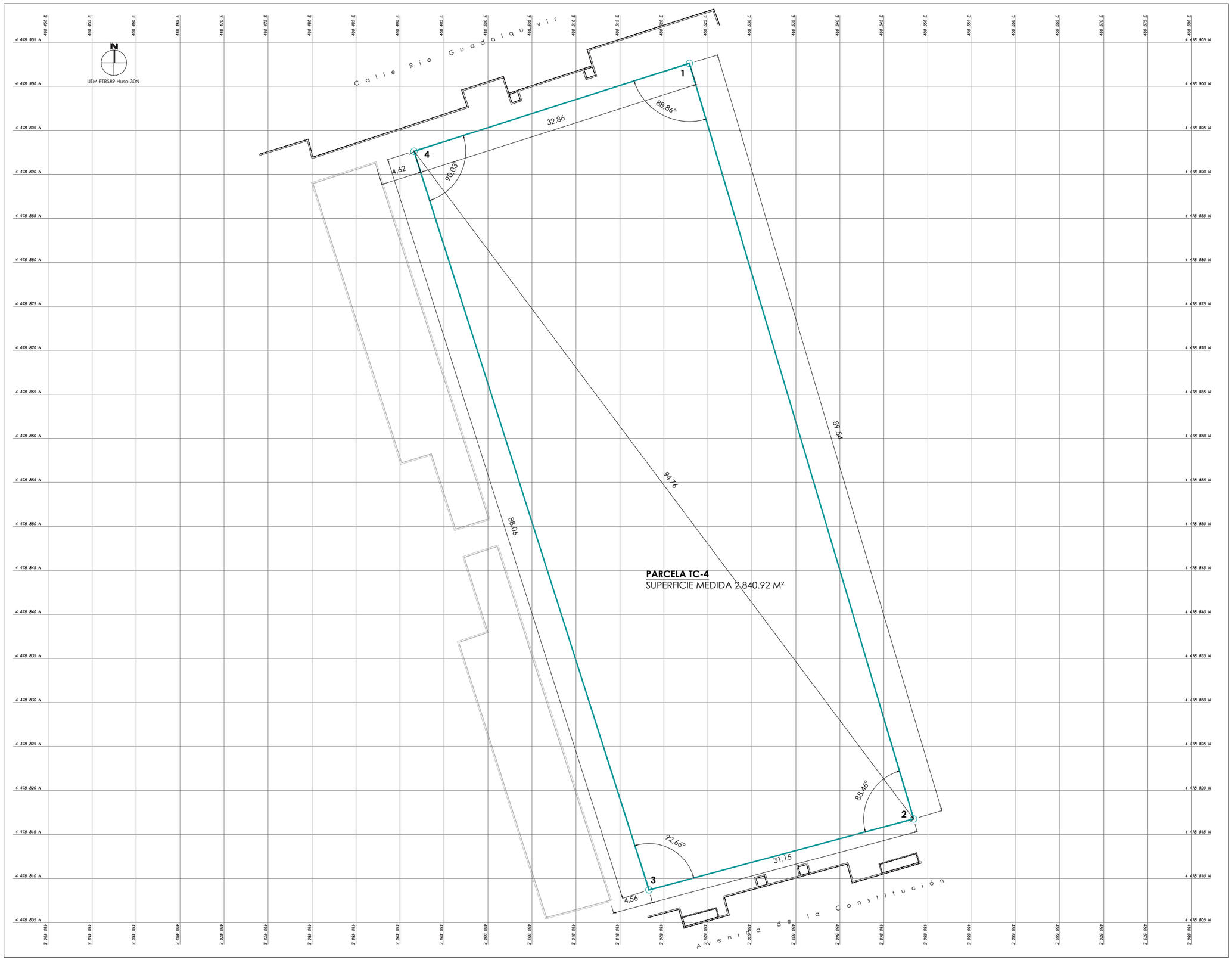
Proyecto:
Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz
Parcela catastral 0590604VK6709S
C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

LTP | www.LaTopografica.es |
Ingeniero T. Topógrafo: José Luis G. Casido col nº 2470
Calle Velazquez 94.1º planta - 28006 Madrid

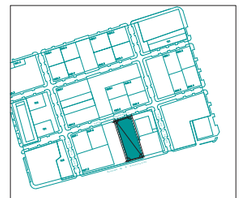
Sistema de Coordenadas: UTM-ETRS89 Huso-30N

Fecha: 14 de Febrero de 2020

Revisón: **Formato:**
Revisado: **Anula a:**



Nº DE PUNTO



Escala 1:10.000

PUNTO 1

PUNTO 2

PUNTO 3

PUNTO 4

Propiedad:
VYNCON Contratistas SL,
C.I.F.: B83809475
C/Jose Ortega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid

Situación: C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

Escala: 1/150 DIN-A2

Titulo: **PLANO**

DIMENSIONES **A02**

GEORREFERENCIACIÓN

Proyecto:
Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz
Parcela catastral 0590604VK6709S
C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

LTP | www.LaTopografica.es |
Ingeniero T. Topógrafo: José Luis G. Casido col nº 2470
Calle Velazquez 94,1ª planta nº28006 Madrid

Sistema de Coordenadas: UTM-ETRS89 Huso-30N

Fecha: 14 de Febrero de 2020

Revisión: **Formato:**
Revisado: **Anula a:**

Propiedad:
VYNCON Contratistas SL,
C.I.F.: B83809475
C/Jose Ortega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid

Situación: C/Río Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

Escala: 1/150 DIN-A2

Titulo: **PLANO**

ORTOFOTO PNOA **A03**

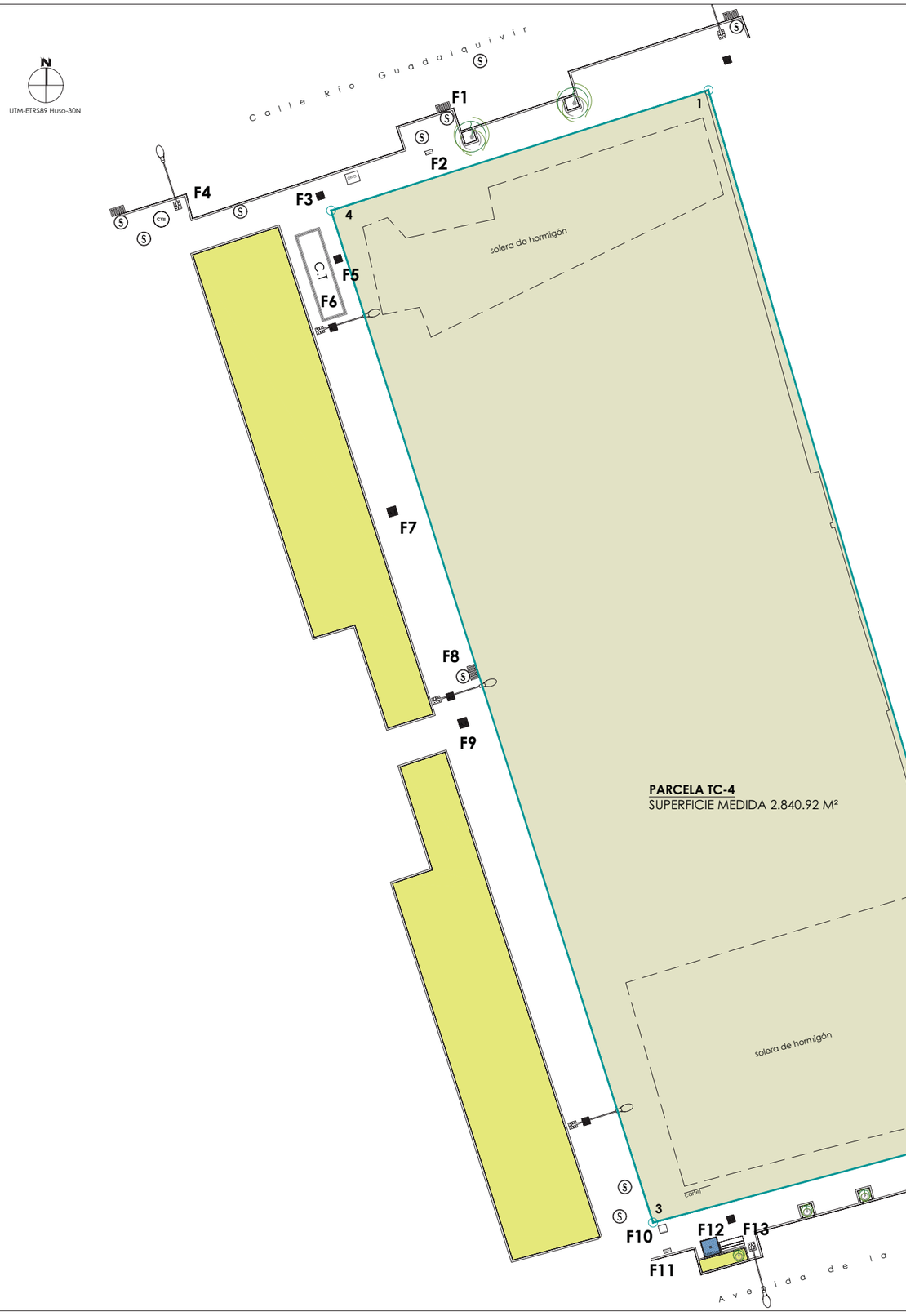
Proyecto:
Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz
Parcela catastral 0590604VK6709S
C/Río Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

LTP | www.LaTopografica.es |
Ingeniero T. Topógrafo: José Luis G. Casido COL nº 3470
Calle Velazquez 94, 1º planta - 28006 Madrid

Sistema de Coordenadas: UTM-ETRS89 Huso-30N

Fecha: 14 de Febrero de 2020

Revisión: **Formato:**
Revisado: **Anula a:**



F1-saneamiento

F2-hidrante bomberos

F3-Alumbrado público

F4-Alumbrado público

F5-Alumbrado público

F6-Centro de transformación

F7-Alumbrado público

F8-Saneamiento

F9-Alumbrado público

F10-Electricidad

F11-Riego

F12-Telefónica

F13-Mobiliario público

F14-Alumbrado público y tráfico

F15-Instalaciones eléctricas

F16-Mobiliario público

LEYENDA

Saneamiento		Madritel	
Telefónica		Auna	
Canal de Isabel II		Arqueta telecomunicaciones	
Arqueta saneamiento		Farola	
Alumbrado público		Arbol	
Imbornal		Armario acometidas	
Riego		Punto de cota	
Hidrante		Curva de nivel (0.20 m)	

Propiedad:
VYNCON Contratistas SL,
C.I.F.: B83809475
C/Jose Ortega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid

Situación: C/Río Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

Escala: 1/120 DIN-A2

Titulo: **PLANO**

INSTALACIONES **A04**

Proyecto:
Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz
Parcela catastral 0590604VK6709S
C/Río Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

LTP | www.LaTopografica.es |

Ingeniero T. Topógrafo: José Luis G. Casido COIG nº 2470
Calle Velazquez 94,1º planta nº28006 Madrid

Sistema de Coordenadas: UTM-ETRS89 Huso-30N

Fecha: 14 de Febrero de 2020

Revisión: **Formato:**
Revisado: **Anula a:**

PETICIONARIO

NOMBRE: VYNCON CONTRATISTAS SL — NIF: B83809475
DIRECCIÓN: C/JOSE ORTEGA Y GASSET 42 1 IZQUIERDA — CP: 28006
POBLACIÓN: MADRID — PROVINCIA: MADRID

TÉCNICO AUTOR DEL TRABAJO

JOSE LUIS GONZALEZ COSIDO Col.Num: 0002470 — NIF: 07511537J
E-MAIL: joseluis.cosido@coit-topografia.es — TELEFONO: 696534529

LOCALIZACIÓN DE LA/S FINCA/S

POBLACIÓN: BASE AEREA CONJUNTA TORREJON — PROVINCIA: MADRID

CRU / IDUFIR sobre los que se sitúa:

Referencias catastrales sobre las que se sitúa: 0590604VK6709S

FINCAS GEORREFERENCIADAS

0590604VK6709S
0590603VK6709S_COLINDANTE OESTE
0490512VK6709S_COLINDANTE ESTE

I. Informo:

He realizado el trabajo de mi competencia profesional correspondiente a la georreferenciación del recinto especificado, según lo establecido en la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; y **Resolución de 29 de octubre de 2015**, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

En conformidad con el peticionario, el **perímetro exterior** del conjunto las fincas georreferenciadas se ha obtenido de la Sede Electrónica del Catastro, siendo por tanto el recogido en **Cartografía Catastral**. La **Cartografía Catastral** puede presentar desplazamientos, giros o imprecisiones propias que hagan que **no coincida con la realidad física** de los inmuebles, no siendo objeto de este informe establecer valoración alguna al respecto, puesto que no se ha realizado levantamiento topográfico parcelario del perímetro exterior de las fincas.

La georreferenciación de la/s finca/s resultantes procede de levantamiento topográfico de linderos interiores materializados sobre el terreno de: una segregación, parcelación, subsanación de discrepancias catastrales o división horizontal tumbada (complejo urbanístico).

II. Certifico:

Los ficheros informáticos generados, disponibles para su descarga desde **www.coigt.com > validación online de documentos con CVT**, contienen la descripción técnica de los nuevos recintos georreferenciados en este informe.

CÓDIGO DE DESCARGA DE FICHEROS ASOCIADOS AL TRABAJO DEL COIGT	CSV DEL INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
H03FRWDH4BNKJNJC	**26JZV7DS5Y7RQWGT**

http://coittop.e-visado.net/Validar.aspx?CVT=H03FRWDH4BNKJNJC

https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CERT

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL TRABAJO

FECHA DE REALIZACIÓN: 06/02/2020

SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS 89 *PROYECCIÓN:* UTM HUSO 30 N (EPSG 25830)

DESCRIPCIÓN: MEDICIÓN REALIZADA MEDIANTE EQUIPO GPS TOPCON GR3 ENLAZADO A RED DE ESTACIONES DE REFERENCIA TOPNET

PRECISIONES

Por la propia metodología solicitada, DIGITALIZACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL, el perímetro exterior de las fincas aportadas es la Cartografía Catastral, siendo por tanto la precisión la de ésta.

La Cartografía Catastral puede presentar desplazamientos, giros o imprecisiones propias que hagan que **no coincida con la realidad física** de los inmuebles.

La/s finca/s georreferenciadas resultantes surgen por levantamiento topográfico de linderos interiores materializados sobre el terreno de: una segregación, parcelación, subsanación de discrepancias catastrales o división horizontal tumbada (complejo urbanístico), siendo por tanto la precisión de la delimitación mejor de 5 cm.

ANEXOS QUE SE ADJUNTAN

SI	Representación Gráfica Georreferenciada y Listado de Coordenadas, se adjuntan en el ANEXO 1.
NO	Del Estudio Geomático realizado se concluyen los datos sobre la situación Registral / Urbanística / Medioambiental que se detallan en el ANEXO 3.
NO	Reportaje Fotográfico en el ANEXO 4.

GARANTIAS

Mediante el Visado o Revisión Documental de este Informe el COIGT garantiza:

- La **identidad y habilitación** profesional del autor como ejerciente, no estando incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de la profesión, o de incompatibilidad legal para la realización del presente trabajo.
- La corrección e integridad formal del trabajo y que observa la normativa.
- La imposibilidad de que pueda ser modificado posteriormente ya que garantiza la existencia de una **copia fiel**.
- El trabajo está cubierto por un **Seguro de Responsabilidad Civil Profesional.**
- La prestación del servicio de Visado y Revisión documental de trabajos profesionales del COIGT cuenta con un sistema de gestión de la calidad conforme con la **Norma ISO 9001: 2015**.

En SAN FERNANDO DE HENARES a 15/02/2020

Firma: JOSE LUIS GONZALEZ COSIDO
Colegiado nº 0002470

RECINTO GEORREFERENCIADO

0590604VK6709S

Superficie: 2840.92 m²

SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS 89
PROYECCIÓN: UTM HUSO 30 N (EPSG 25830)

REPRESENTACIÓN GRAFICA SOBRE CARTOGRAFIA CATASTRAL

RECINTO GEORREFERENCIADO

0590604VK6709S Superficie: 2840.92 m²

SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS 89
PROYECCIÓN: UTM HUSO 30 N (EPSG 25830)

REPRESENTACIÓN GRAFICA SOBRE CARTOGRAFIA CATASTRAL

COORDENADAS UTM

1	460520.15	4478905.32
2	460488.85	4478895.30
3	460515.68	4478811.42
4	460545.76	4478819.52
5	460520.15	4478905.32

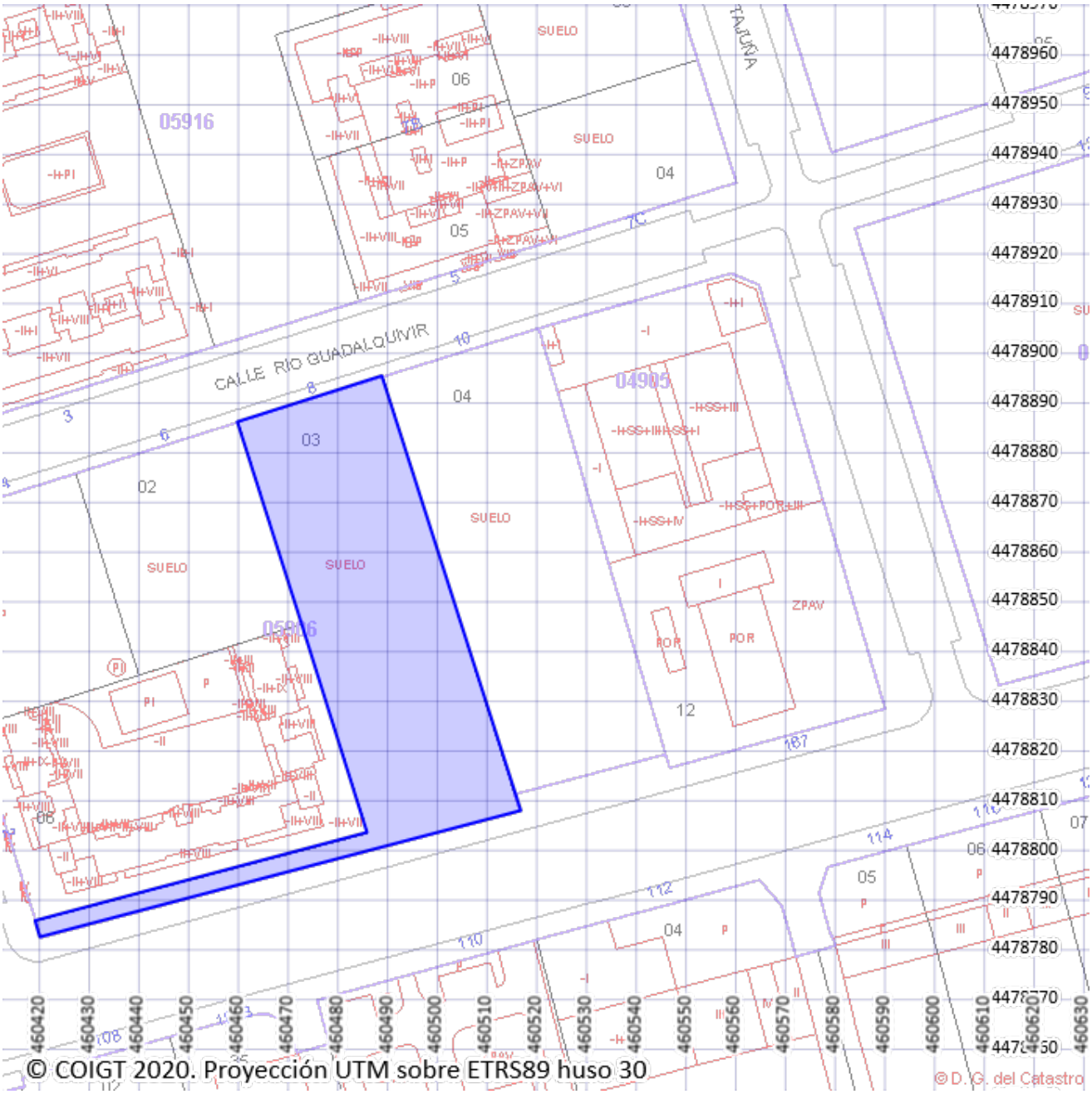
RECINTO GEORREFERENCIADO

0590603VK6709S_COLINDANTE OESTE

Superficie: 3023.76 m²

SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS 89
PROYECCIÓN: UTM HUSO 30 N (EPSG 25830)

REPRESENTACIÓN GRAFICA SOBRE CARTOGRAFIA CATASTRAL



RECINTO GEORREFERENCIADO

0590603VK6709S_COLINDANTE OESTE Superficie: 3023.76 m²

SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS 89
PROYECCIÓN: UTM HUSO 30 N (EPSG 25830)

REPRESENTACIÓN GRAFICA SOBRE CARTOGRAFIA CATASTRAL

COORDENADAS UTM

1	460488.81	4478895.43
2	460459.85	4478886.31
3	460472.61	4478845.75
4	460485.86	4478803.61
5	460442.72	4478792.22
6	460419.08	4478785.98
7	460420.13	4478782.62
8	460456.50	4478792.22
9	460516.73	4478808.12
10	460488.81	4478895.43

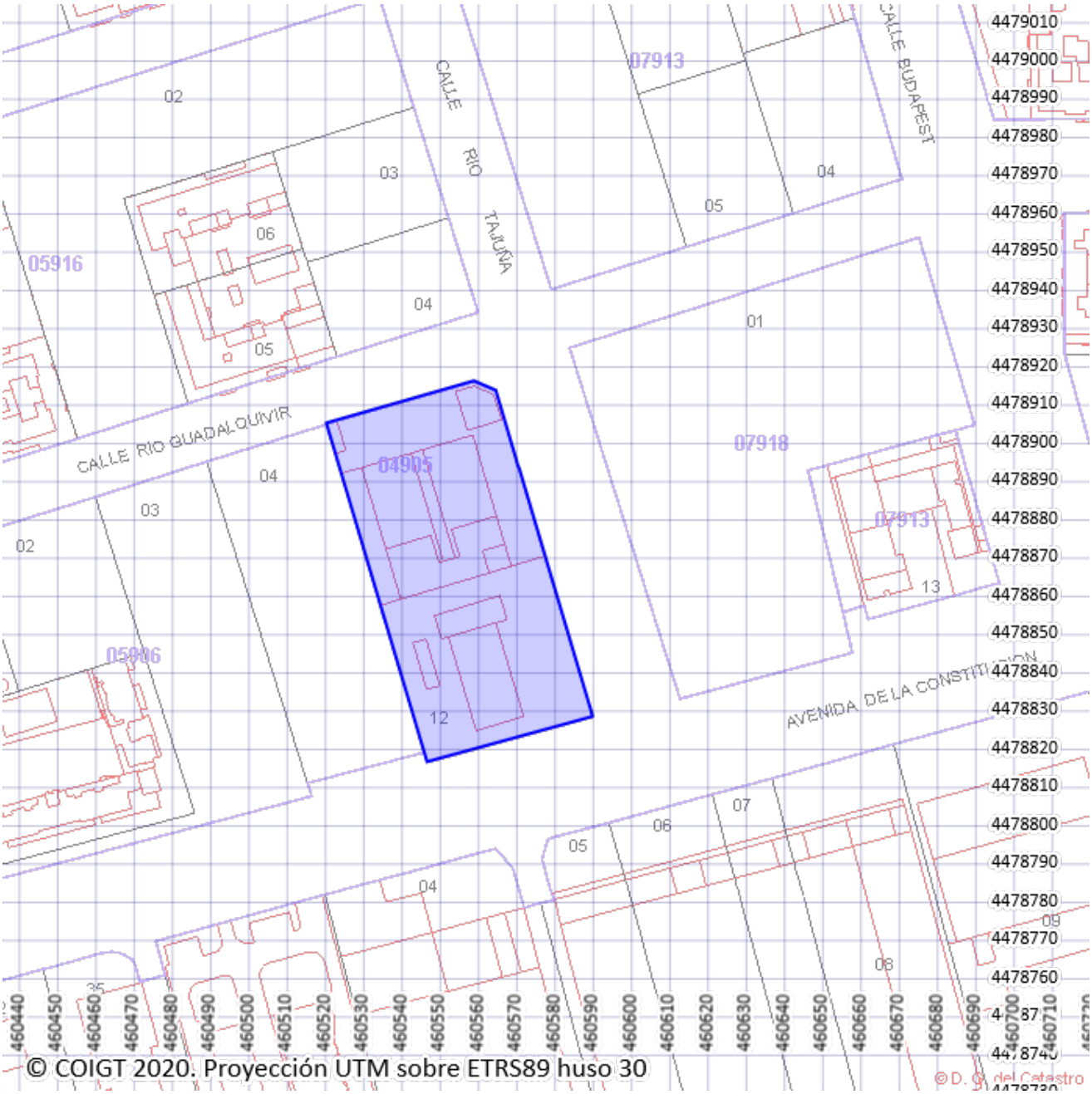
RECINTO GEORREFERENCIADO

0490512VK6709S_COLINDANTE ESTE

Superficie: 4147.92 m²

SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS 89
PROYECCIÓN: UTM HUSO 30 N (EPSG 25830)

REPRESENTACIÓN GRAFICA SOBRE CARTOGRAFIA CATASTRAL



RECINTO GEORREFERENCIADO

0490512VK6709S_COLINDANTE ESTE Superficie: 4147.92 m²

SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS 89
PROYECCIÓN: UTM HUSO 30 N (EPSG 25830)

REPRESENTACIÓN GRAFICA SOBRE CARTOGRAFIA CATASTRAL

COORDENADAS UTM

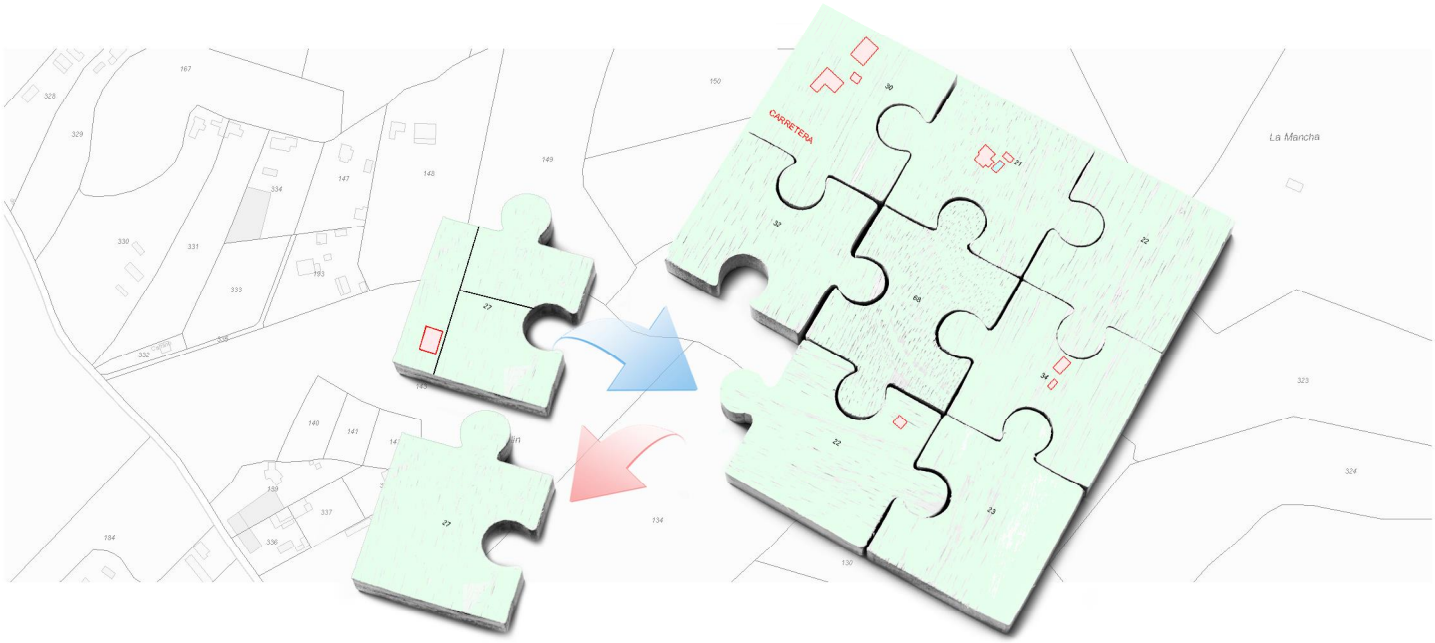
1	460577.52	4478870.13
2	460570.53	4478893.63
3	460570.30	4478894.43
4	460569.82	4478896.04
5	460564.49	4478913.96
6	460558.85	4478916.32
7	460523.05	4478906.11
8	460520.16	4478905.29
9	460546.55	4478816.85
10	460589.86	4478828.66
11	460589.60	4478829.51
12	460577.52	4478870.13

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRAFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 26JZV7DS5Y7RQWGT



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, no respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente o no cumple los requisitos técnicos que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

NEGATIVO

Solicitante del IVG

GONZALEZ COSIDO JOSE LUIS

Titulación: INGENIERO TÉCNICO
Universidad: POLITÉCNICA DE MADRID
Colegio profesional: INGENIEROS TÉCNICOS EN TOPOGRAFÍA
Número colegiado: 2470

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** | Fecha de firma: 15/02/2020
CSV: **26JZV7DS5Y7RQWGT** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

INFORME DE VALIDACIÓN GRAFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 26JZV7DS5Y7RQWGT

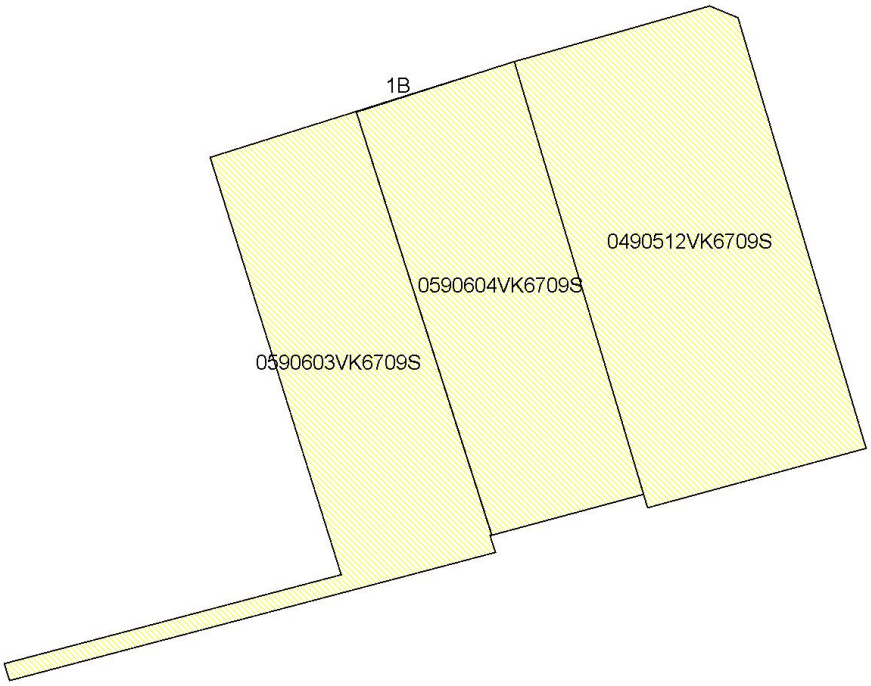
Nueva **parcelación**

Provincia: MADRID

Municipio: TORREJON DE ARDOZ

(460364 ; 4478975)

(460644 ; 4478975)



(460364 ; 4478724)

(460644 ; 4478724)

ESCALA 1:1500

20m 0 20 40m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **26JZV7DS5Y7RQWGT** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 15/02/2020

INFORME DE VALIDACIÓN GRAFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 26JZV7DS5Y7RQWGT

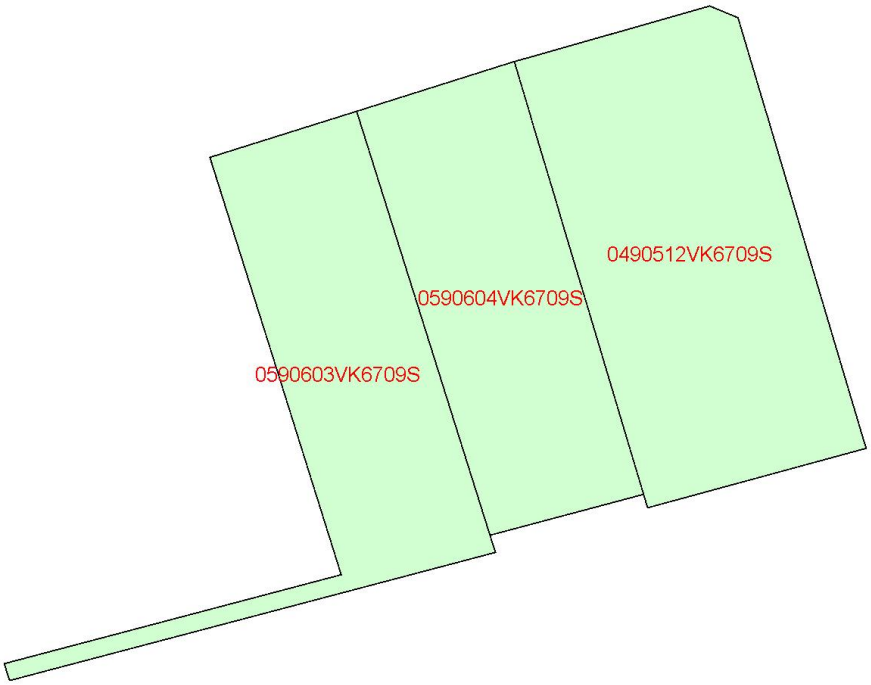
Parcelación catastral

Provincia: MADRID

Municipio: TORREJON DE ARDOZ

(460364 ; 4478975)

(460644 ; 4478975)



(460364 ; 4478724)

(460644 ; 4478724)

ESCALA 1:1500

20m 0 20 40m

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **26JZV7DS5Y7RQWGT** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 15/02/2020

INFORME DE VALIDACIÓN GRAFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 26JZV7DS5Y7RQWGT

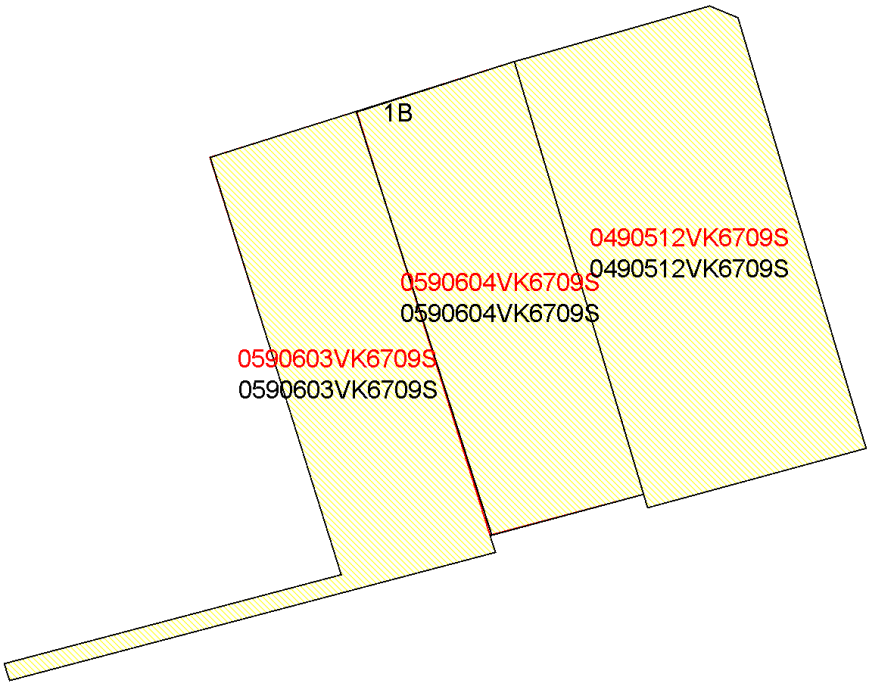
Superposición con cartografía catastral

Provincia: MADRID

Municipio: TORREJON DE ARDOZ

(460364 ; 4478975)

(460644 ; 4478975)



(460364 ; 4478724)

(460644 ; 4478724)

ESCALA 1:1500

20m 0 20 40m

Leyenda

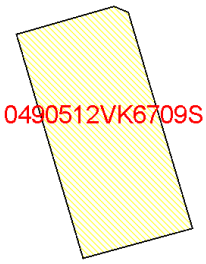
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **26JZV7DS5Y7RQWGT** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 15/02/2020

INFORME DE VALIDACIÓN GRAFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

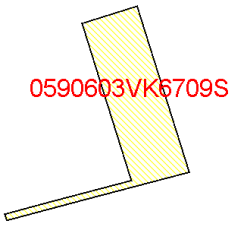
CSV: 26JZV7DS5Y7RQWGT

Parcelas catastrales **afectadas**



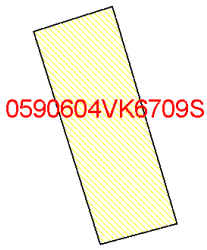
Referencia Catastral: 0490512VK6709S
Dirección AV CONSTITUCION 167
TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

COINCIDE CON 0490512VK6709S



Referencia Catastral: 0590603VK6709S
Dirección CL RIO GUADALQUIVIR 8
TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 0590604VK6709S
Dirección CL RIO GUADALQUIVIR 10
TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

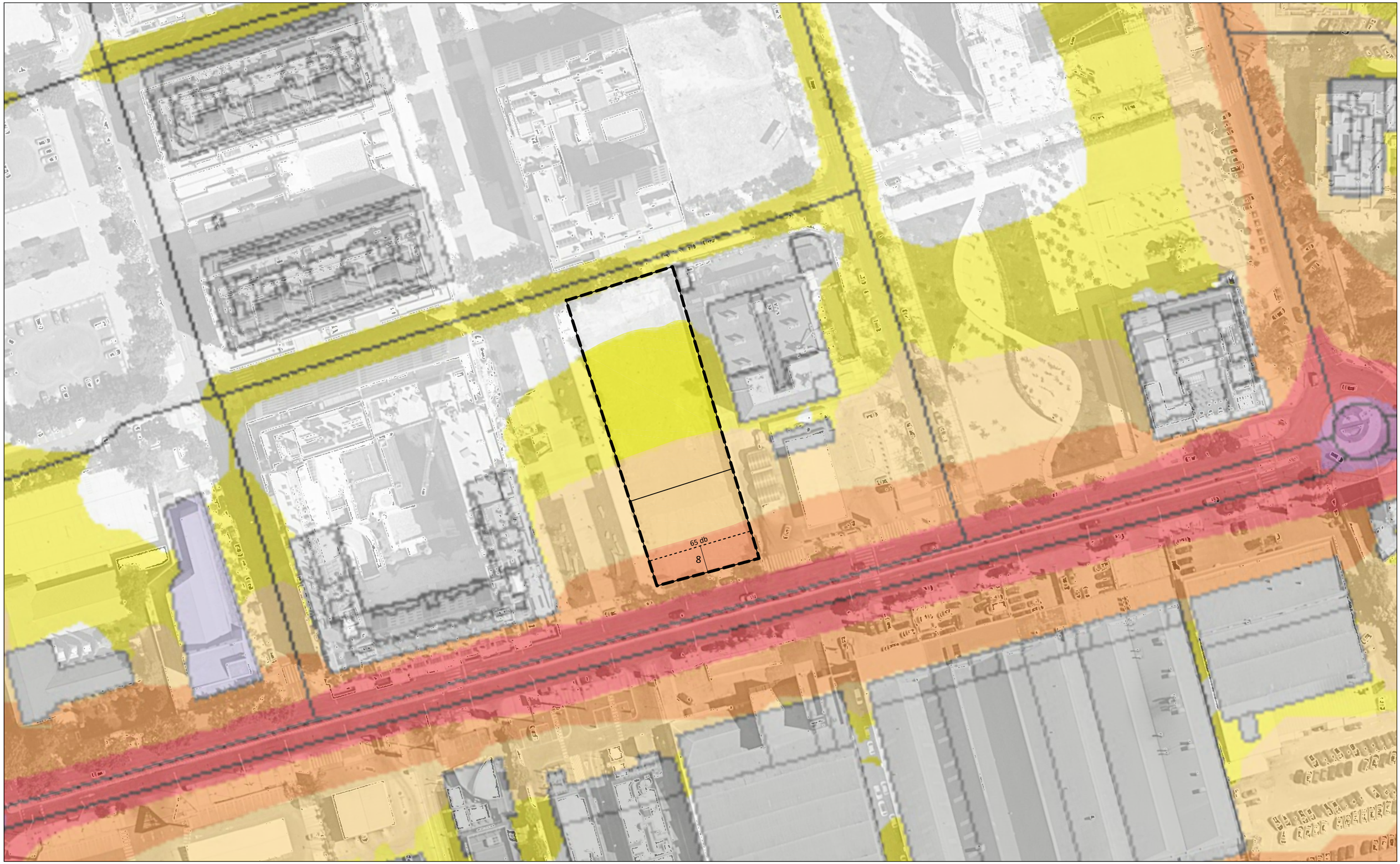
AFECTADA TOTALMENTE

Referencia Catastral:
Dirección Dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral.
TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

Superficie afectada: 2 m2

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **26JZV7DS5Y7RQWGT** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 15/02/2020

ANEXO Nº10. Mapas de ruido.



Ámbito de la modificación. Parcela TC-4

NIVELES SONOROS (dBA)

< 50	60-65
50-55	65-70
55-60	> 70

N

DIAPLAN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
PARCELA TC-4 DEL PERI DE LA "UE-DB.22 LOS GIRASOLES"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	VYNCON CONTRATISTAS SL	JULIO 2022	ANEXO 10.1

TITULO: SUPERPOSICIÓN SOBRE MAPA DE RUIDO
LD - RUIDO TOTAL - DÍA

ESCALA 1:1.000

Ámbito de la modificación. Parcela TC-4

NIVELES SONOROS (dBA)

< 50	60-65
50-55	65-70
55-60	> 70

N

DIAPLAN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
PARCELA TC-4 DEL PERI DE LA "UE-DB.22 LOS GIRASOLES"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	VYNCON CONTRATISTAS SL	JULIO 2022	ANEXO 10.2

TITULO: SUPERPOSICIÓN SOBRE MAPA DE RUIDO
LE - RUIDO TOTAL - TARDE

ESCALA: 1:1.000

Ámbito de la modificación. Parcela TC-4

NIVELES SONOROS (dBA)

< 50	60-65
50-55	65-70
55-60	> 70

N

DIAPLAN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
PARCELA TC-4 DEL PERI DE LA "UE-DB.22 LOS GIRASOLES"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

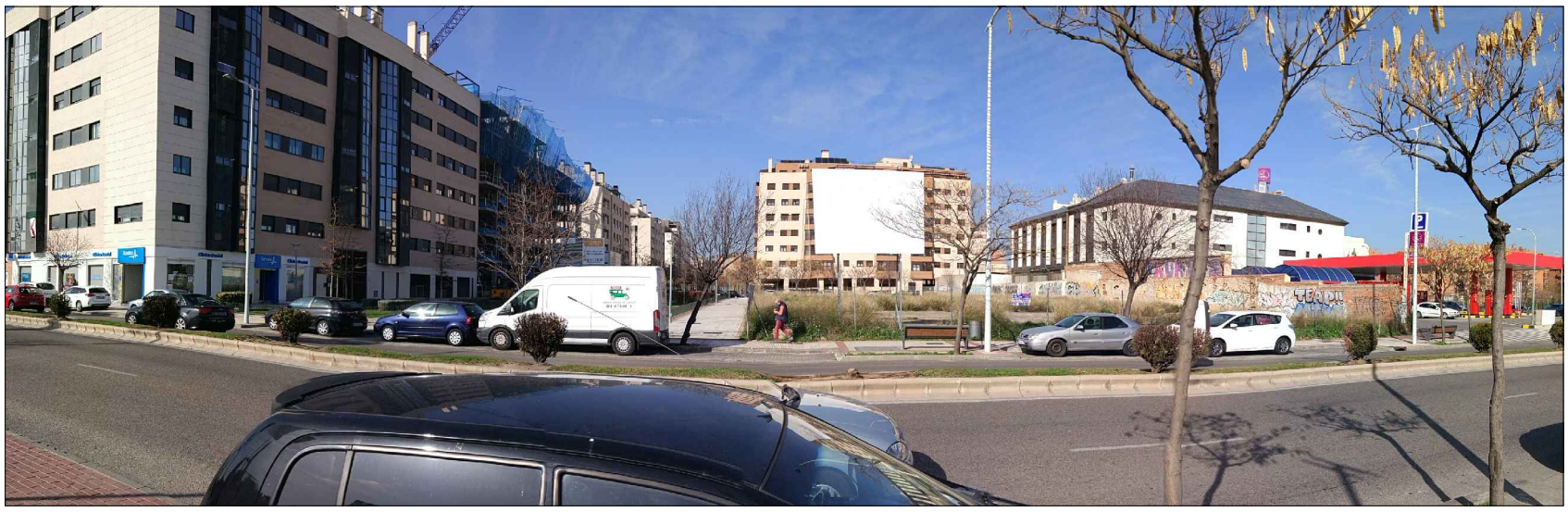
TECNICO	PROPIEDAD	FECHA	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	VYNCON CONTRATISTAS SL	JULIO 2022	ANEXO 10.3

TITULO: SUPERPOSICIÓN SOBRE MAPA DE RUIDO
LN - RUIDO TOTAL - NOCHE

ESCALA: 1:1.000

ANEXO Nº11. Estudio fotográfico.

SUR
(Avenida Constitución)

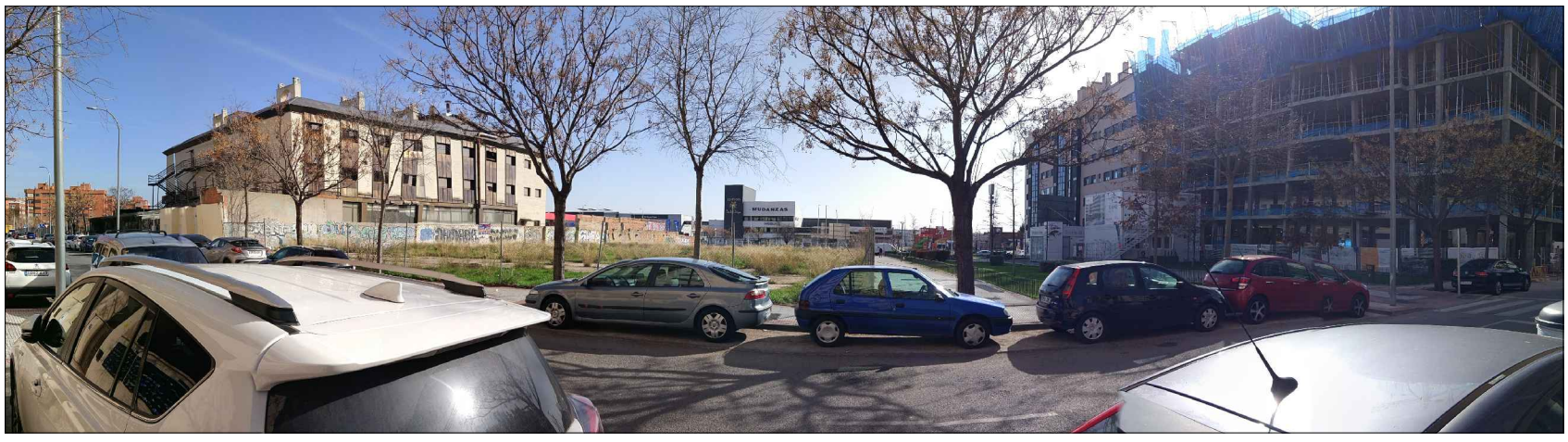


SUROESTE
(Avenida Constitución)

OESTE

NOROESTE

SUR
(Calle Río Guadalquivir)



ANEXO Nº12. Servidumbres Aeronáuticas de Aeródromo y Radioeléctricas.

ANEXO Nº12. Servidumbres Aeronáuticas de Aeródromo y Radioeléctricas.

FIRMADO

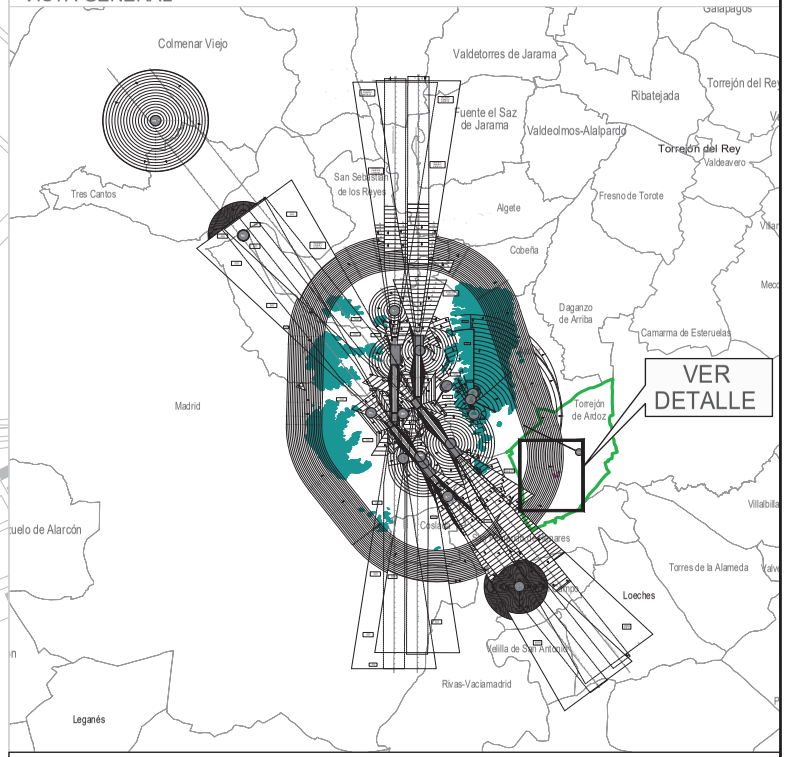
FIRMADO por : FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO, ALVARO JOSE. A fecha: 21/04/2022 07:14 PM
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 27/04/2022 08:55 AM
Total folios: 12 (12 de 12) - Codigo Seguro de Verificacion: MFOM02SF4ECB39FBE857540EA0605
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

ACC (TORREJÓN)
ELEV. P.ref. = 601 m

VISTA GENERAL

E 1:300.000



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- 675 — COTA DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- 600 — CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

DATUM ED50
PROYECCIÓN UTM
HUSO 30

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO ADOLFO SUÁREZ MADRID-BARAJAS

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS REAL DECRETO 1080/2009

ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:60.000	ABRIL 2022	220089	2

ANEXO Nº 13 Documento presentado a la Dirección General de Residuos en cumplimiento del requerimiento de la Dirección General de Urbanismo. Reseña resumen del Blanco Ambiental.

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE

ADENDA AL ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE LOS SUELOS ASOCIADOS A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22. "LOS GIRASOLES" PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ.

PETICIONARIO: DIAPLAN SAP

FECHA: 18/01/2024

INDICE.

1. ANTECEDENTES 1

2. CONCLUSIONES. 2

1. ANTECEDENTES

En cumplimiento de la normativa vigente, con fecha julio de 2022 se redacta el informe de caracterización de los suelos objeto de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC-4. Torrejón de Ardoz.

En la resolución emitida por la Dirección General de urbanismo se requiere al ayuntamiento en relación a la protección de la calidad de los suelos lo siguiente:

A la vista de la documentación presentada deberá confirmarse que no se detectan manchas o indicios de contaminación en el suelo, tanto en la zona pavimentada como sin pavimentar, debiéndose, por tanto, completar la caracterización Fase I del estudio presentado, y en el caso de que se detecten indicios de contaminación, se deberá continuar con la Fase II.

Los resultados de la caracterización definitiva deberán establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro y, si fuera el caso, la extensión del alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio.

Asimismo, puesto que el uso industrial parece que ya existía con anterioridad a la ejecución de las soleras del ámbito, deberá establecerse la necesidad de realizar un seguimiento ambiental durante los trabajos de demolición de éstas para garantizar que no se detectan indicios de afección a la calidad de los suelos bajo las mismas. En el supuesto de que se compruebe la existencia de estos indicios, se llevará a cabo la correspondiente investigación de conformidad con el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Además, en la fotografía aérea de 2006 se aprecia una importante acumulación de residuos y materiales de construcción, probablemente ligados a los trabajos de urbanización del entorno inmediato, en la zona prevista para la futura edificación. Por lo tanto, durante los trabajos de obra, en el supuesto de detectarse la existencia de residuos, se caracterizarán mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos insitu, o en laboratorio) y si se aprecian indicios de afección o residuos de carácter peligroso, se llevará a cabo la correspondiente investigación, de conformidad con el artículo 3.5 del mencionado Real Decreto, al objeto de determinar si existe afección a la calidad del suelo.

En respuesta a dicho requerimiento se redacta la presente adenda.

2. CONCLUSIONES.

Las características principales a tener en cuenta de la parcela TC-4, objeto del estudio, son las siguientes:

- No existe ningún curso de agua en las proximidades de la parcela.
- La parcela se encuentra sobre depósitos cuaternarios asociados a la dinámica sedimentaria del río Jarama. Estas formaciones están constituidas por limos, arcillas y arenas y depósitos más groseros formados por gravas con matriz arenosa, algo de arcilla y naturaleza polimíctica con predominio de cuarcitas.
- La alta permeabilidad de los depósitos cuaternarios sobre los que se encuentra la parcela confiere a esta una alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.
- Del estudio histórico se desprende que en el pasado han podido realizarse actividades incluidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero), (depósito y desguace de vehículos).
- El único foco potencial de contaminación existente actualmente es la gasolinera limítrofe en su mitad sur al este de la parcela TC-4. Esta actividad, al encontrarse incluida en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, está obligada a presentar informes periódicos de situación, cuyo objetivo es verificar, si a lo largo del tiempo, se produce afección significativa a la calidad del suelo sobre el que se asienta alguna de las actividades calificadas como potencialmente contaminante del suelo. Se considera, por tanto, que el potencial foco de la gasolinera se encuentra controlado.
- En la visita realizada al emplazamiento con fecha de junio de 2022 se comprobó la inexistencia de actividad alguna. Se trata de eriales y zonas soladas, donde se ha desarrollado una vegetación arvense, propia de ámbitos en desuso y abandono. **En la visita realizada no se detectó la presencia de indicios de afección como pueden ser manchas sobre la solera, restos de derrames o presencia de residuos.**

Tal y como se muestra en las siguientes fotografías realizadas con fecha 10 de junio de 2022.

Teniendo en cuenta las características del emplazamiento y los usos a los que está destinado, uso residencial, y ante la posibilidad de que se hayan realizado actividades potencialmente contaminantes, se continua con el estudio de caracterización de suelos, realizando en ese mismo mes de julio de 2022 la Fase II de caracterización analítica.

El objetivo es detectar si hay contaminación derivada de las actividades anteriormente desarrolladas y determinar la viabilidad de los usos previstos. Si no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el "blanco ambiental" de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

Establece dos posibles focos de contaminación, por un lado, la potencial **contaminación difusa** que se pudiera haber producido durante la actividad de depósito y desguace de vehículos por vertidos accidentales y por otro lado, aunque se trata de un **foco controlado y ubicado fuera del emplazamiento la gasolinera** limítrofe al este de la parcela.

La comparación de los Niveles Genéricos de Referencia (NGR), con los resultados de la analítica realizada permite concluir que todas las muestras resultan conformes para uso urbano.

La muestra S3M1 presenta un contenido en Berilio por encima del NGR fijado por la comunidad de Madrid (ORDEN 2770/2006, de 11 de agosto, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se procede al establecimiento de niveles genéricos de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos contaminados de la Comunidad de Madrid), este valor para el Berilio se corresponde con el valor VR90 de la Unidad Tipo (Determinación de niveles de fondo y niveles de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid, Miguel et al., 2002.). Teniendo en cuenta que la superación de los niveles de referencia en los valores medidos no llega a alcanzar el mg/Kg, y teniendo en cuenta la incertidumbre de medida (%UREL) se puede atribuir el origen geogénico de este elemento en los suelos del emplazamiento, considerándose un dato puntual que no supone un riesgo para la salud humana para los usos previstos.

En consecuencia, **los datos obtenidos se consideran suficientes para determinar el blanco ambiental, no siendo necesario continuar con la investigación.**

No obstante, **se realizará un seguimiento ambiental durante los trabajos de demolición que garanticen que no se detectan indicios de afección a la calidad de los suelos bajo las soleras. En el supuesto de que se compruebe la existencia de estos indicios, se llevará a cabo la correspondiente investigación de conformidad con el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.**

Además, durante los trabajos de obra, **en el supuesto de detectarse la existencia de residuos, se caracterizarán mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos insitu, o en laboratorio) y si se aprecian indicios de afección o residuos de carácter peligroso, se llevará a cabo la correspondiente investigación, de conformidad con el artículo 3.5 del mencionado Real Decreto, al objeto de determinar si existe afección a la calidad del suelo.**

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 5 páginas, numeradas de la 1 a la 5 correlativamente.

Madrid, 18 de enero de 2024.

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.

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE

INFORME AMBIENTAL NÚMERO: IM-241223

INFORME DE BLANCO AMBIENTAL DE LOS SUELOS ASOCIADOS A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ. FASE I (ESTUDIO HISTÓRICO Y DEL MEDIO FÍSICO).

PETICIONARIO: DIAPLAN SAP

FECHA: 20/12/2023

INDICE.

1. INTRODUCCIÓN. 1

2. ANTECEDENTES.....2

3. CONCLUSIONES.....2

3.1 FASE I.....2

3.2 FASE II.....3

3.2.1 Modelo conceptual: 3

3.2.2 Distribución de los puntos de muestreo. 3

3.2.3 Resultados. 4

1. INTRODUCCIÓN.

A nivel nacional, el Título V de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, junto con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, constituyen el marco normativo en materia de suelos contaminados.

En la Comunidad de Madrid, el Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Suelos Contaminados en la Comunidad de Madrid, encomienda a la actual Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio las competencias sobre suelos contaminados.

El art. 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 76 de 31 de marzo) exige que entre la documentación a aportar en la tramitación de los Planes Urbanísticos se incluirá un Informe de caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. En estos casos se deberán presentar el denominado informe de situación de caracterización analítica (tipo B), cuya finalidad es detectar si hay contaminación derivada de las actividades anteriormente desarrolladas y determinar la viabilidad de los usos previstos.

La Guía de Investigación de la Calidad del Suelo del Plan Regional de actuaciones en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid y en las directrices “Estudios de caracterización de la calidad del suelo para Planeamiento urbanístico” elaboradas por la Comunidad de Madrid, basándose en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, establece un procedimiento secuencial para este tipo de informe en el que se diferencian dos fases:

Fase I: En esta fase se deberán definir las principales características del medio físico incluido dentro de los ámbitos de estudio especificados, así como los antecedentes de actividades que hayan podido producir alguna repercusión negativa en la calidad del suelo. Engloba todas las labores de recopilación de información básica del emplazamiento que servirán para determinar si existen indicios fundados de afección al medio.

Fase II: En esta fase deberá determinarse, según proceda, el blanco ambiental de la situación preoperacional o la extensión y alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio. Se llevará a cabo la toma de muestras, análisis e interpretación de los resultados obtenidos, para la definición de la calidad del medio.

En este mismo documento ***se define Blanco Ambiental de la Situación Preoperacional al conjunto de parámetros medibles que definen la calidad previa del suelo en el ámbito territorial donde se quiere desarrollar un proyecto o implantar una actividad.***

2. ANTECEDENTES

En cumplimiento de la normativa indicada, con fecha julio de 2013 se redacta el informe de caracterización de los suelos objeto de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC-4. Torrejón de Ardoz.

El ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" se localiza en el término municipal de Torrejón de Ardoz, situado al Este de la Comunidad de Madrid. Limita al sur con la avd. de la Constitución al norte con la calle Londres, al oeste con la calle Lisboa y al este con la calle Budapest.

El objeto de la modificación es la recuperación de la localización de los usos residencial y terciario en la estructura urbana propuesta por la Modificación del Plan General aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 10 de diciembre de 2001, publicada en el BOCM nº1, de 2 de enero de 2002 y que fue modificada por el Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del polígono “LOS GIRASOLES” UE-DB-22. Aprobado por acuerdo de Pleno de 25 de octubre de 2002, publicado en el BOCM nº237 de 3 de diciembre de 2002.

Se Modifica el uso de la parcela TC-4 con una superficie según el Plan General de 2.850,43 m^2s, y según levantamiento topográfico 2.840, 92 m^2, calificada de uso Terciario-comercial por el PERI de LOS GIRASOLES, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de fecha 25 de octubre de 2002 BOCM nº 1, de 2 de enero de 2002 a uso Residencial.

3. CONCLUSIONES.

3.1 FASE I.

El objetivo de la Investigación Preliminar es definir si el emplazamiento presenta o no indicios de afección en el suelo y, en caso afirmativo, de qué magnitud, con el fin de poder establecer las etapas siguientes a adoptar en la gestión del emplazamiento.

Las características principales a tener en cuenta de la parcela TC-4, objeto de este estudio, son las siguientes:

- No existe ningún curso de agua en las proximidades de la parcela.
- La parcela se encuentra sobre depósitos cuaternarios asociados a la dinámica sedimentaria del río Jarama. Estas formaciones están constituidas por limos, arcillas y arenas y depósitos más groseros formados por gravas con matriz arenosa, algo de arcilla y naturaleza polimíctica con predominio de cuarcitas.
- La alta permeabilidad de los depósitos cuaternarios sobre los que se encuentra la parcela confiere a esta una alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.

- Del estudio histórico se desprende que en el pasado han podido realizarse actividades incluidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero), (depósito y desguace de vehículos).
- El único foco potencial de contaminación existente actualmente es la gasolinera limítrofe en su mitad sur al este de la parcela TC-4. Esta actividad, al encontrarse incluida en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, está obligada a presentar informes periódicos de situación, cuyo objetivo es verificar, si a lo largo del tiempo, se produce afección significativa a la calidad del suelo sobre el que se asienta alguna de las actividades calificadas como potencialmente contaminante del suelo. Se considera, por tanto, que el potencial foco de la gasolinera se encuentra controlado.
- En la visita realizada al emplazamiento con fecha de junio de 2022 se comprobó la inexistencia de actividad alguna. Se trata de eriales y zonas soladas, donde se ha desarrollado una vegetación arvense, propia de ámbitos en desuso y abandono. No se detecta la presencia de indicios de afección como pueden ser manchas sobre la solera, restos de derrames o presencia de residuos.

Teniendo en cuenta las características del emplazamiento y los usos a los que está destinado, uso residencial, y ante la posibilidad de que se hayan realizado actividades potencialmente contaminantes, se recomienda continuar con el estudio de caracterización de suelos, realizando la Fase II de caracterización analítica.

3.2 FASE II

El objetivo es detectar si hay contaminación derivada de las actividades anteriormente desarrolladas y determinar la viabilidad de los usos previstos. Si no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el "blanco ambiental" de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

3.2.1 Modelo conceptual:

Establece dos posibles focos de contaminación, por un lado, la potencial **contaminación difusa** que se pudiera haber producido durante la actividad de depósito y desguace de vehículos por vertidos accidentales y por otro lado, aunque se trata de un **foco controlado y ubicado fuera del emplazamiento la gasolinera** limítrofe al este de la parcela.

3.2.2 Distribución de los puntos de muestreo.

Los 5 puntos de muestreo se ubicaron en la parcela al tresbolillo, que obedecen a una hipótesis de distribución espacial de contaminación dispersa, con el fin de obtener datos representativos de la

potencial contaminación difusa que podría haberse generado a consecuencia de la actividad desarrollada en la parcela en los años en los fue utilizada como depósito y desguace de vehículos.

El punto S-2 se ha situado aguas debajo de la gasolinera limítrofe al este de la mitad sur de la parcela, con el fin de comprobar la inexistencia de contaminación proveniente de la gasolinera situada limítrofe al este de la parcela.

3.2.3 Resultados.

Se han tomado un total de 9 muestras de suelo, que teniendo en cuenta la superficie de la parcela (2.840,92 m2) y tomando en consideración las recomendaciones de la Guía de Investigación de la Calidad del Suelo del Plan Regional de actuaciones en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid, se han considerado suficientes para alcanzar los objetivos de la Investigación Preliminar para el establecimiento de un Blanco de la Situación Preoperacional. La toma de muestras del punto S-3 se realiza por debajo de la solera existente y en los puntos S-5, S-1 y S-2 limítrofes a las zonas soladas existentes.

En el programa analítico se han incluido como contaminantes de interés aquellos derivados de la actividad realizada en el pasado considerada como potencialmente contaminante, depósito y desguace de vehículos y del foco existente fuera del ámbito que supone la gasolinera. Realizándose el análisis de compuestos derivados del petróleo, Hidrocarburos del petróleo Cromatograma de TPH (GC), Hidrocarburos Monoaromáticos (BTEX) y metales pesados.

La comparación de los Niveles Genéricos de Referencia (NGR), con los resultados de la analítica realizada permite concluir que todas las muestras resultan conformes para uso urbano.

La muestra S3M1 presenta un contenido en Berilio por encima del NGR fijado por la comunidad de Madrid (ORDEN 2770/2006, de 11 de agosto, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se procede al establecimiento de niveles genéricos de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos contaminados de la Comunidad de Madrid), este valor para el Berilio se corresponde con el valor VR90 de la Unidad Tipo (Determinación de niveles de fondo y niveles de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid, Miguel et al., 2002.). Teniendo en cuenta que la superación de los niveles de referencia en los valores medidos no llega a alcanzar el mg/Kg, y teniendo en cuenta la incertidumbre de medida (%UREL) se puede atribuir el origen geogénico de este elemento en los suelos del emplazamiento, considerándose un dato puntual que no supone un riesgo para la salud humana para los usos previstos.

En consecuencia, **los datos obtenidos se consideran suficientes para determinar el blanco ambiental, no siendo necesario continuar con la investigación.**

A continuación, se resumen los resultados de las analíticas realizadas que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

Análisis	Unidades	Otros usos	Uso Urbano	Uso Industrial	**S1-M1**	**S2-M1**	**S2-M2**	**S3-M1**
Metales y elementos								
Arsénico (As)	mg/Kg s.m.s.	24	24	40	11	13	9.8	15
Cadmio (Cd)	mg/Kg s.m.s.	3	30	300	<0.30	<0.30	<0.30	<0.30
Cromo (Cr)	mg/Kg s.m.s.	90	230	2300	16	16	<15	26
Cobre (Cu)	mg/Kg s.m.s.	80	800	8000	12	41	6.2	13
Mercurio (Hg)	mg/Kg s.m.s.	5	7	15	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Níquel (Ni)	mg/Kg s.m.s.	405	1560	15600	10	12	4.4	16
Plomo (Pb)	mg/Kg s.m.s.	75	270	2700	16	51	<13	<13
Zinc (Zn)	mg/Kg s.m.s.	1170	11700	100000	42	440	<17	55
Antimonio (Sb)	mg/Kg s.m.s.	0.8	8	80	<1.0	1.4	<1.0	<1.0
Bario (Ba)	mg/Kg s.m.s.	4200	15200	100000	83	800	17	140
Cobalto (Co)	mg/Kg s.m.s.	15	150	1500	5.1	5.3	4.6	7.8
Molibdeno (Mo)	mg/Kg s.m.s.	15	150	1500	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
Selenio (Se)	mg/Kg s.m.s.	85	390	3900	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0
Estaño (Sn)	mg/Kg s.m.s.	46730	46730	100000	<6.0	12	<6.0	<6.0
Vanadio (V)	mg/Kg s.m.s.	37	370	3700	20	17	<10	32
Berilio (Be)	mg/Kg s.m.s.	2	2	13	1.3	<1.0	<1.0	2.2
Talio (Tl)	mg/Kg s.m.s.	2	3	30	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Plata (Ag)	mg/Kg s.m.s.	5	50	500	<2	<2	<2	<2
Manganeso (Mn)	mg/Kg s.m.s.	690	3900	33900	230	280	140	370
Hidrocarburos Monoaromáticos								
Benceno	mg/Kg s.m.s.	0,1	1	10	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Tolueno	mg/Kg s.m.s.	3	30	100	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Etilbenceno	mg/Kg s.m.s.	2	20	100	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Xilenos (sum)	mg/Kg s.m.s.	35	100	100	<0.10	<0.10	<0.10	<0.050
Hidrocarburos totales de petróleo								
TPH C10 - C40(total)	mg/Kg s.m.s.	50	50	50	<38	<38	<38	<38

Análisis	Unidades	Otros usos	Uso Urbano	Uso Industrial	**S3-M2**	**S4-M1**	**S4-M2**	**S5-M1**
Metales y elementos								
Arsénico (As)	mg/Kg s.m.s.	24	24	40	8.5	12	13	8.4
Cadmio (Cd)	mg/Kg s.m.s.	3	30	300	<0.30	<0.30	0.38	<0.30
Cromo (Cr)	mg/Kg s.m.s.	90	230	2300	24	22	36	24
Cobre (Cu)	mg/Kg s.m.s.	80	800	8000	19	16	55	16
Mercurio (Hg)	mg/Kg s.m.s.	5	7	15	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Níquel (Ni)	mg/Kg s.m.s.	405	1560	15600	13	14	18	11
Plomo (Pb)	mg/Kg s.m.s.	75	270	2700	<13	<13	<13	<13
Zinc (Zn)	mg/Kg s.m.s.	1170	11700	100000	29	51	66	33
Antimonio (Sb)	mg/Kg s.m.s.	0.8	8	80	<1.0	<1.0	<1.0	<1.0
Bario (Ba)	mg/Kg s.m.s.	4200	15200	100000	73	110	110	120
Cobalto (Co)	mg/Kg s.m.s.	15	150	1500	3.8	7.3	8.8	64
Molibdeno (Mo)	mg/Kg s.m.s.	15	150	1500	<1.5	<1.5	<1.5	2.2
Selenio (Se)	mg/Kg s.m.s.	85	390	3900	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0
Estaño (Sn)	mg/Kg s.m.s.	46730	46730	100000	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
Vanadio (V)	mg/Kg s.m.s.	37	370	3700	15	26	27	17
Berilio (Be)	mg/Kg s.m.s.	2	2	13	<1.0	1.9	1.7	1.3
Talio (Tl)	mg/Kg s.m.s.	2	3	30	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Plata (Ag)	mg/Kg s.m.s.	5	50	500	<2	<2	<2	<2
Manganeso (Mn)	mg/Kg s.m.s.	690	3900	33900	750	300	870	300
Hidrocarburos Monoaromáticos								
Benceno	mg/Kg s.m.s.	0,1	1	10		<0.050	<0.050	<0.050
Tolueno	mg/Kg s.m.s.	3	30	100		<0.050	<0.050	<0.050
Etilbenceno	mg/Kg s.m.s.	2	20	100		<0.050	<0.050	<0.050
Xilenos (sum)	mg/Kg s.m.s.	35	100	100		<0.10	<0.10	<0.10
Hidrocarburos totales de petróleo								
TPH C10 - C40(total)	mg/Kg s.m.s.	50	50	50		<38	<38	<38

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 7 páginas, numeradas de la 1 a la 7 correlativamente.

Madrid, 20 de diciembre 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.

4086656 49H73-URFSK-Q1MKF D23BD3557F4B900DE62CACF992B821621082D76B El documento no requiere firmas: Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es

Comunidad de Madrid

Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

Ref: 10/102963.9/24

Exp.: 10-OISU-00005.8/2024
Ant.: 10-UB2-00190.4/2022
SIA: 22/192

ASUNTO: Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para la "Modificación en el ámbito del PERI de la UED-22, Los Girasoles"

Con fecha 31 de enero de 2024 (Ref.: 10/087474.9/24) se recibió Adenda al Estudio de Caracterización de los suelos asociados a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC-4. Torrejón de Ardoz, redactado por Biotopo Consultores con fecha enero de 2024.

Anteriormente, con fecha 6 de octubre de 2022 (Ref.: 10/739465.9/22) se recibió el documento denominado "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UEDB-22 Los Girasoles Parcela TC.4", del término municipal de Torrejón de Ardoz, redactado por DIAPLAN. El objeto de esta Modificación, según se señala en el documento, es la recuperación de la localización de los usos residencial y terciario en la estructura urbana.

Se aporta Estudio de Caracterización de la Calidad de los Suelos, redactado por Biotopo Consultores en julio de 2022, que incluye Estudio Histórico y del Medio Físico. Se realiza estudio de los usos del suelo mediante fotografías aéreas correspondientes a los años 1956, 1975, 1991, 1999, 2001, 2004, 2006, 2009, 2011, 2014, 2017 y 2020. El documento señala el fuerte desarrollo industrial acaecido en los años 70 que se materializa en el ámbito con la construcción de dos edificaciones presumiblemente naves industriales. En 1991 ya se puede apreciar como va evolucionando la zona, abandonándose el uso industrial que va siendo sustituido por el comercial. En el interior de la parcela se derriban las mencionadas construcciones y elimina el arbolado.

En 1999, la parcela es utilizada como depósito de automóviles apareciendo en la zona sur una zona techada que permanecerá hasta 2004. Actualmente permanecen dos zonas soladas en estado de abandono. En el entorno, las antiguas construcciones de uso terciario van dando paso al uso residencial permaneciendo así hasta nuestros días.

Por lo tanto, del estudio realizado se deduce que han podido llevarse a cabo en la parcela actividades incluidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, señalándose expresamente: depósito y desguace de vehículos. En el entorno inmediato se encuentra una gasolinera.

A raíz de los resultados obtenidos, se continúa con la Fase II. Se realizan un total de 5 sondeos, de donde se toman 9 muestras de suelo. Se realiza el análisis de compuestos derivados del petróleo, Hidrocarburos del petróleo Cromatograma de TPH (GC), Hidrocarburos Monoaromáticos (BTEX) y metales pesados.

4086656 49H73-URFSK-Q1MKF D23BD3557F4B900DE62CACF992B821621082D76B El documento no requiere firmas: Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es

Comunidad de Madrid

Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

La comparación con los Niveles Genéricos de Referencia (NGR), según concluye el documento, establece que todas las muestras resultan conformes para uso urbano exceptuando la muestra S3M1 que presenta un contenido en Berilio que supera ligeramente el NGR. Teniendo en cuenta que la superación de éste "*no llega a alcanzar el mg/kg, y teniendo en cuenta la incertidumbre de medida (%UREL), no se descarta el origen geogénico…*", por lo que se considera "*un dato puntual que no supone un riesgo para la salud humana para los usos previstos…*"

Con fecha 12 de diciembre de 2022 se emite Informe desde esta Área por el que se requiere completar la Fase I comprobando la existencia de manchas en superficie que puedan suponer indicios de contaminación, continuando con la Fase II en caso afirmativo. Los resultados obtenidos de estos trabajos complementarios de caracterización, modificarán en su caso, el blanco ambiental definido anteriormente.

Además se establecen una serie de condiciones que deberán llevarse a cabo durante el desarrollo de las obras.

Por lo tanto, la Adenda presentada viene a dar respuesta a esta primera parte. El documento confirma que "*en la visita realizada no se detectó la presencia de indicios de afección como pueden ser manchas sobre la solera, restos de derrames o presencia de residuos*", por lo que los datos obtenidos no modifican el blanco ambiental que se determinó en el documento de caracterización analítica de julio de 2022.

Además, según se expresa en el documento presentado, se establece la realización de un seguimiento ambiental durante los trabajos de demolición de las soleras que garantice la inexistencia de indicios de afección bajo las mismas. Si, por el contrario, sí se detectaran estos indicios, se deberá llevar a cabo la correspondiente investigación de conformidad con el art. 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. Esto último será de aplicación también, si durante los trabajos de obra se detectase la presencia de residuos de carácter peligroso.

A la vista de lo anteriormente mencionado se Informa lo siguiente:

No se establecen condiciones al desarrollo urbanístico, únicamente, con carácter general, en el caso de las instalaciones sometidas al *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

En cuanto a la gestión de los residuos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y sus disposiciones de desarrollo.

Madrid, 5 de febrero de 2024

Vº Bº JEFE DE ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS

Firmado digitalmente por: SAEZ VARA JESUS

EL TÉCNICO DEL ÁREA

Firmado digitalmente por: MUÑOZ HERRERA MARÍA DOLORES

ANEXO Nº 14 Escritura de compraventa

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

EZ6409985

04/2019

ELENA TURIEL IBAÑEZ
NOTARIO
Dr. Ramón Castroviejo, 5 bajo
(semi esquina Avda. Betanzos)
28029 MADRID
Tel. 91 386 71 70 - Fax 91 386 91 85
e-mail: notaria@notariaturiel.com

NÚMERO DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES (2.633). ----------

ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA POR "SABEKO BANAKETA, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL" A FAVOR DE "VYNCON CONTRATISTAS S.L.". ----------

En Madrid, mi residencia, a diecinueve de diciembre de dos mil diecinueve constituida en el Edifico de Oficinas La Vaguada, calle Santiago de Compostela, s/n, a requerimiento de los comparecientes. ----------

Ante mí, ELENA TURIEL IBAÑEZ, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio ----------

COMPARECEN----------

De una parte y para vender: **DON JESUS LOPEZ RODRIGUEZ**, mayor de edad, directivo, con domicilio en MADRID, C/ SANTIAGO DE COMPOSTELA SUR, n.º S/N; titular del D.N.I./N.I.F. número 02093258M. ----

DON JESUS SANGÜESA GARGALLO, mayor de edad, directivo, con domicilio en VILLANUEVA DE GALLEGO, C/ ALBERT EINSTEIN, n.º 9; titular del

D.N.I./N.I.F. número 18423896E. ----------

Y de otra y para comprar: **DON JESUS VELASCO NEBRA**, mayor de edad, Apoderado, con domicilio en MADRID, C/ JOSE ORTEGA Y GASSET, n.º 42; titular del D.N.I./N.I.F. número 05393148Q. ----------

Les he identificado por sus Documentos de Identidad reseñados. ----------

INTERVIENEN: ----------

I.-Los dos primeros en nombre y representación de **"SABEKO BANAKETA, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL"**, domiciliada en Bilbao, calle Amadeo Deprit, 2, con C.I.F. número A-20672200, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbano el día 27 de agosto de 1.999, nº 2.571 de Protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Vizcaya, al tomo 4.112, folio 192, hoja BI-32.650.declarada su unipersonalidad mediante escritura, de fecha 2 de febrero de 2.011, autorizada por el Notario de Villanueva de Gallego (Zaragoza), Don Juan Antonio Yuste González de Rueda, con el número 118 de Protocolo. ----------

Hace constar que la sociedad tiene por objeto social o actividad la promoción y explotación comercial de hipermercados, supermercados y

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

0,15 €

EZ6409984

04/2019

Elena Turiel Ibáñez NOTARIO NIHIL PRIUS FIDE MADRID

cualquier otra clase de establecimientos donde se expende toda clase de artículos. ----------

Se hallan facultados para este otorgamiento en su condición de apoderados de la compañía **SUPERMERCADOS SABECO, S.A.U., en anagrama SABECO,** que es administradora única de **SABEKO BANAKETA, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL** en virtud de escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada ante mí, la notario el 5 de julio de 2018 con el número 1527 de mi protocolo que causo en el Registro Mercantil la inscripción. ----------

Sus poderes les fueron conferidos al Sr. López Rodríguez en escritura autorizada por mí, la Notario el 13 de marzo de 2018 con un numero 563 de mi protocolo y al Sr. Sanguesa Gargallo en escritura también autorizada por mi el 22 de junio de 2010 con el numero 755 de mi protocolo que causaron las inscripciones 147ª y 108ª respectivamente en el registro mercantil. ---------

SUPERMERCADOS SABECO,S.A.U. es sociedad de

duración indefinida, con C.I.F. número A50008150, domiciliada en la calle Albert Einstein, número 9, Polígono Industrial del municipio de Villanueva de Gállego (Zaragoza), C.P. 50830, constituida mediante escritura otorgada en Zaragoza, el día 1 de julio de 1.960, ante el Notario Don Anastasio Herrero Muro, adaptada a la vigente Ley de Sociedades Anónimas, en escritura otorgada el día 29 de junio de 1.992, ante el Notario de Madrid, D. José María Lucena Conde, y número 1.562 de orden de su protocolo, constando inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, al tomo 1313, folio 169, hoja Z-7441. ----------

Hacen constar los comparecientes, a mi requerimiento, que la entidad por ellos representada tiene por objeto social o actividad la de entre otros "la promoción y la explotación de hipermercados, supermercados y cualquier otra clase de establecimientos donde se expende toda clase de artículos, utensilios, productos de uso, vestido y consumo." ----------

A los efectos de dar cumplimiento a la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, de

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

0,15 €

Elena Turiel Ibáñez NOTARIO NIHIL PRIUS FIDE MADRID

prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, manifiestan que con fecha 22 de Abril de 2.016, con el número 859 de mi protocolo se otorgó ante mí, la Notario, acta notarial de la que resulta quienes son los titulares reales de la sociedad SUPERMERCADOS SABECO, S.A; y que con fecha 6 de noviembre de 2018 con el numero 2285 de mi protocolo se otorgó ante mí, la Notario, acta notarial de la que resulta quienes son los titulares reales de la sociedad SABEKO BANAKETA S.A.U Y aseveran, en la forma y concepto en que intervienen y bajo su responsabilidad, no haber variado lo manifestado en dicho acto. ----------

II.- El segundo en nombre y representación de la Compañía **"VYNCON CONTRATISTAS S.L."**, que tiene por objeto, entre otros, la adquisición, promoción y construcción de toda clase de edificaciones para su explotación en venta o renta; la adquisición, promoción y construcción de todo tipo de

instalaciones hoteleras para su explotación directa o mediante su venta o arrendamiento; la distribución y comercialización de todo tipo de materiales de construcción y de maquinaria precisa para dicha actividad de la construcción; el trasporte en general y en especial de materiales de construcción y la explotación e importación de materiales y maquinaria relacionadas con el sector de la construcción, compra venta de solares, inmuebles, terrenos, construcción de inmuebles, uso y arrendamiento y venta de los mismos en bloques por pisos o departamentos, domiciliada en Madrid, Diego de León número 56, 2°I, constituída por tiempo indefinido, en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Santiago-María Cardelús Muñoz-Seca, el día 13 de noviembre de 2.013 bajo el número 3.324 de protocolo. ----------

Inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Madrid, al tomo 19418, folio 194, hoja número M-340692, inscripción 1ª. ----------

C.I.F. B-83808475 ----------

Cambiada su domicilio social al actual mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Santiago María Cardelús Muñoz-Seca, el día 10 de

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

0,15 €

EZ6409982

04/2019

Elena Turiel Ibáñez NOTARIO NIHIL PRIUS FIDE MADRID

febrero de 2.010 con el número 390 de orden de protocolo, que causó la inscripción 4ª en la citada hoja registral. ----------

Ejerce esta representación en su calidad de Apoderado de la Compañía, en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid, Don Santiago-María Cardelús Muñoz-Seca, el día 13 de noviembre de 2.003, con el número 3.325 de protocolo, que causó la inscripción 2ª en la citada hoja registral. ----------

Y a los efectos de dar cumplimiento a la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, hago constar yo, la Notario, que el representante de **"VYNCON CONTRATISTAS S.L."** se remite al acta autorizada bajo la fe del Notario de Madrid Don Santiago María Cardelús Muñoz-Seca, con fecha 1 de diciembre de 2.010, número 3.380 de protocolo, del que resulta

quienes son los titulares reales de la sociedad por tener la titularidad del veinticinco por ciento o más del capital de la sociedad; este/a señor/a compareciente asevera, en la forma y concepto en que interviene y bajo su responsabilidad, no haber variado lo manifestado en dicho acto. ----------

Manifiestan que los datos de identificación de las sociedades representadas en el presente acto, especialmente el objeto social y el domicilio, no han variado respecto de los consignados, así como la vigencia e ilimitación de su representación; y estimándoles yo, el Notario, bajo mi juicio y responsabilidad, con facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura. ----------

Yo la notario juzgo suficientes las facultades representativas que me han sido acreditadas para el presente otorgamiento de escritura de COMPRAVENTA de conformidad con los documentos auténticos reseñados que he tenido a la vista. ----------

Manifiestan los representantes de la parte vendedora y de la parte compradora que el objeto de transmisión no constituye activo esencial a los efectos prevenidos en el artículo 160, apartado f de la Ley de Sociedades de Capital, para ninguna de

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

0,15 €

EZ6409981

04/2019

Elena Turiel Ibáñez NOTARIO NIHIL PRIUS FIDE MADRID

las sociedades intervinientes. ----------

Me aseguro de su IDENTIDAD por sus reseñados documentos. ----------

Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de **COMPRA-VENTA** y, a tal efecto, ----------

EXPONEN:----------

I.- Que **SABEKO BANAKETA S.A.U** es dueña, en pleno dominio de la siguiente finca: ----------

URBANA.- 28.-PARCELA TC-4, destinada a uso terciario, situada en el término de Torrejón de Ardoz, resultante del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UEDB número 22 "Los Girasoles", del P.G.O.U de Torrejón de Ardoz. Es de forma rectangular y ocupa una superficie de 2.850,43 metros cuadrados -dos mil ochocientos cincuenta metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados. - Linda: al Norte con calle de nuevo trazado, parcela resultante V, en línea recta de 32,759 m. - treinta y dos metros y setecientos

cincuenta y nueve milímetros-; al Sur, con calle de nuevo trazado, parcela resultante V en línea recta de 31,471 m -treinta y un metros y cuatrocientos setenta y un milímetros-; al Este, con límite de la unidad en línea recta de 89,502 m -ochenta y nueve metros quinientos dos milímetros-; y al Oeste, con parcela resultante RV-6 en línea recta de 89.080 m. -ochenta y nueve metros y ochenta milímetros-.Calificación Urbanística: Uso terciario. Ordenanza de aplicación: ZU-T. El aprovechamiento es de 2.000 metros cuadrados de uso característico residencial.

TITULO.- Le pertenece a la vendedora por el título de Fusión por Absorción, en escritura de 20 de julio de 2016, autorizada por el Notario de MADRID DOÑA ELENA TURIEL IBAÑEZ, número 1501 de su protocolo. ----------

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de TORREJON DE ARDOZ Numero 3, al Tomo 4409, Libro 1634, Folio 14, número 65614. ---------

CARGAS.- Aseveran sus propietarios que la finca descrita se encuentra libre de cargas salvo afecciones fiscales y Limitación Urbanística derivadas del Planeamiento Urbanístico de su polígono. ----------

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

0,15 €

EZ6409980

04/2019

Elena Turiel Ibáñez NOTARIO NIHIL PRIUS FIDE MADRID

Yo, Notario, hago constar que ante la imposibilidad técnica actualmente existente para acceder al Registro de la Propiedad por medios telemáticos, en cumplimiento de lo que previene el artículo 175 del Reglamento Notarial he solicitado del Registro de la Propiedad correspondiente, nota simple informativa que me ha sido remitida por telefax, el día 18 de diciembre de 2.019 que incorporo a esta matriz, de la que formará su **DOCUMENTO UNIDO** y de la que resulta que la finca descrita se encuentra inscrita a nombre de la parte vendedora y respecto de cargas se encuentra en el estado señalado anteriormente. ----------

No obstante advierto a las partes que prevalecerá sobre dicha información la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia de esta escritura, solicitándome en este acto la parte compradora que inste, yo, la notario, presentación de este Documento por medios

telemáticos, lo cual haré salvo que me lo impida una imposibilidad técnica, en cuyo me caso me autoriza a su presentación por medio de telefax; todo ello de conformidad con lo prevenido en el Art. 249 del Reglamento Notarial, de cuyo contenido les informo, y advirtiendo expresamente de los efectos de la no presentación telemática. ---------

SITUACION POSESORIA. ----------

Según asegura la parte propietaria, la finca descrita está libre de arrendatarios, ocupantes o precaristas, con o sin título para ello. ----------

REFERENCIA CATASTRAL. ----------

Incorporo y dejo unida, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca descrita, obtenida por mí y por medios telemáticos.

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.- Asevera la parte vendedora que la finca a que se refiere este instrumento está al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles no adeudándose ningún recibo de ejercicios anteriores, cuyo pago pudiera ser exigible. ----------

DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.- Manifiesta la parte vendedora, que la finca descrita no está afecta a derecho de tanteo o retracto alguno por

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

parte de la Comunidad Autónoma o Ayuntamiento, y que no le consta, por ello, en suma -y tampoco se deriva otra cosa de la información recibida por telefax del Registro de la Propiedad- que la finca escriturada esté afecta por ningún derecho de adquisición preferente de carácter urbanístico aplicable a su transmisión. ----------

II.- Y llevando a efecto lo que tienen convenido otorgan esta escritura con arreglo a las siguientes ----------

ESTIPULACIONES:----------

PRIMERA.- **"SABEKO BANAKETA, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL"**, debidamente representada en este otorgamiento vende y transmite a **"VYNCON CONTRATISTAS S.L."** también debidamente representada, que compra y adquiere el pleno dominio de la finca descrita en la anterior Exposición, con cuanto a la misma sea inherente y accesorio, al corriente en el pago de impuestos, comunidad, contribuciones y gastos y en concepto de

libre de cargas y de arrendatarios, como cuerpo cierto, quedando la parte vendedora obligada al saneamiento conforme a Derecho. ----------

SEGUNDA.- Es precio de esta compraventa, que la parte vendedora confiesa recibir íntegramente en este acto, de la parte compradora, por lo que otorga respecto de esa suma la más firme y eficaz carta de pago, procedente en derecho, salvo buen fin del cheque, el de **UN MILLÓN QUINIENTOS MIL EUROS (1.500.000,00 €), más TRESCIENTOS QUINCE MIL EUROS (315.000,00 €) en concepto de I.V.A. al tipo vigente del 21%, totalizando UN MILLÓN OCHOCIENTOS QUINCE MIL EUROS (1.815.000,00 €).** ----------

TERCERA.- A los efectos de identificar el medio de pago: ----------

Me entregan las partes un cheque bancario nominativo por importe de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS QUINCE MIL EUROS (1.815.000,00 €)**, a los efectos de unir un testimonio a esta escritura. Dicho cheque tiene como cuenta de cargo la número ES53 0081 5161 6200 0119 5329 de la entidad BANCO SABADELL. ------

CUARTA.- RETENCIÓN Y REPERCUSIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO. ----------

Hacen constar los comparecientes, según

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

0,15 €

EZ6409978

04/2019

Elena Turiel Ibáñez NOTARIO NIHIL PRIUS FIDE MADRID

concurren, que la empresa vendedora ha repercutido y cobrado a la parte compradora el Impuesto sobre el Valor Añadido devengado por esta transmisión, al **VEINTIUNO POR CIENTO (21%)**, ascendente a **TRESCIENTOS QUINCE MIL EUROS (315.000,00 €)**. ------

Dicha Sociedad se obliga a ingresar esta cantidad al Tesoro Público, en la forma y plazo reglamentarios. ----------

QUINTA.- Todos cuantos gastos, derechos e impuestos se originen con motivo de esta escritura serán satisfechos íntegramente por la parte compradora, **excepto** los del Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (antes Plus Valía). ----------

SEXTA.-No obstante la transmisión del pleno dominio de la parcela en virtud de la presente escritura la sociedad vendedora conserva los derechos y obligaciones vinculados a la parcela transmitida, cualquiera que sea su naturaleza, que le corresponden en la Junta de Compensación de la

unidad de Actuación UEDB número 22 "Los Girasoles" de P.G.O.U de Torrejón de Ardoz, hasta que se produzca su liquidación definitiva con el consiguiente pago del saldo acreedor o deudor que resulte, o la trasformación de la misma en junta o entidad de conservación, momento a partir del cual la titularidad de los nuevos derechos y obligaciones que se generen corresponderá a la aquí compradora o a quien traiga causa de ella. --------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION ----------

Hago las reservas y advertencias legales. -----

En particular y a efectos fiscales les advierto de las obligaciones que a las partes incumben en su aspecto material, formal y sancionador y consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones; formulo las del Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de Septiembre, advirtiendo expresamente a las partes de la obligatoriedad de presentar a liquidar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados esta escritura, dentro del plazo de treinta días hábiles a contar desde hoy; así como de la afección de los bienes al pago del impuesto correspondiente a las transmisiones que de

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

0,15 €

EZ6409977

04/2019

Elena Turiel Ibáñez NOTARIO NIHIL PRIUS FIDE MADRID

ellos se hubieran realizado y de las responsabilidades y multas en que pudieran incurrir en el caso de no efectuar dicha presentación o hacerlo fuera de plazo. Igualmente advierto de la necesidad de presentar copia de esta escritura a liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Finalmente y en esta materia, advierto expresamente de la afección del bien transmitido al pago de las deudas pendientes por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en los términos que previene la normativa reguladora de las Haciendas Locales. ----

También hago saber a las partes que sus datos personales van a ser incorporados al fichero de Protocolo y documentación notarial y al fichero de Administración y organización de la Notaría, incluso en caso de sustitución o sucesión reglamentaria, así como el hecho de que tales datos pueden ser cedidos a aquellas Administraciones Públicas que de conformidad con una norma con rango

de Ley tengan derecho a ello.

Permito a los señores comparecientes la lectura del presente Instrumento, les hago saber su contenido esencial y les advierto del derecho que tienen a ser asesorados por mí, manifestando que han quedado debidamente informados de su contenido.

Tras ello, las partes prestan libremente en este acto su consentimiento, otorgan y firman esta escritura. ----------

Y yo, Notario, de que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad libre y debidamente informada de los comparecientes y, en cuanto sea pertinente, de lo consignado en este Instrumento Público, extendido en nueve folios correlativos de papel del Timbre del Estado, de uso exclusivo para documentos notariales, números el presente y los ocho anteriores, DOY FE. ----------

Siguen las firmas de los comparecientes.- Signado, firmado y rubricados: E. Turiel. Está el sello de la notaría. ----------

Sigue Documentación Unida

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

0,15 €

EZ6409976

04/2019

Elena Turiel Ibáñez NOTARIO NIHIL PRIUS FIDE MADRID

18/12/2019 10:07 916553210 REGISTRO TORREJON 3 PAG. 01/02

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 3 TORREJÓN DE ARDOZ

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

NOTA SIMPLE INFORMATIVA Nº 1378
ART. 175-1 R.H.

Fecha de Petición: 17/12/2019
Fecha de Despacho: 18/12/2019 9:46:53
Fecha de Emisión: 18/12/2019
Petición nº 403 del Notario de Madrid, Elena Turiel Ibañez.
NºFax Notario:913.869.185

FINCA DE TORREJON DE ARDOZ Nº: 65614
IDENTIFICADOR ÚNICO DE FINCA REGISTRAL (IDUFIR): 28132000690007

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA.- 28.- PARCELA TC-4, destinada a uso terciario, situada en el término de Torrejón de Ardoz, resultante del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UEDB número 22 "Los Girasoles", del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz. Es de forma rectangular y ocupa una superficie de 2.850,43 m2 -dos mil ochocientos cincuenta metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados-. Linda: al Norte, con calle de nuevo trazado, parcela resultante V, en línea recta de 32,759 m. -treinta y dos metros y setecientos cincuenta y nueve milímetros-; al Sur, con calle de nuevo trazado, parcela resultante V en línea recta de 31,471 m. -treinta y un metros y cuatrocientos setenta y un milímetros-; al Este, con límite de la unidad en línea recta de 89,502 m. -ochenta y nueve metros y quinientos dos milímetros-; al Oeste, con parcela resultante RV-6 en línea recta de 89,080 m. -ochenta y nueve metros y ochenta milímetros-. Calificación urbanística: Uso terciario. Ordenanza de aplicación: ZU-T. El aprovechamiento es de 2.000 m2 de uso característico residencial. Referencia Catastral: No consta. Procede de la registral 65123.

Al día de la fecha, la finca de este número NO ESTÁ COORDINADA GRÁFICAMENTE CON EL CATASTRO, en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, reformado por la ley 13/2015, de 24 de junio.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SABEKO BANAKETA SA	A-20872200	4409	1634	14	5

PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio.
TITULO: Adquirida por FUSIÓN POR ABSORCIÓN en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON ELENA TURIEL IBAÑEZ en MADRID, el día 20/07/16, bajo el número 1501 de su protocolo.
Fecha de la inscripción de dominio: 05/09/2019

CARGAS

LIMITACION URBANISTICA:Limitaciones derivadas del Planeamiento Urbanístico de su polígono.

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 05/09/2019. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 5

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

Informaciones pendientes de contestar:
Notas Fax Pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Certificaciones Pendientes sobre esta finca:
No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 18/12/2019 9:46:53, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE.
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e Instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

EZ6409975

TIMBRE DEL ESTADO

0,15 €

04/2019

Elena Turiel Ibáñez
NOTARIO
NIHIL PRIUS FIDE
MADRID

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0590604VK6709S0001FI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL RIO GUADALQUIVIR 10 Suelo 28850 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

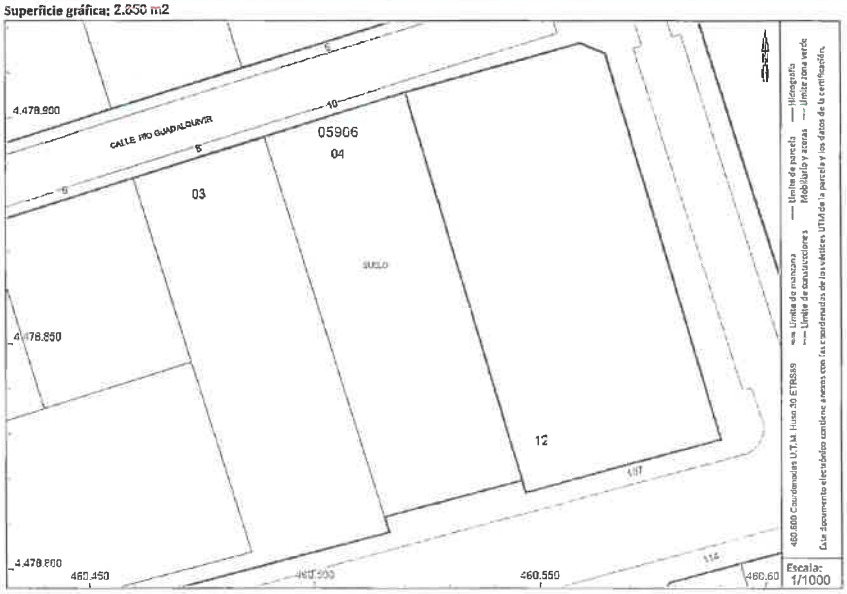
Valor catastral [2019]:	**428.241,00 €**
Valor catastral suelo:	428.241,00 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
SERCOASTOR, SL	B48485387	100,00% de propiedad	CL AMADEO DEPRIT 2 48006 BILBAO [BIZKAIA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.850 m2



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: BS70NPWRJK9GP41X (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 18/12/2019

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: NOTARIA 130 DE MADRID
Finalidad: NOTARIA
Fecha de emisión: 18/12/2019

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0590604VK6709S0001FI

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

Referencia catastral: 0590603VK6709S0001TI

Localización: CL RIO GUADALQUIVIR 8
TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ	P2814600E	PZ MAYOR 1 TORREJON ARD 28850 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

Referencia catastral: 0490512VK6709S-----

Localización: AV CONSTITUCION 167
TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: BS70NPWRJK9GP41X (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 18/12/2019

APLICACION ARANCEL DISPO. ADICIONAL 3ª LEY 8/89

Bases De Cálculo:
1.500.000,00 EUROS.-
Nº Arancel Aplicable: 2, 4, Nª 8, 7.-
Derechos Arancelarios:
Sin IVA: 930,89 EUROS.- Cuota IVA: 193,21 EUROS.-
Total Factura: 1.124,10 EUROS.-

NOTA.- .- El mismo día de su autorización remito por VÍA TELEMÁTICA al Registro de la Propiedad COPIA AUTORIZADA ELECTRÓNICA de la presente escritura. Doy fe. E. Turiel. Rubricado. ----------

NOTA.- El mismo día de su otorgamiento, expido una copia autorizada electrónica del presente documento, para su remisión, conforme al artículo 112.1 de la Ley 24/2001, para Registro de la Propiedad competente, cuya finalidad es la práctica de su asiento . Doy fe. E. Turiel. Rubricado. -

NOTA.- Con fecha veinte de Diciembre de dos mil diecinueve recibo por vía telemática comunicación del Registro competente relativa al número de asiento de presentación en el libro diario de la presente escritura siendo éste correspondiente a la nº de entrada 5.166. Doy fe. E. Turiel. Rubricado.

ES COPIA LITERAL de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. La expido a instancias de la parte compradora en doce folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie EZ,números el presente y los once siguientes. MADRID, El VEINTE DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE. DOY FE. ----------

FE PÚBLICA NOTARIAL
CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO
NOTARIADO EUROPA
Turiel Ibáñez NOTARIO MADRID
02510560

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

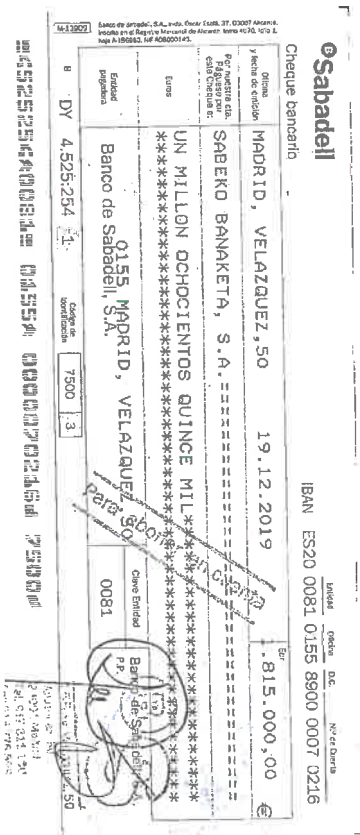
TIMBRE DEL ESTADO

0,15 €

EZ6409974

04/2019

Elena Turiel Ibáñez
NOTARIO
NIHIL PRIUS FIDE
MADRID



Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz N° 3
C/ Marquesas, 5
28850 TORREJON DE ARDOZ
Tlfn.: 91 660 00 43 Fax: 91 656 32 10

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 3 - TORREJON DE ARDOZ

Fecha de Emisión: DOCE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTE
Solicitante: ART. 19 BIS DE LA L.H.
FINCA DE TORREJON DE ARDOZ N°: 65614
IDENTIFICADOR ÚNICO DE FINCA REGISTRAL (IDUFIR): 28132000690007

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA.- 28.- **PARCELA TC-4**, destinada a **uso terciario**, situada en el término de Torrejón de Ardoz, resultante del **Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UEDB número 22 "Los Girasoles"**, del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz. Es de forma rectangular y ocupa una superficie de 2.850,43 m2 -dos mil ochocientos cincuenta metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados-. **Linda**: al Norte, con calle de nuevo trazado, parcela resultante V, en línea recta de 32,759 m. -treinta y dos metros y setecientos cincuenta y nueve milímetros-; al Sur, con calle de nuevo trazado, parcela resultante V en línea recta de 31,471 m. -treinta y un metros y cuatrocientos setenta y un milímetros-; al Este, con límite de la unidad en línea recta de 89,502 m. -ochenta y nueve metros y quinientos dos milímetros-; al Oeste, con parcela resultante RV-6 en línea recta de 89,080 m. -ochenta y nueve metros y ochenta milímetros-. Calificación urbanística: Uso terciario. Ordenanza de aplicación: ZU-T. El aprovechamiento es de 2.000 m2 de uso característico residencial. **Referencia Catastral: 0590604VK6709S0001FI.** Procede de la registral 65123.

Al día de la fecha, la finca de este número NO ESTÁ COORDINADA GRÁFICAMENTE CON EL CATASTRO, en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, reformado por la ley 13/2015, de 24 de junio.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
VYNCON CONTRATISTAS SL	B83809475	4409	1634	14	6

PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON ELENA TURIEL IBAÑEZ en MADRID, el día 19/12/19, bajo el número 2633 de su protocolo.
Fecha de la última inscripción de dominio: 11/02/2020

CARGAS

LIMITACION URBANISTICA:Limitaciones derivadas del Planeamiento Urbanístico de su polígono.

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 05/03/2019. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 5

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 11/02/2020, con una cantidad liberada de 11.250 euros. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 6

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 DOCE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTE, antes de la apertura del diario.*

MUY IMPORTANTE:
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 3 · JESÚS MARÍA MARTÍNEZ ROJO · TORREJÓN DE ARDOZ

GASTOS PROMOCION TC4

GS	GASTOS SOLAR	**1.512.000,00 €**
GGD	GASTOS GESTION Y DESARROLLO	**23.500,00 €**
GU	GASTOS URBANIZACION	
GCHO	GASTOS CONSTRUCCION+HONORARIOS+OTROS	**3.164.875,00 €**
GFC	GASTOS FINANCIEROS Y COMERCIALES	**114.532,00 €**

TOTAL GASTOS PROMOCION **4.814.907,00 €**

ESPAÑA | FRANQUEO PAGADO | CARTAS

Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ
P-2814800-E
PLAZA MAYOR, 1
28850 Torrejón de Ardoz
MADRID

VYNCON CONTRATISTAS SL

CL JOSE ORTEGA Y GASSET 0042 1 01 I
28006 MADRID
MADRID

0000237323 93

9052128148799002373238710012331980022482 70

TALÓN DE CARGO

PERIODO DE PAGO	COD. EMISORA	MOD.	REFERENCIA	IDENTIFICACIÓN	IMPORTE
01/03/2023 a 17/07/2023	281487	2	9900237323 87	1 001 23 3 198	2.248,27 €

Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ
P-2814800-E
PLAZA MAYOR, 1
28850 Torrejón de Ardoz
MADRID

ESTE DOCUMENTO NO SERÁ VÁLIDO SIN CERTIFICACIÓN MECÁNICA O FIRMA AUTORIZADA

PADRON IBI 2023 **CPR: 9050299**

OBJ. TRIBUTARIO:	CL RIO GUADALQUIVIR 0010 S UE LO	**VALOR SUELO:**	428241
Nº RECIBO:	237323	**VALOR CONSTRUCCION:**	0
REF. CATASTRAL:	0590604VK6709S0001FI	**BASE IMPONIBLE:**	428.241,00
NUMERO FIJO:	80284939	**BASE LIQUIDABLE:**	428.241,00
TIPO GRAVAMEN:	0,525 %	**% BONIFICACION:**	0,00 %

VYNCON CONTRATISTAS SL
CL JOSE ORTEGA Y GASSET 0042 1 01 I
28006 MADRID
MADRID

9052128148799002373238710012331980022482 70

EJEMPLAR PARA LA ENTIDAD COLABORADORA

CARTA DE PAGO

PERIODO DE PAGO	COD. EMISORA	MOD.	REFERENCIA	IDENTIFICACIÓN	IMPORTE
01/03/2023 a 17/07/2023	281487	2	9900237323 87	1 001 23 3 198	2.248,27 €

Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ
P-2814800-E
PLAZA MAYOR 1
28850 Torrejón de Ardoz
MADRID

ESTE DOCUMENTO NO SERÁ VÁLIDO SIN CERTIFICACIÓN MECÁNICA O FIRMA AUTORIZADA

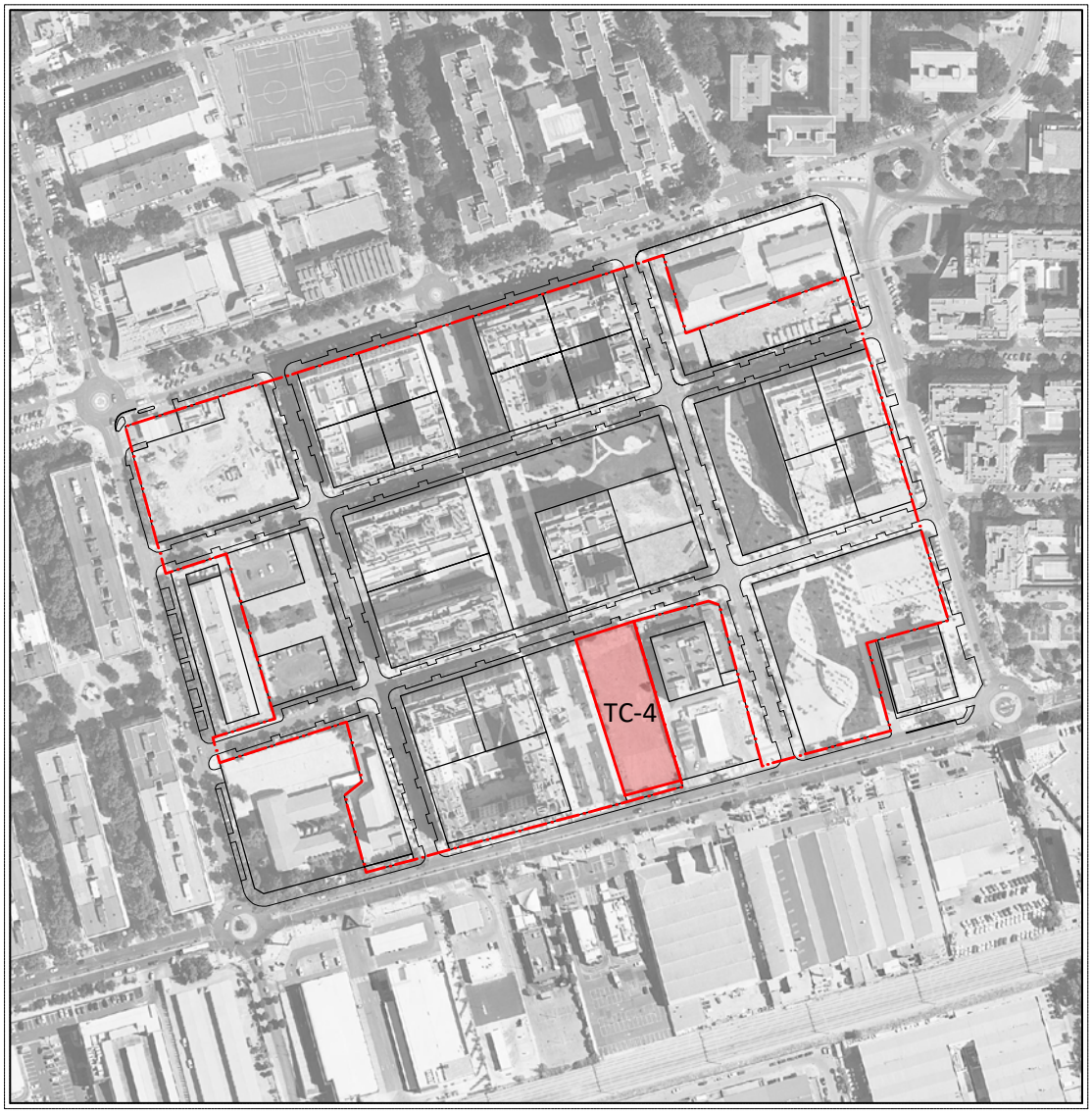
PADRON IBI 2023 **CPR: 9050299**

OBJ. TRIBUTARIO:	CL RIO GUADALQUIVIR 0010 S UE LO	**VALOR SUELO:**	428241
Nº RECIBO:	237323	**VALOR CONSTRUCCION:**	0
REF. CATASTRAL:	0590604VK6709S0001FI	**BASE IMPONIBLE:**	428.241,00
NUMERO FIJO:	80284939	**BASE LIQUIDABLE:**	428.241,00
TIPO GRAVAMEN:	0,525 %	**% BONIFICACION:**	0,00 %

VYNCON CONTRATISTAS SL
CL JOSE ORTEGA Y GASSET 0042 1 01 I
28006 MADRID
MADRID

9052128148799002373238710012331980022482 70

EJEMPLAR PARA EL CONTRIBUYENTE



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC-4 TORREJÓN DE ARDOZ

TOMO IV. ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

4de4

ABRIL 2024

VYNCON CONTRATISTAS SL

DISEÑO ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO S.A.P.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC-4 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TOMO IV. ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

ÍNDICE GENERAL

TOMO I. MEMORIA Y PLANOS
TOMO II. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO
TOMO III. ANEXOS
TOMO IV. ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

ÍNDICE TOMO IV. Estudio de Caracterización de Suelos.

FASE I. Estudio Histórico y del Medio Físico..... 4

FASE II. Estudio de Caracterización Analítica. 31

FASE I. Estudio Histórico y del Medio Físico.

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE

INFORME AMBIENTAL NÚMERO: IM-120622

ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ. FASE I (ESTUDIO HISTÓRICO Y DEL MEDIO FÍSICO).

PETICIONARIO: DIAPLAN SAP

FECHA: 14/06/2022

INDICE.

1.INTRODUCCIÓN. 1

2.ESTUDIO HISTÓRICO Y DEL MEDIO FÍSICO. 2

2.1 OBJETIVOS. 2

2.2 ÁMBITO DEL ESTUDIO. 2

2.3 ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO. 4

2.3.1 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA. 4

2.3.2 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA. 5

2.3.3 EDAFOLOGÍA. 6

2.3.4 USOS DEL SUELO. ESTUDIO HISTÓRICO. 7

3.PROPUESTA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LOS USOS FUTUROS DEL SUELO. 21

3.1 DESCRIPCIÓN DE LOS NUEVOS USOS. 21

4.CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES. 23

INDICE DE MAPAS.

Mapa 1. Localización PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" en el término municipal de Torejón de Ardoz. 2

Mapa 2. Localización Parcela TC-4 en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles". 3

Mapa 3. Relieve. Fuente Sistema Cartográfico Nacional. 3

Mapa 4. Geológico hoja n º 560 MAGNA correspondiente Alcalá de Henares. Fuente: IGME. 4

Mapa 5. Permeabilidad. Fuente Sistema Cartográfico Nacional. 6

Mapa 6. Asociaciones de suelos. Cartografía medio ambiente Comunidad de Madrid. 7

Mapa 7. Calificación del suelo Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC-4. Torrejón de Ardoz. Fuente: DIAPLAN. 22

1. INTRODUCCIÓN.

A nivel nacional, el Título V de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, junto con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, constituyen el marco normativo en materia de suelos contaminados.

En la Comunidad de Madrid, el Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Suelos Contaminados en la Comunidad de Madrid, encomienda a la actual Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio las competencias sobre suelos contaminados.

El art. 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 76 de 31 de marzo) exige que entre la documentación a aportar en la tramitación de los Planes Urbanísticos se incluirá un Informe de caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. En estos casos se deberán presentar el denominado informe de situación de caracterización analítica (tipo B), cuya finalidad es detectar si hay contaminación derivada de las actividades anteriormente desarrolladas y determinar la viabilidad de los usos previstos.

En cumplimiento de esta normativa, se redacta el presente informe de caracterización de los suelos objeto de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC-4. Torrejón de Ardoz. El informe se desarrollada siguiendo las recomendaciones de la Guía de Investigación de la Calidad del Suelo del Plan Regional de actuaciones en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid y en las directrices “Estudios de caracterización de la calidad del suelo para Planeamiento urbanístico” elaboradas por la Comunidad de Madrid, que, basándose en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, establece un procedimiento secuencial para este tipo de informe en el que se diferencian dos fases:

Fase I: En esta fase se deberán definir las principales características del medio físico incluido dentro de los ámbitos de estudio especificados, así como los antecedentes de actividades que hayan podido producir alguna repercusión negativa en la calidad del suelo. Engloba todas las labores de recopilación de información básica del emplazamiento que servirán para determinar si existen indicios fundados de afección al medio.

Fase II: En esta fase deberá determinarse, según proceda, el blanco ambiental de la situación preoperacional o la extensión y alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio. Se llevará a cabo la toma de muestras, análisis e interpretación de los resultados obtenidos, para la definición de la calidad del medio.

El presente informe incluye únicamente la Fase I.

2. ESTUDIO HISTÓRICO Y DEL MEDIO FÍSICO.

2.1 OBJETIVOS.

El objetivo de la Investigación Preliminar es definir si el emplazamiento en estudio presenta o no indicios de afección en el suelo y, en caso afirmativo, de qué magnitud, con el fin de poder establecer las etapas siguientes a adoptar en la gestión del emplazamiento.

2.2 ÁMBITO DEL ESTUDIO.

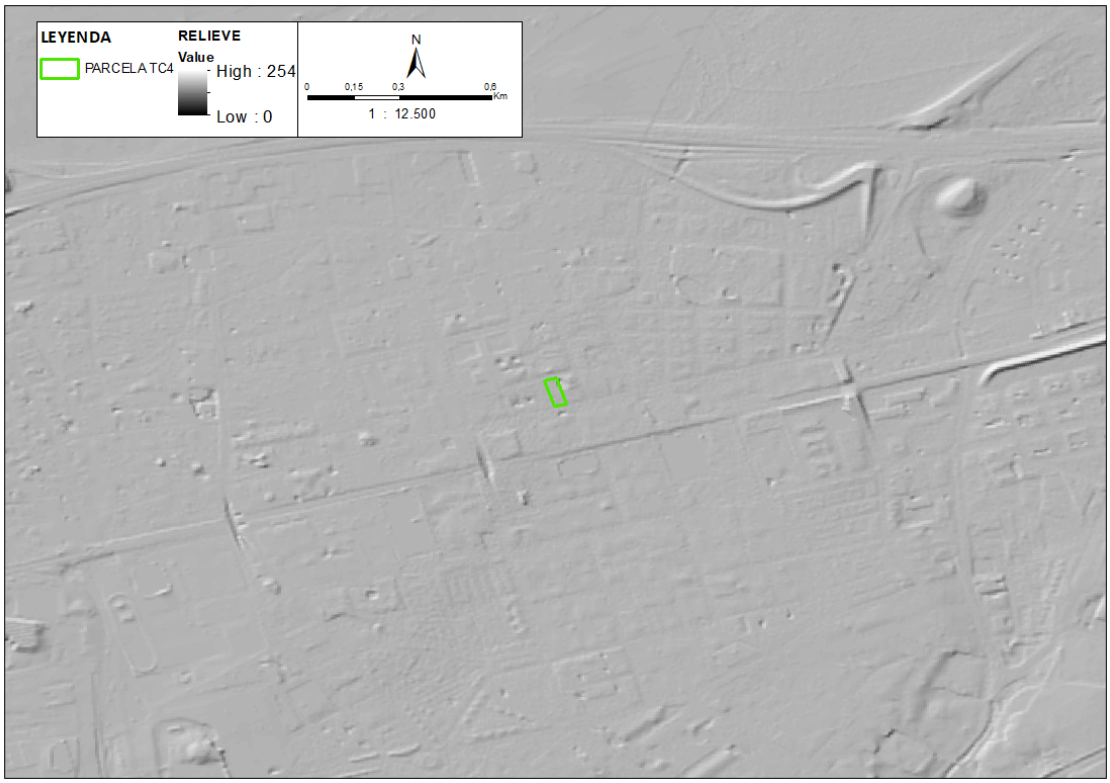
El ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" se localiza en el término municipal de Torrejón de Ardoz, situado al Este de la Comunidad de Madrid. Limita al sur con la avd. de la Constitución al norte con la calle Londres, al oeste con la calle Lisboa y al este con la calle Budapest.

Mapa 1. Localización PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" en el término municipal de Torejón de Ardoz.

La parcela TC-4 está situada en la parte central del sur del ámbito, con frente a la calle Guadalquivir y a la Avda. de la Circunvalación, así como con la zona verde ZV-6 del PERI de los Girasoles, es de forma rectangular, con una superficie de 2.840,92 m^2.

Mapa 2. Localización Parcela TC-4 en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles".

Su topografía es prácticamente horizontal.



Mapa 3. Relieve. Fuente Sistema Cartográfico Nacional.

2.3 ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO.

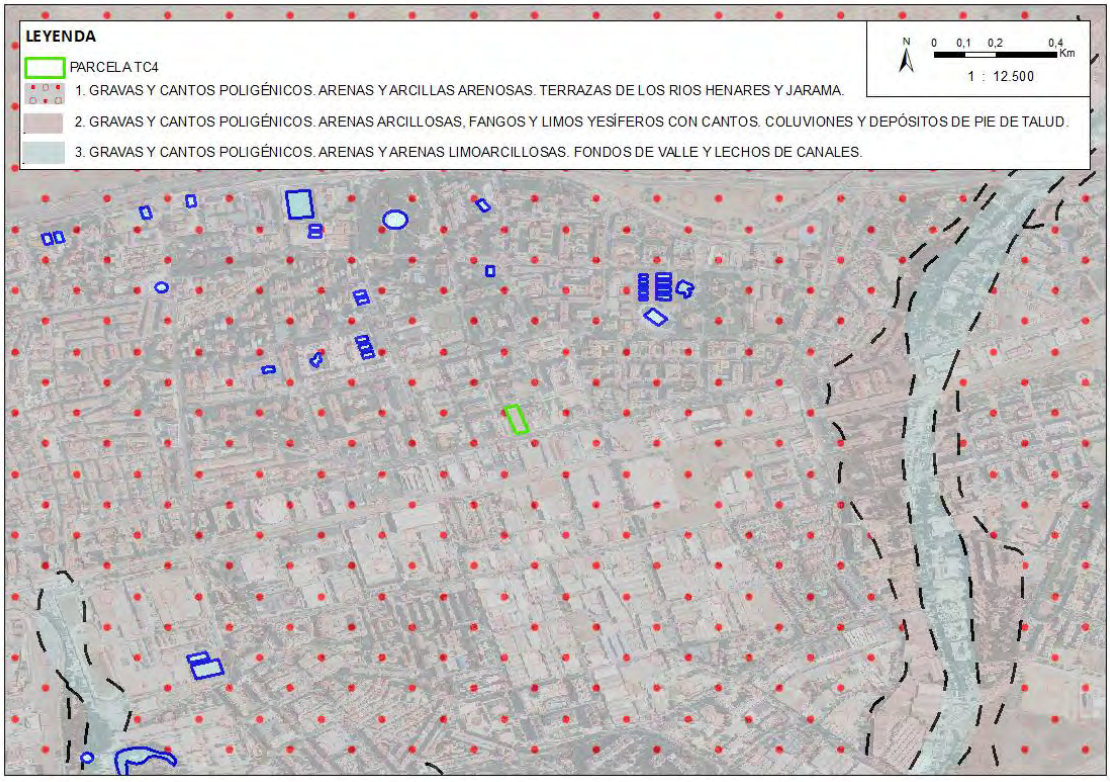
2.3.1 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.

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 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 4. 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.

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.

2.3.2 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.

La parcela se encuentra a unos 2.5 km. de la margen norte del río Henares. Esta cuenca tiene una longitud de 158 km y un caudal medio de 10,561 m^3/s (estación de aforo 3062).

Desde el punto de vista hidrogeológico el ámbito El Área de estudio se localiza en el ámbito de la MASb aluvial del Jarama Guadalajara-Madrid, situada entre la MASb 031.006 Guadalajara y 031.010 Madrid: Manzanares-Jarama. Se distribuye a lo largo del río Jarama. Al sur limita con la masa 031.010 Aluviales Jarama-Tajuña.

Esta masa de agua se incluye en el sistema de explotación denominado MACROSISTEMA, subsistema JARAMA-GUADALAJARA.

Esta masa de agua subterránea abarca una superficie de 228,75 km2, de los cuales el 95.65 % (218.80 km2) corresponden a materiales de permeabilidad alta y muy alta.

La zona de estudio está constituida por materiales del Cuaternario (aluviones y terrazas bajas).

Mapa 5. Permeabilidad. Fuente Sistema Cartográfico Nacional.

2.3.3 EDAFOLOGÍA.

Según el mapa de asociaciones de suelos los suelos de la parcela TC-4 se incluyen, dentro de las unidades taxonómicas de FAO, en el grupo de los Luvisoles.

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.

Mapa 6. Asociaciones de suelos. Cartografía medio ambiente Comunidad de Madrid.

2.3.4 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. Resulta muy evidente como ha ido aumentando la presión urbanística en la zona, así como el progresivo aumento de la centralidad de la parcela que actualmente constituye una continuación del casco urbano.

En el año 1956 el uso de la parcela y de sus alrededores era agrícola, en la fotografía se distingue el trazado de la actual avenida de la constitución y unas naves de uso desconocido situadas al suroeste de la parcela actualmente inexistentes, así como el trazado de la línea de ferrocarril.

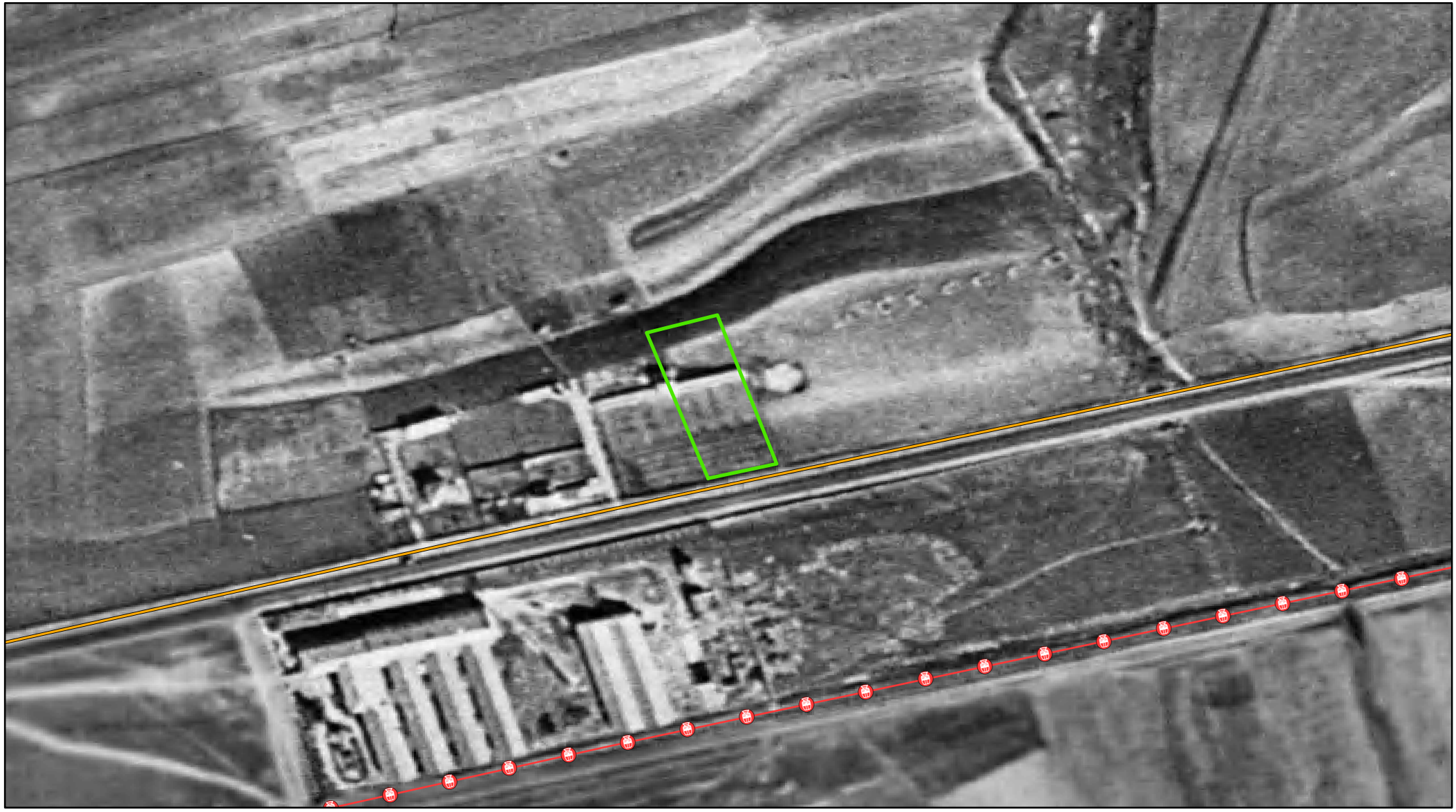
En el transcurso de los años 70 se produce una importante explosión industrial en el término municipal de Torrejón de Ardoz, en la fotografía del año 1975 se puede comprobar el crecimiento de la zona donde se distinguen numerosas naves industriales. En el interior de la parcela aparecen dos edificaciones presumiblemente naves y una zona arbolada.

En el año 1991 se puede apreciar como la zona evoluciona desde el uso industrial al comercial, las antiguas naves se van derribando y transformándose en edificaciones de uso terciario, como es el caso de la parcela limítrofe al este de la parcela TC-4, dónde ha comenzado la edificación del hotel Aida y de la gasolinera limítrofe al sur, que actualmente continúan su actividad. En el interior de la parcela, se han derribado las edificaciones y eliminado el arbolado. En los sucesivos años esta transformación continúa en la zona. En el año 1999 la parcela es utilizada como depósito de automóviles y al sur de la parcela aparece una zona techada, esta actividad continúa hasta el año 2004 donde la parcela aparece de nuevo vacía y se distinguen dos zonas soladas, una al norte y otra al sur de la parcela. Sobre este año comienza una nueva transformación en la zona y las antiguas edificaciones son derribadas para dar paso a edificaciones de uso residencial que se van levantado tal y como se puede apreciar en las sucesivas fotografías hasta la actualidad.

Desde el año 2004 no existen indicios de ninguna actividad en la parcela objeto de estudio.

En la visita realizada al emplazamiento con fecha de junio de 2022 se ha comprobado la inexistencia de actividad alguna y la presencia de las zonas soladas que han comenzado a ser colonizadas por la vegetación debido al desuso y abandono de la parcela.

Fotografía parcela TC-4. Fuente: Elaboración propia.



N

0 0,0475 0,095 0,19 Km

1 : 3.019,77

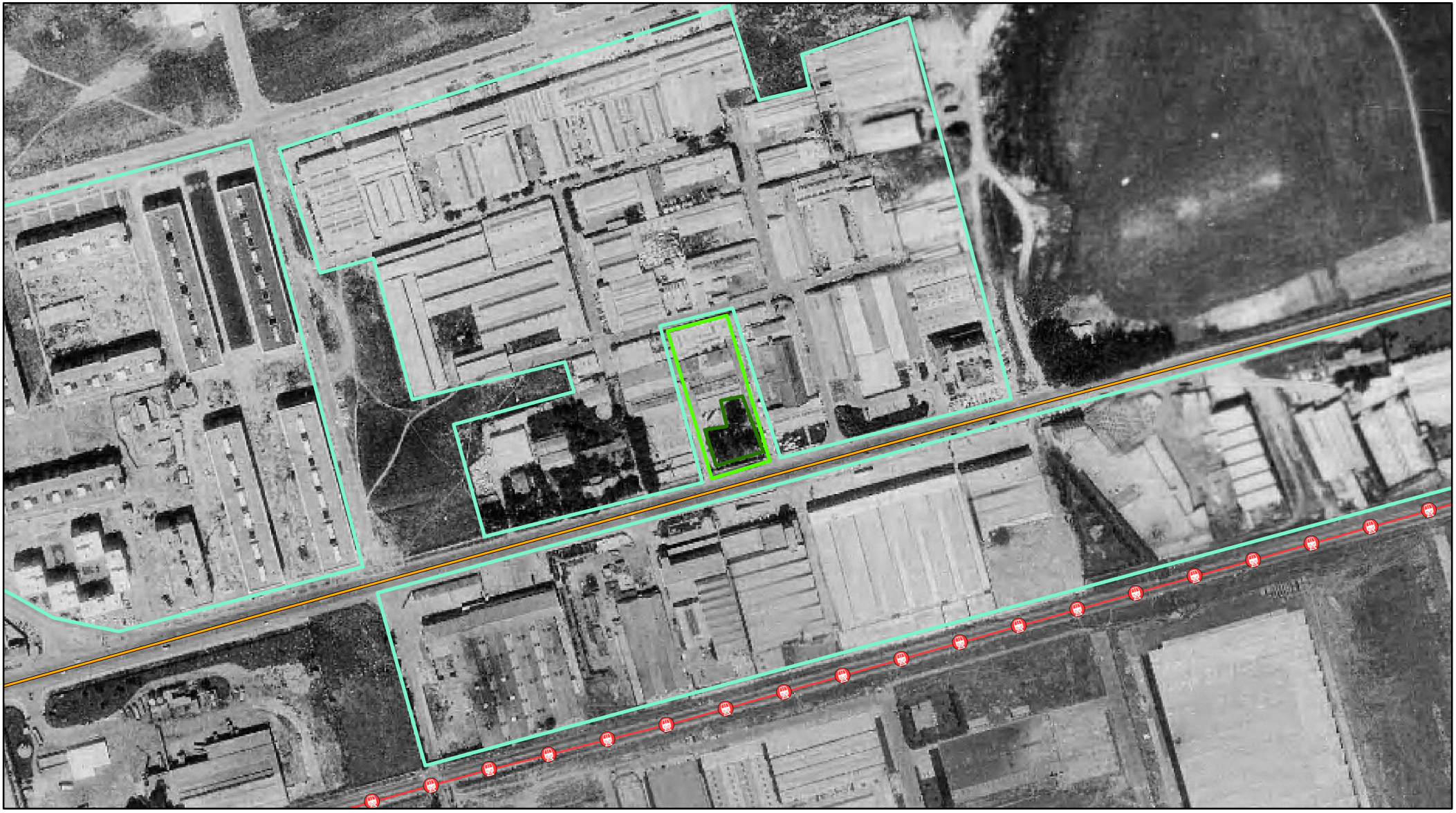
LEYENDA

- AV. DE LA CONSTITUCIÓN
- VIAS FÉRREAS
- PARCELA TC4

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC4.
TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO
AÑO 1956

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE



N

0 0,0475 0,095 0,19 Km

1 : 3.019,77

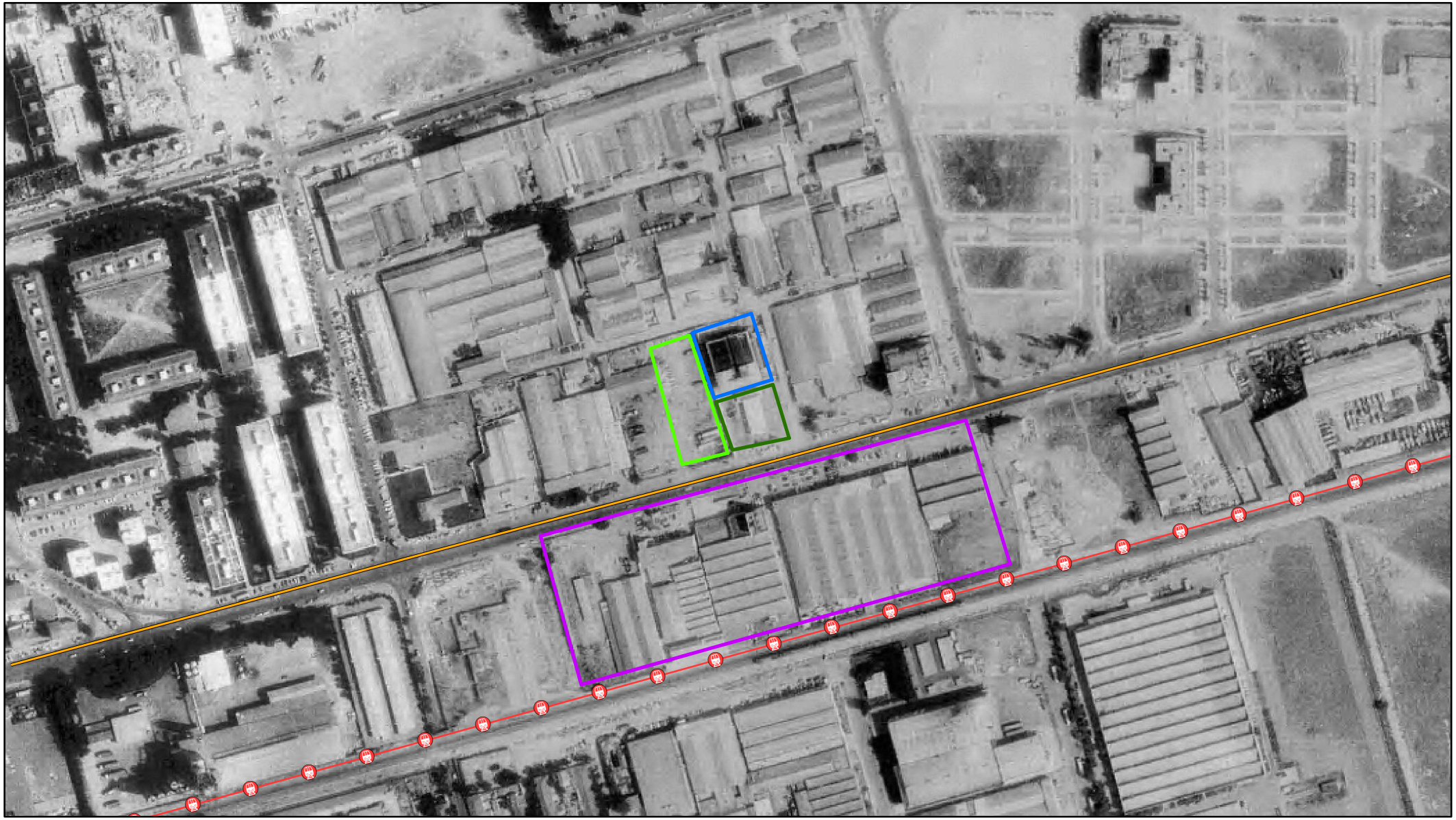
LEYENDA

- AV. DE LA CONSTITUCIÓN
- VIAS FÉRREAS
- ÁRBOLES
- NUEVOS EDIFICIOS
- PARCELA TC4

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC4.
TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO
AÑO 1975

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE



N

0 0,0475 0,095 0,19 Km

1 : 3.019,77

LEYENDA

- PARCELA TC4
- POLÍGONO COMERCIAL
- AV. DE LA CONSTITUCIÓN
- GASOLINERA
- VIAS FÉRREAS
- HOTEL AIDA

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC4.
TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO
AÑO 1991

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE

N

0 0,0475 0,095 0,19 Km

1 : 3.019,77

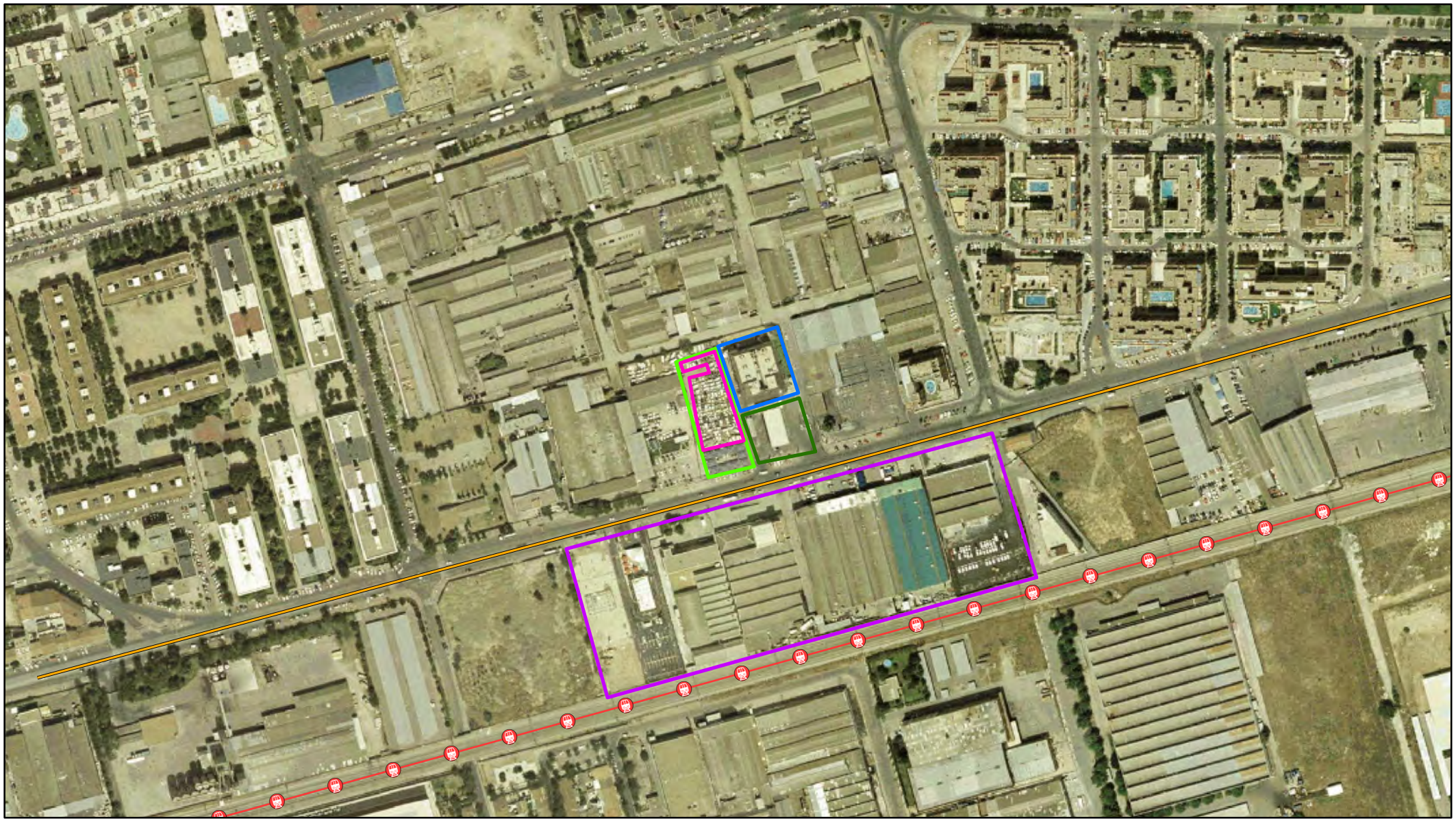
LEYENDA

- PARCELA TC4
- POLÍGONO COMERCIAL
- AV. DE LA CONSTITUCIÓN
- GASOLINERA
- VIAS FÉRREAS
- COCHES
- HOTEL AIDA

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC4.
TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO
AÑO 1999

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE



N

0 0,0475 0,095 0,19 Km

1 : 3.019,77

LEYENDA

- PARCELA TC4
- POLÍGONO COMERCIAL
- AV. DE LA CONSTITUCIÓN
- GASOLINERA
- VIAS FÉRREAS
- COCHES
- HOTEL AIDA

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC4.
TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO
AÑO 2001

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE

N

0 0,0475 0,095 0,19 Km

1 : 3.019,77

LEYENDA

- PARCELA TC4
- AV. DE LA CONSTITUCIÓN
- VIAS FÉRREAS
- SOLERA
- HOTEL AIDA
- POLÍGONO COMERCIAL
- GASOLINERA

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC4.
TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO
AÑO 2004

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÈCNIA Y MEDIO AMBIENTE

N

0 0,0475 0,095 0,19 Km

1 : 3.019,77

LEYENDA

- PARCELA TC4
- POLÍGONO COMERCIAL
- AV. DE LA CONSTITUCIÓN
- GASOLINERA
- VIAS FÉRREAS
- SOLERA
- COCHES
- HOTEL AIDA

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC4.
TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO
AÑO 2006

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE

N

0 0,0475 0,095 0,19 Km

1 : 3.019,77

LEYENDA

- PARCELA TC4
- AV. DE LA CONSTITUCIÓN
- VIAS FÉRREAS
- SOLERA
- HOTEL AIDA
- POLÍGONO COMERCIAL
- GASOLINERA
- EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC4.
TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO
AÑO 2009

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE

N

0 0,0475 0,095 0,19 Km

1 : 3.019,77

LEYENDA

- PARCELA TC4
- AV. DE LA CONSTITUCIÓN
- VIAS FÉRREAS
- SOLERA
- HOTEL AIDA
- POLÍGONO COMERCIAL
- GASOLINERA
- EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC4.
TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO
AÑO 2011

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE

N

0 0,0475 0,095 0,19 Km

1 : 3.019,77

LEYENDA

- PARCELA TC4
- AV. DE LA CONSTITUCIÓN
- VIAS FÉRREAS
- SOLERA
- HOTEL AIDA
- POLÍGONO COMERCIAL
- GASOLINERA
- NUEVOS EDIFICIOS
- EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC4.
TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO
AÑO 2014

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE

N

0 0,0475 0,095 0,19 Km

1 : 3.019,77

LEYENDA

- PARCELA TC4
- AV. DE LA CONSTITUCIÓN
- VIAS FÉRREAS
- SOLERA
- HOTEL AIDA
- POLÍGONO COMERCIAL
- GASOLINERA
- NUEVOS EDIFICIOS
- EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC4.
TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO
AÑO 2017

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÈCNIA Y MEDIO AMBIENTE

N

0 0,0475 0,095 0,19 Km

1 : 3.019,77

LEYENDA

- PARCELA TC4
- AV. DE LA CONSTITUCIÓN
- VIAS FÉRREAS
- SOLERA
- HOTEL AIDA
- POLÍGONO COMERCIAL
- GASOLINERA
- NUEVOS EDIFICIOS

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC4.
TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO
AÑO 2020

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE

3. PROPUESTA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LOS USOS FUTUROS DEL SUELO.

El objeto de la modificación es la recuperación de la localización de los usos residencial y terciario en la estructura urbana propuesta por la Modificación del Plan General aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 10 de diciembre de 2001, publicada en el BOCM nº1, de 2 de enero de 2002 y que fue modificada por el Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del polígono "LOS GIRASOLES" UE-DB-22. Aprobado por acuerdo de Pleno de 25 de octubre de 2002, publicado en el BOCM nº237 de 3 de diciembre de 2002.

3.1 DESCRIPCIÓN DE LOS NUEVOS USOS.

- Se Modifica el uso de la parcela TC-4 con una superficie según el Plan General de 2.850,43 m^2s, y según levantamiento topográfico 2.840, 92 m^2, calificada de uso Terciario-comercial por el PERI de LOS GIRASOLES, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de fecha 25 de octubre de 2002 BOCM nº 1, de 2 de enero de 2002 a uso Residencial Multifamiliar, sin aumentar el aprovechamiento y disminuyendo la edificabilidad, toda vez que el coeficiente de homogeneización del uso terciario-Comercial establecido en el Plan general, para el Área de Reparto, que el PERI asume, modificando la Modificación, es 0,8, frente al coeficiente 1 del nuevo uso; lo que supone una disminución de la edificabilidad del 20%, pasando de 2.500 m^2c que tiene asignados la parcela TC4 a 2.000 m^2c. Esta parcela estaba calificada como residencial por el Plan General modificado, en expediente aprobado definitivamente Por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 10 de diciembre de 2002, calificación que fue modificada por el PERI citado.

  La disminución de la superficie construida de uso terciario en el polígono tiene lugar paralelamente al aumento del número de viviendas en 30 unidades.
- Simultáneamente, y con objeto de cumplir los requerimientos de la legislación vigente, manteniendo como mínimo el estándar de zona verde por vivienda, establecido en el Plan Especial de "LOS GIRASOLES, se califican con uso zona Verde pública una parcela de 450 m^2, que supone el cumplimiento del estándar para las nuevas viviendas de 15 m^2/v establecido en el PERI y en la ficha del PlanGeneral.
- Con objeto de elevar la superficie de cesión, en coherencia con el carácter de actuación de dotación que posee esta modificación, se añade a la anterior una superficie de 390,92 m^2, hasta alcanzar los 840,92 m^2s, quedando reducida la superficie de la parcela lucrativa a 2.000 m^2s.
- Para posibilitar la materialización del aprovechamiento en el nuevo uso, se eleva la altura máxima permitida a cinco plantas y ático retranqueado, (que suponen una altura máxima, según la ordenanza ZU-R7 de 16,50 m).

Mapa 7. Calificación del suelo Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC-4. Torrejón de Ardoz. Fuente: DIAPLAN.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Las características principales a tener en cuenta de la parcela TC-4, objeto de este estudio, son las siguientes:

- No existe ningún curso de agua en las proximidades de la parcela.
- La parcela se encuentra sobre depósitos cuaternarios asociados a la dinámica sedimentaria del río Jarama. Estas formaciones están constituidas por limos, arcillas y arenas y depósitos más groseros formados por gravas con matriz arenosa, algo de arcilla y naturaleza polimíctica con predominio de cuarcitas.
- La alta permeabilidad de los depósitos cuaternarios sobre los que se encuentra la parcela confiere a esta una alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.
- Del estudio histórico se desprende que en el pasado han podido realizarse actividades incluidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero), (depósito y desguace de vehículos).
- El único foco potencial de contaminación existente actualmente es la gasolinera limítrofe en su mitad sur al este de la parcela TC-4. Esta actividad, al encontrarse incluida en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, está obligada a presentar informes periódicos de situación, cuyo objetivo es verificar, si a lo largo del tiempo, se produce afección significativa a la calidad del suelo sobre el que se asienta alguna de las actividades calificadas como potencialmente contaminante del suelo. Se considera, por tanto, que el potencial foco de la gasolinera se encuentra controlado.

Teniendo en cuenta las características del emplazamiento y los usos a los que está destinado, uso residencial, y ante la posibilidad de que se hayan realizado actividades potencialmente contaminantes, se recomienda continuar con el estudio de caracterización de suelos, realizando la Fase II de caracterización analítica, cuyo objetivo es detectar si hay contaminación derivada de las actividades anteriormente desarrolladas y determinar la viabilidad de los usos previstos. Si no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el “blanco ambiental” de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

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 24 páginas, numeradas de la 1 a la 24 correlativamente.

Madrid, 14 de junio de 2022.

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.

FASE II. Estudio de Caracterización Analítica.

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE

INFORME AMBIENTAL NÚMERO: IM-120622

ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA DE LOS SUELOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ. FASE II (ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA).

PETICIONARIO: DIAPLAN SAP

FECHA: 27/07/2022

INDICE.

1. INTRODUCCIÓN. 1

2. FASE II: ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA 3

2.1 DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ESTRATEGIA DE MUESTREO. 3

2.2 DISTRIBUCIÓN DE LOS PUNTOS DE MUESTREO. 4

2.2.1 PROFUNDIDAD DE MUESTREO Y NÚMERO. 5

2.2.2 TÉCNICAS DE EXPLORACIÓN. 6

3. TRABAJOS DE CAMPO. 8

3.1 MEDIDAS DE SEGURIDAD E HIGIENE PARA LOS TRABAJOS DE CAMPO. 8

3.2 CAMPAÑA DE RECONOCIMIENTO DE CAMPO. 8

4. PROGRAMA ANALÍTICO. 9

5. CONCLUSIONES 13

INDICE DE TABLAS.

Tabla 1. Profundidad sondeos. 6

Tabla 2. Localización y número de muestras. 7

Tabla 4. Métodos de análisis realizados. 9

Tabla 4. Resumen resultados análisis realizados y comparativas NGR. 11

1. INTRODUCCIÓN.

A nivel nacional, el Título V de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, junto con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, constituyen el marco normativo en materia de suelos contaminados.

En la Comunidad de Madrid, el Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Suelos Contaminados en la Comunidad de Madrid, encomienda a la actual Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio las competencias sobre suelos contaminados.

El art. 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 76 de 31 de marzo) exige que entre la documentación a aportar en la tramitación de los Planes Urbanísticos se incluirá un Informe de caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. En estos casos se deberán presentar el denominado informe de situación de caracterización analítica, cuya finalidad es detectar si hay contaminación derivada de las actividades anteriormente desarrolladas y determinar la viabilidad de los usos previstos.

El Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, establece un procedimiento secuencial para este tipo de informe en el que se diferencian dos fases:

Fase I: En esta fase se deberán definir las principales características del medio físico incluido dentro de los ámbitos de estudio especificados, así como los antecedentes de actividades que hayan podido producir alguna repercusión negativa en la calidad del suelo. Engloba todas las labores de recopilación de información básica del emplazamiento que servirán para determinar si existen indicios fundados de afección al medio.

Fase II: En esta fase deberá determinarse, según proceda, el blanco ambiental de la situación preoperacional o la extensión y alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio. Se llevará a cabo la toma de muestras, análisis e interpretación de los resultados obtenidos, para la definición de la calidad del medio.

En cumplimiento de esta normativa, se ha redactado el informe de caracterización de los suelos objeto de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC-4. Torrejón de Ardoz Fase I. Este informe concluía que, *teniendo en cuenta las características del emplazamiento y los usos a los que está destinado, uso residencial y ante la posibilidad de que se hayan realizado actividades potencialmente contaminantes se recomienda continuar con el estudio de caracterización de suelos, realizando la Fase II de caracterización analítica cuyo objetivo es detectar si hay contaminación derivada de las actividades anteriormente desarrolladas y determinar la viabilidad de los usos previstos.*

Si no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el "blanco ambiental" de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

Con este fin se redacta el presente informe que se ha desarrollado siguiendo las recomendaciones de la Guía de Investigación de la Calidad del Suelo del Plan Regional de actuaciones en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid y en las directrices "Estudios de caracterización de la calidad del suelo para Planeamiento urbanístico" elaboradas por la Comunidad de Madrid.

2. FASE II: ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA

2.1 DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ESTRATEGIA DE MUESTREO.

La Caracterización Analítica, tiene por objeto determinar si existe una afección significativa o no en el emplazamiento.

El objetivo del muestreo es determinar la concentración de los contaminantes existentes en el emplazamiento para poder establecer el blanco ambiental.

Para el desarrollo del programa de muestreos se han tenido en cuenta los siguientes factores:

- Modelo conceptual inicial del emplazamiento.
- Área del sector.
- Usos del suelo en las parcelas colindantes.
- Número de muestras estimado en la valoración inicial de los trabajos a realizar.
- El número y localización de las zonas con mayor posibilidad de estar afectadas por la contaminación.
- Profundidad de muestreo necesario para garantizar los objetivos de este estudio.
- Seguridad en el muestreo en función del contaminante.
- Características geológicas del substrato.
- Presencia o no del nivel freático.

Según la Guía de Investigación de la Calidad del Suelo del Plan Regional de actuaciones en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid, en el caso de Focos y/o fuentes conocidas, la distribución de los puntos de muestreo dependerá del tamaño esperado del foco, y en general se seguirá la pauta de tomar, al menos, 1 muestra por foco.

Del estudio histórico y del medio físico (Fase I) realizado sobre los suelos asociados a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC-4. Torrejón de Ardoz, se desprenden las características principales a tener en cuenta de la parcela TC-4, objeto de este estudio:

- No existe ningún curso de agua en las proximidades de la parcela.
- La parcela se encuentra sobre depósitos cuaternarios asociados a la dinámica sedimentaria del río Jarama. Estas formaciones están constituidas por limos, arcillas y arenas y depósitos más groseros formados por gravas con matriz arenosa, algo de arcilla y naturaleza polimíctica con predominio de cuarcitas.
- La alta permeabilidad de los depósitos cuaternarios sobre los que se encuentra la parcela confiere a esta una alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.

- Del estudio histórico se desprende que en el pasado han podido realizarse actividades incluidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero), (depósito y desguace de vehículos).
- El único foco potencial de contaminación existente actualmente es la gasolinera limítrofe en su mitad sur al este de la parcela TC-4. Esta actividad, al encontrarse incluida en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, está obligada a presentar informes periódicos de situación, cuyo objetivo es verificar, si a lo largo del tiempo, se produce afección significativa a la calidad del suelo sobre el que se asienta alguna de las actividades calificadas como potencialmente contaminante del suelo. Se considera, por tanto, que el potencial foco de la gasolinera se encuentra controlado.
- El nuevo uso de la parcela será residencial y simultáneamente, y con objeto de cumplir los requerimientos de la legislación vigente, una parcela de 450 m^2 de uso zona Verde pública.

2.2 DISTRIBUCIÓN DE LOS PUNTOS DE MUESTREO.

En base a las características del emplazamiento descritas con anterioridad, un primer modelo conceptual del emplazamiento después de realizar el estudio histórico y el análisis del medio físico, establece dos posibles focos de contaminación, por un lado la potencial contaminación difusa que se pudiera haber producido durante la actividad de depósito y desguace de vehículos por vertidos accidentales y por otro lado aunque se trata de un foco controlado y ubicado fuera del emplazamiento la gasolinera limítrofe al este de la parcela.

Se han ubicado 5 puntos de muestreo, distribuidos en la parcela al tresbolillo, que obedecen a una hipótesis de distribución espacial de contaminación dispersa, con el fin de obtener datos representativos de la potencial contaminación difusa que podría haberse generado a consecuencia de la actividad desarrollada en la parcela en los años en los fue utilizada como depósito y desguace de vehículos.

El punto S-2 se ha situado aguas debajo de la gasolinera limítrofe al este de la mitad sur de la parcela, con el fin de comprobar la inexistencia de contaminación proveniente de la gasolinera situada limítrofe al este de la parcela.

Figura 1. Localización puntos de muestreo parcela TC-4.

2.2.1 PROFUNDIDAD DE MUESTREO Y NÚMERO.

La profundidad que debe alcanzar el muestreo se determina en base a los siguientes aspectos:

- Características de las instalaciones.
- La naturaleza geológica del terreno en relación a la mayor o menor facilidad de dispersión de potencial contaminante, que viene dada por presentar una permeabilidad elevada.
- Los criterios organolépticos detectables en la columna de terreno que se vaya obteniendo en la perforación.
- La presencia de posibles zonas impermeables infrayacentes, al objeto de poder determinar en su caso, si existe una afección hacia capas más profundas.

La secuencia litoestratigráfica detectada está constituida por un primer nivel de rellenos hasta los 0.50-1.00 m de profundidad, estos rellenos antrópicos cubren un depósito aluvial de terraza formado por arenas, gravas y arcillas en mayor o menor porcentaje, hasta los 4.00 m de profundidad. Infrayacente a estos depósitos se detecta el substrato mioceno constituido por arcillas preconsolidadas de tonos verdosos (peñuelas) de consistencia dura, que presenta un carácter impermeable. No se detectó nivel freático.

En base a los condicionantes litoestratigráficos se considera como zona de muestreo más favorable la comprendida en los primeros metros por encima del substrato mioceno impermeable.

El punto de muestreo S-2 se ha profundizado hasta los 4.20 m con el fin de comprobar la inexistencia de una potencial contaminación derivada de los depósitos de la gasolinera.

Se tomaron un total de ocho muestras de suelo a diferentes profundidades dentro del el espesor de substrato muestreable, con objeto de detectar una potencial contaminación.

2.2.2 TÉCNICAS DE EXPLORACIÓN.

Se realizan un total de cinco sondeos mecánicos a rotación con extracción continua de testigo mediante una SONDA TP-50 D. Los factores más ventajosos de este tipo de técnica, es que permiten un registro continuo del terreno y se llevan a cabo sin necesidad de emplear agua ni otro tipo de fluido de perforación, perforando en seco toda la columna prospectada y evitando así la posible contaminación externa del testigo.

En la tabla siguiente se detallan los sondeos realizados con las profundidades alcanzadas en cada uno.

SONDEO	S-1	S-2	S-3	S-4	S-5
PROFUNDIDAD (m)	1.20	4.20	2.00	1.80	2.10

Tabla 1. Profundidad sondeos.

Figura 2. SONDA TP-50 D.

2.1.4.- Toma de muestras.

Las muestras se han tomado en los niveles con mayor grado de representatividad dentro de la secuencia litoestratigráfica detectada en los diferentes puntos de muestreo, con el objeto de mostrar las variaciones de los potenciales contaminantes y su concentración en la masa de suelos investigada.

Para la toma de las muestras se emplean botes esterilizados normalizados, y guantes para así evitar la contaminación de la muestra, garantizando fiabilidad en el resultado del análisis.

Fotografías. Toma de muestras y conservación.

Se ha puesto especial atención a la manipulación y al transporte de las muestras al laboratorio, utilizando recipientes de vidrio borosilicatado con el tamaño adecuado para la cantidad suficiente de muestra para los análisis químicos determinados. El transporte al laboratorio se ha realizado en cajas térmicas para mantener una temperatura de 5º, idónea para la preservación de las muestras, siguiendo las especificaciones de la cadena de custodia.

En la siguiente tabla se detallan las muestras tomadas.

PUNTO DE MUESTREO	Nº MUESTRA	LITOLOGÍA	PROFUNDIDAD (m)	FECHA MUESTREO
S1	M-1	RELLENO	0,80-0,90	27/06/2022
S2	M-1	ARENA CON BASTANTE ARCILLA	0,40-0,60	27/06/2022
	M-2	GRAVA ARCILLO ARENOSA	3,60-3,80	27/06/2022
S3	M-1	ARENA CON BASTANTE ARCILLA	1,30-1,50	27/06/2022
	M-2	GRAVA ARCILLO ARENOSA	2,00-1,90	27/06/2022
S4	M-1	ARENA CON BASTANTE ARCILLA	0,80-0,90	27/06/2022
	M-2	GRAVA ARCILLO ARENOSA	1,60-1,80	27/06/2022
S5	M-1	GRAVA ARCILLO ARENOSA	1,80-2,10	27/06/2022

Tabla 2. Localización y número de muestras.

3. TRABAJOS DE CAMPO.

3.1 MEDIDAS DE SEGURIDAD E HIGIENE PARA LOS TRABAJOS DE CAMPO.

Antes de proceder a la realización de los trabajos de campo se tomaron las precauciones oportunas para la protección de la salud y seguridad tanto del equipo de utilizado en las labores de investigación de la calidad del suelo, como de las personas del entorno que pudieran verse afectadas por los mismos.

En primer lugar se realizó una evaluación de los riesgos potenciales a los que se verán sometidos los trabajadores o personas del entorno, teniendo en cuenta tanto los riesgos de tipo químico o biológico (exposición a contaminantes tóxicos o cancerígenos y a organismos patógenos que pudieran estar presentes en la zona de estudio), como los de tipo físico o mecánico (riesgo de caídas, golpes, etc.) que puedan existir como consecuencia del desarrollo de los trabajos en cualquiera de sus fases (desde la simple visita al emplazamiento, hasta la manipulación de equipos o maquinaria pesada).

Una vez evaluados los riesgos potenciales para la salud del equipo de trabajo y personas del entorno, se consideraron las medidas oportunas para la prevención de los mismos, atendiendo a la normativa existente al respecto (Ley de Prevención de Riesgos Laborales, Disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción, UNE-EN ISO 10381-3, Guidance on safety), y siguiendo los protocolos dictados por nuestro plan de seguridad y salud.

3.2 CAMPAÑA DE RECONOCIMIENTO DE CAMPO.

La campaña de reconocimiento de campo se llevó a cabo el día 28 de junio de 2022.

En el apartado anexos de este documento se adjuntan los registros de los sondeos realizados.

4. PROGRAMA ANALÍTICO.

Los parámetros a analizar en cada una de las muestras dependen, fundamentalmente, del potencial foco por el que ha podido verse afectada y de sus características físicas.

El laboratorio encargado de realizar la analítica ha sido "Eurofins-analytico", con las siguientes acreditaciones y autorizaciones:

UNE-EN-ISO/IEC 17025 para análisis de laboratorio. Máxima acreditación para Laboratorios de Ensayos a nivel internacional, otorgada por la Entidad Nacional de Acreditación española. Se encuentran dentro del alcance los análisis de suelo, vegetales, aguas, fertilizantes, ensayos en acústica y residuos de pesticidas. Eurofins | Analytico está acreditado según la norma ISO/IEC 17025 por el Consejo de Acreditación Holandés RvA, tal y como verifica nuestro certificado de acreditación.

Se analizan los siguientes elementos y compuestos, considerados como de mayor relevancia en función de las potenciales fuentes de contaminación identificadas, en el caso que nos ocupa principalmente compuestos derivados del petróleo y metales pesados:

MÉTODO ANÁLISIS DE SUELOS	
ANÁLISIS	**MÉTODO**
Peso en seco	NEN-EN 15934 & CMA 2/II/A.1
17 metales	NEN-EN-ISO 17294-2
Hidrocarburos del petróleo Cromatograma de TPH (GC)	NEN-EN-ISO 16703
Hidrocarburos Monoaromáticos (BTEX)	NEN-ISO 22155

Tabla 3. Métodos de análisis realizados.

Una vez cumplida la programación de muestreos y la caracterización analítica de las muestras recogidas, se procede al análisis de los datos obtenidos conforme a los Criterios de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Madrid, así como el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y criterios estándares para la declaración de suelos contaminados.

Se han considerado los Niveles Genéricos de Referencia (NGR) según:

El Anexo IV del Real Decreto 9/2005, donde se establece que suelos con concentraciones de TPH (Hidrocarburos Totales del Petróleo) superiores a 50 mg/Kg requieren valoración de riesgos, también aquellos suelos donde la concentración de alguna de las sustancias recogidas en el Anexo V, excede de los NGR para la protección de la salud humana para su uso industrial.

El Anexo III del Real Decreto 9/2005, donde se establece que un suelo se considera contaminado si la concentración de alguna de las sustancias recogidas en el Anexo V (listado de contaminantes y niveles genéricos de referencia para la protección de la salud humana en función del uso del suelo) excede 100 o más veces los Niveles Genéricos de Referencia (NGR).

La Orden 2770/2006, de 11 de agosto, del consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid y posteriores modificaciones, donde se establecen los niveles genéricos de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos contaminados, mediante aplicación de los criterios establecidos en el Anexo VII del Real Decreto 9/2005.

A continuación, se resumen los resultados de las analíticas realizadas.

Análisis	Unidades	Otros usos	Uso Urbano	Uso Industrial	S1-M1	S2-M1	S2-M2	S3-M1
Metales y elementos								
Arsénico (As)	mg/Kg s.m.s.	24	24	40	11	13	9.8	15
Cadmio (Cd)	mg/Kg s.m.s.	3	30	300	<0.30	<0.30	<0.30	<0.30
Cromo (Cr)	mg/Kg s.m.s.	90	230	2300	16	16	<15	26
Cobre (Cu)	mg/Kg s.m.s.	80	800	8000	12	41	6.2	13
Mercurio (Hg)	mg/Kg s.m.s.	5	7	15	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Níquel (Ni)	mg/Kg s.m.s.	405	1560	15600	10	12	4.4	16
Plomo (Pb)	mg/Kg s.m.s.	75	270	2700	16	51	<13	<13
Zinc (Zn)	mg/Kg s.m.s.	1170	11700	100000	42	440	<17	55
Antimonio (Sb)	mg/Kg s.m.s.	0.8	8	80	<1.0	1.4	<1.0	<1.0
Bario (Ba)	mg/Kg s.m.s.	4200	15200	100000	83	800	17	140
Cobalto (Co)	mg/Kg s.m.s.	15	150	1500	5.1	5.3	4.6	7.8
Molibdeno (Mo)	mg/Kg s.m.s.	15	150	1500	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
Selenio (Se)	mg/Kg s.m.s.	85	390	3900	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0
Estaño (Sn)	mg/Kg s.m.s.	46730	46730	100000	<6.0	12	<6.0	<6.0
Vanadio (V)	mg/Kg s.m.s.	37	370	3700	20	17	<10	32
Berilio (Be)	mg/Kg s.m.s.	2	2	13	1.3	<1.0	<1.0	2.2
Talio (Tl)	mg/Kg s.m.s.	2	3	30	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Plata (Ag)	mg/Kg s.m.s.	5	50	500	<2	<2	<2	<2
Manganeso (Mn)	mg/Kg s.m.s.	690	3900	33900	230	280	140	370
Hidrocarburos Monoaromáticos								
Benceno	mg/Kg s.m.s.	0,1	1	10	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Tolueno	mg/Kg s.m.s.	3	30	100	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Etilbenceno	mg/Kg s.m.s.	2	20	100	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Xilenos (sum)	mg/Kg s.m.s.	35	100	100	<0.10	<0.10	<0.10	<0.050
Hidrocarburos totales de petróleo								
TPH C10 - C40(total)	mg/Kg s.m.s.	50	50	50	<38	<38	<38	<38

Análisis	Unidades	Otros usos	Uso Urbano	Uso Industrial	S3-M2	S4-M1	S4-M2	S5-M1
Metales y elementos								
Arsénico (As)	mg/Kg s.m.s.	24	24	40	8.5	12	13	8.4
Cadmio (Cd)	mg/Kg s.m.s.	3	30	300	<0.30	<0.30	0.38	<0.30
Cromo (Cr)	mg/Kg s.m.s.	90	230	2300	24	22	36	24
Cobre (Cu)	mg/Kg s.m.s.	80	800	8000	19	16	55	16
Mercurio (Hg)	mg/Kg s.m.s.	5	7	15	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Níquel (Ni)	mg/Kg s.m.s.	405	1560	15600	13	14	18	11
Plomo (Pb)	mg/Kg s.m.s.	75	270	2700	<13	<13	<13	<13
Zinc (Zn)	mg/Kg s.m.s.	1170	11700	100000	29	51	66	33
Antimonio (Sb)	mg/Kg s.m.s.	0.8	8	80	<1.0	<1.0	<1.0	<1.0
Bario (Ba)	mg/Kg s.m.s.	4200	15200	100000	73	110	110	120
Cobalto (Co)	mg/Kg s.m.s.	15	150	1500	3.8	7.3	8.8	64
Molibdeno (Mo)	mg/Kg s.m.s.	15	150	1500	<1.5	<1.5	<1.5	2.2
Selenio (Se)	mg/Kg s.m.s.	85	390	3900	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0
Estaño (Sn)	mg/Kg s.m.s.	46730	46730	100000	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
Vanadio (V)	mg/Kg s.m.s.	37	370	3700	15	26	27	17
Berilio (Be)	mg/Kg s.m.s.	2	2	13	<1.0	1.9	1.7	1.3
Talio (Tl)	mg/Kg s.m.s.	2	3	30	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Plata (Ag)	mg/Kg s.m.s.	5	50	500	<2	<2	<2	<2
Manganeso (Mn)	mg/Kg s.m.s.	690	3900	33900	750	300	870	300
Hidrocarburos Monoaromáticos								
Benceno	mg/Kg s.m.s.	0,1	1	10		<0.050	<0.050	<0.050
Tolueno	mg/Kg s.m.s.	3	30	100		<0.050	<0.050	<0.050
Etilbenceno	mg/Kg s.m.s.	2	20	100		<0.050	<0.050	<0.050
Xilenos (sum)	mg/Kg s.m.s.	35	100	100		<0.10	<0.10	<0.10
Hidrocarburos totales de petróleo								
TPH C10 - C40(total)	mg/Kg s.m.s.	50	50	50		<38	<38	<38

> Otros Usos (OU)

> Uso urbano (UU)

> Uso industrial (UI)

Tabla 4. Resumen resultados análisis realizados y comparativas NGR.

Todas las muestras presentan unas concentraciones muy bajas de los distintos contaminantes y muy similares al conjunto de muestras analizadas. La muestra S3M1 presenta un contenido en Berilio por encima del NGR fijado por la comunidad de Madrid (ORDEN 2770/2006, de 11 de agosto, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se procede al establecimiento de niveles genéricos de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos contaminados de la Comunidad de Madrid), este valor para el Berilio se corresponde con el valor VR90 de la Unidad Tipo (Determinación de niveles de fondo y niveles de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid, Miguel et al., 2002.).

El certificado de la analítica realizada se adjunta a este documento en el apartado anexos.

5. CONCLUSIONES

Según la estrategia indicada en el punto 2.1 de este documento, se han realizado un total de 5 sondeos, tomándose un total de 9 muestras de suelo, que teniendo en cuenta la superficie de la parcela (2.840,92 m^2) y tomando en consideración las recomendaciones de la Guía de Investigación de la Calidad del Suelo del Plan Regional de actuaciones en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid, se han considerado suficientes para alcanzar los objetivos de la Investigación Preliminar para el establecimiento de un Blanco de la Situación Preoperacional.

En el programa analítico se han incluido como contaminantes de interés aquellos derivados de la actividad realizada en el pasado considerada como potencialmente contaminante, depósito y desguace de vehículos y del foco existente fuera del ámbito que supone la gasolinera. Realizándose el análisis de compuestos derivados del petróleo, Hidrocarburos del petróleo Cromatograma de TPH (GC), Hidrocarburos Monoaromáticos (BTEX) y metales pesados.

La comparación de los Niveles Genéricos de Referencia (NGR), con los resultados de la analítica realizada permite concluir que todas las muestras resultan conformes para uso urbano exceptuando la muestra. La muestra S3M1 presenta un contenido en Berilio por encima del NGR fijado por la comunidad de Madrid (ORDEN 2770/2006, de 11 de agosto, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se procede al establecimiento de niveles genéricos de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos contaminados de la Comunidad de Madrid), este valor para el Berilio se corresponde con el valor VR90 de la Unidad Tipo (Determinación de niveles de fondo y niveles de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid, Miguel et al., 2002.). Teniendo en cuenta que la superación de los niveles de referencia en los valores medidos no llega a alcanzar el mg/Kg, y teniendo en cuenta la incertidumbre de medida (%UREL) no se descarta el origen geogénico de este elemento en los suelos del emplazamiento, considerándose un dato puntual que no supone un riesgo para la salud humana para los usos previstos y que los datos obtenidos son suficientes para determinar el blanco ambiental no siendo necesario continuar con la investigación.

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 14 páginas, numeradas de la 1 a la 14 correlativamente.

Madrid, 27 de julio de 2022.

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.

ANEXO I. REGISTRO SONDEOS.

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE

FICHA DE SONDEO

OBRA: ESTUDIO CARACTERIZACIÓN CALIDAD DEL SUELO PARCELA TC-4 "LOS GIRASOLES" TORREJÓN DE ARDOZ.(MADRID).

PETICIONARIO: VYCON CONTRATISTAS

SUPERVISOR:

SONDEO Nº 1

COTA:

FECHA:28/06/2022

PROFUNDIDAD METROS	ESPESOR ESTRATO	RECUPERACIÓN	ø (mm)	TOMA DE MUESTRAS TIPO	TOMA DE MUESTRAS COTAS (m)	COLUMNA LITOLOGICA	NATURALEZA DEL TERRENO	INTENSIDAD OLOR 5 4 3 2 1	ALTERACIÓN COLOR 5 4 3 2 1	PERMEABILI. APARENTE 5 4 3 2 1	NIVEL FREAT.
1		100 %	101	M1	0.80-1.00		**RELLENO:** MEZCLA DE ARENA CON ALGO DE ARCILLA Y RESTOS CERÁMICOS.				
		100 %									

FIN DE SONDEO A 1.20 m.

UBICACIÓN

CAJA Nº 1 DE 0.00 A 1.20 m. Fin de sondeo.

Unidades en metros.

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE

FICHA DE SONDEO

OBRA: ESTUDIO CARACTERIZACIÓN CALIDAD DEL SUELO PARCELA TC-4 "LOS GIRASOLES" TORREJÓN DE ARDOZ.(MADRID).

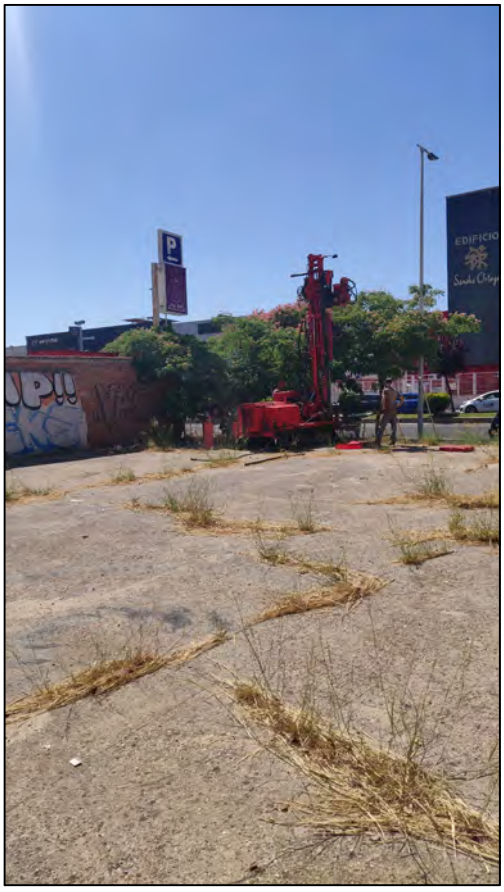
PETICIONARIO: VYCON CONTRATISTAS

SUPERVISOR:

SONDEO Nº 2
COTA:
FECHA:28/06/2022

PROFUNDIDAD METROS	ESPESOR ESTRATO	RECUPERACIÓN	ø (mm)	TOMA DE MUESTRAS TIPO	TOMA DE MUESTRAS COTAS (m)	COLUMNA LITOLOGICA	NATURALEZA DEL TERRENO	INTENSIDAD OLOR 5 4 3 2 1	ALTERACIÓN COLOR 5 4 3 2 1	PERMEABILI. APARENTE 5 4 3 2 1	NIVEL FREAT.
0.00	0.60	100 %	101				**RELLENO:** MEZCLA DE ARENA CON ALGO DE ARCILLA Y RESTOS CERÁMICOS.				
0.60				M1	0.40-0.60						
1	1.20	100 %					**DEPÓSITOS DE TERRAZA.** ARENA GRANO MEDIO CON BASTANTE ARCILLA MARRÓN.				
1.80											
2	2.20	100 %					GRAVA ARENOARCILLOSA MARRÓN CUARCÍTICA HETEROMÉTRICA .				
3		100 %									
		100 %		M2	3.60-3.80						
4.00	>0.20	100 %					**SUBSTRATO MIOCENO:** ARCILLA PRECONSOLIDADA VERDOSA. DURA.				

FIN DE SONDEO A 4.20 m.



UBICACIÓN

CAJA Nº 1 DE 0.00 A 2.40 m.

CAJA Nº 2 DE 2.40 A 4.20 m. Fin de sondeo.

Unidades en metros.

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE

FICHA DE SONDEO

OBRA: ESTUDIO CARACTERIZACIÓN CALIDAD DEL SUELO PARCELA TC-4 "LOS GIRASOLES" TORREJÓN DE ARDOZ.(MADRID).

PETICIONARIO: VYCON CONTRATISTAS

SUPERVISOR:

SONDEO Nº 3
COTA:
FECHA:28/06/2022

PROFUNDIDAD METROS	ESPESOR ESTRATO	RECUPERACIÓN	ø (mm)	TOMA DE MUESTRAS TIPO	TOMA DE MUESTRAS COTAS (m)	COLUMNA LITOLOGICA	NATURALEZA DEL TERRENO	INTENSIDAD OLOR 5 4 3 2 1	ALTERACIÓN COLOR 5 4 3 2 1	PERMEABILI. APARENTE 5 4 3 2 1	NIVEL FREAT.
0.30	0.30		101				**SOLADO:** SUELO CEMENTO.				
	0.70	100 %					**RELLENO:** MEZCLA DE ARENA CON ALGO DE ARCILLA Y GRAVA				
1.00							**DEPÓSITOS DE TERRAZA.** ARENA GRANO MEDIO CON BASTANTE ARCILLA MARRÓN.				
	0.80	100 %		M1	1.30-1.40						
1.80	>0.20			M2	1.80-2.00		GRAVA ARENOARCILLOSA MARRÓN CUARCÍTICA HETEROMÉTRICA				

FIN DE SONDEO A 2.00 m.

UBICACIÓN

CAJA Nº 1 DE 0.00 A 2.00 m. Fin de sondeo.

Unidades en metros.

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE

SUPERVISOR:

FICHA DE SONDEO

OBRA: ESTUDIO CARACTERIZACIÓN CALIDAD DEL SUELO PARCELA TC-4 "LOS GIRASOLES" TORREJÓN DE ARDOZ.(MADRID).

PETICIONARIO: VYCON CONTRATISTAS

SONDEO Nº 4

COTA:

FECHA:28/06/2022

PROFUNDIDAD METROS	ESPESOR ESTRATO	RECUPERACIÓN	ø (mm)	TOMA DE MUESTRAS TIPO	TOMA DE MUESTRAS COTAS (m)	COLUMNA LITOLOGICA	NATURALEZA DEL TERRENO	INTENSIDAD OLOR 5 4 3 2 1	ALTERACIÓN COLOR 5 4 3 2 1	PERMEABILI. APARENTE 5 4 3 2 1	NIVEL FREAT.
0.60	0.60	100 %	101				**RELLENO:** MEZCLA DE ARENA CON ALGO DE ARCILLA Y GRAVA.			■ ■ ■ ■ ■	
1.20	0.60			M1	0.80-0.90		**DEPÓSITOS DE TERRAZA.** ARENA GRANO MEDIO CON BASTANTE ARCILLA MARRÓN.			■ ■ ■ ■ ■	
	>0.60	100 %		M2	1.60-1.80		GRAVA ARENOARCILLOSA MARRÓN CUARCÍTICA HETEROMÉTRICA .			■ ■ ■ ■ ■	

1

FIN DE SONDEO A 1.80 m.

UBICACIÓN

CAJA Nº 1 DE 0.00 A 1.80 m. Fin de sondeo.

Unidades en metros.

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE

SUPERVISOR:

FICHA DE SONDEO

OBRA: ESTUDIO CARACTERIZACIÓN CALIDAD DEL SUELO PARCELA TC-4 "LOS GIRASOLES" TORREJÓN DE ARDOZ.(MADRID).

PETICIONARIO: VYCON CONTRATISTAS

SONDEO Nº 5
COTA:
FECHA:28/06/2022

PROFUNDIDAD METROS	ESPESOR ESTRATO	RECUPERACIÓN	ø (mm)	TOMA DE MUESTRAS TIPO	TOMA DE MUESTRAS COTAS (m)	COLUMNA LITOLOGICA	NATURALEZA DEL TERRENO	INTENSIDAD OLOR 5 4 3 2 1	ALTERACIÓN COLOR 5 4 3 2 1	PERMEABILI. APARENTE 5 4 3 2 1	NIVEL FREAT.
0.50	0.50	100 %	101				**RELLENO:** MEZCLA DE ARENA CON ALGO DE ARCILLA Y GRAVA.				
1.80	1.80	100 %					**DEPÓSITOS DE TERRAZA.** ARENA GRANO MEDIO CON BASTANTE ARCILLA MARRÓN.				
2				M1	1.80-2.10		GRAVA ARENOARCILLOSA MARRÓN CUARCÍTICA HETEROMÉTRICA .				

FIN DE SONDEO A 2.10 m.

UBICACIÓN

CAJA Nº 1 DE 0.00 A 2.10 m. Fin de sondeo.

Unidades en metros.

ANEXO II. ENSAYOS LABORATORIO.

BIOTOPO CONSULTORES S.L.
A la atención de Juan Manuel Sánchez-Casas Padi
C/ Las Pozas nº 181. Local 31
28200 SAN LORENZO DEL ESCORIAL
SPAIN

Certificado de análisis

Fecha: 28-Jul-2022

Adjunto le enviamos los resultados analíticos de los siguientes análisis.

Número de certificado/versión	2022105349/1
Su número de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLE
Su nombre de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLES
Su número de pedido	
Muestras recibidas el	30-Jun-2022

Este Certificado de Análisis solamente puede ser reproducido íntegramente.
Los resultados están solamente conectados a los artículos analizados.

Las muestras de suelo se guardarán durante un periodo de 4 semanas y las muestras de agua por un periodo de 2 semanas después de la recepción de las muestras en nuestro laboratorio. Salvo aviso contrario, las muestras serán eliminadas después de vencer los periodos arriba mencionados. Si quisiera que Analytico guarde las muestras por un periodo más largo, sírvase rellenar y firmar esta página y enviarla a Analytico por lo menos una semana antes de que caduque este periodo. Los costes de los periodos de almacenamiento prolongado figuran en nuestra lista de tarifas.

Periodo de almacenamiento:
Fecha: Nombre: Firma:

Confiamos en haber ejecutado el pedido según sus expectativas. Si tuviera cualquier pregunta acerca de este Certificado de Análisis, no dude en contactar nuestro Servicio al Cliente.

Atentamente,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Jefe de laboratorio

eurofins — analytico®

Certificado de análisis

Su número de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLE	Número de certificado/versión	2022105349/1
Su nombre de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLES	Fecha de inicio	01-Jul-2022
Su número de pedido		Fecha de finalización	28-Jul-2022
Tomamuestras		Fecha de informe	28-Jul-2022/09:35
		Anexo	A,B,C,D
		Página	1/4

	Análisis	Unidad	1	2	3	4	5
	Pretratamiento de muestra						
	Triturar/moler				Ejecutado		Ejecutado
	Características						
Q	Materia seca	% (m/m)	92.6	86.5	90.4	87.0	
	Metales y elementos						
Q	Arsénico (As)	mg/kg ms	11	13	9.8	15	8.5
Q	Cadmio (Cd)	mg/kg ms	<0.30	<0.30	<0.30	<0.30	<0.30
Q	Cromo (Cr)	mg/kg ms	16	16	<15	26	24
Q	Cobre (Cu)	mg/kg ms	12	41	6.2	13	19
Q	Mercurio (Hg)	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Q	Níquel (Ni)	mg/kg ms	10	12	4.4	16	13
Q	Plomo (Pb)	mg/kg ms	16	51	<13	<13	<13
Q	Zinc (Zn)	mg/kg ms	42	440	<17	55	29
Q	Antimonio (Sb)	mg/kg ms	<1.0	1.4	<1.0	<1.0	<1.0
Q	Bario (Ba)	mg/kg ms	83	800	17	140	73
Q	Cobalto (Co)	mg/kg ms	5.1	5.3	4.6	7.8	3.8
Q	Molibdeno (Mo)	mg/kg ms	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
Q	Selenio (Se)	mg/kg ms	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0
Q	Estaño (Sn)	mg/kg ms	<6.0	12	<6.0	<6.0	<6.0
Q	Vanadio (V)	mg/kg ms	20	17	<10	32	15
Q	Berilio (Be)	mg/kg ms	1.3	<1.0	<1.0	2.2	<1.0
Q	Talio (Tl)	mg/kg ms	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Q	Plata (Ag)	mg/kg ms	<2	<2	<2	<2	<2
Q	Manganeso (Mn)	mg/kg ms	230	280	140	370	750
	Hidrocarburos Monoaromáticos						
Q	Benceno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
Q	Tolueno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
Q	Etilbenceno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
Q	o-Xileno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
Q	m,p-Xileno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	

No.	Su descripción de muestra	Matriz especificada	Nº muestra
1	S1-M1	Suelo, Sedimento	12850573
2	S2-M1	Suelo, Sedimento	12850574
3	S2-M2	Suelo, Sedimento	12850575
4	S3-M1	Suelo, Sedimento	12850576
5	S3-M2	Suelo, Sedimento	12850577

Q: Operación acreditada por el Organismo de Acreditación Holandés (RvA)
A: AP04 análisis acreditado
S: AS SIKB análisis acreditado
V: VLAREL análisis acreditado
W: prueba reconocida en la región Valona

Este certificado solamente se puede reproducir en su totalidad. Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

TESTING
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Certificado de análisis

Su número de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLE	Número de certificado/versión	2022105349/1
Su nombre de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLES	Fecha de inicio	01-Jul-2022
Su número de pedido		Fecha de finalización	28-Jul-2022
Tomamuestras		Fecha de informe	28-Jul-2022/09:35
		Anexo	A,B,C,D
		Página	2/4

	Análisis	Unidad	1	2	3	4	5
Q	Xilenos (sum)	mg/kg ms	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	
Q	BTEX (suma)	mg/kg ms	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	
	Hidrocarburos de petróleo						
	EPH C10-C12	mg/kg ms	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0	
	EPH C12-C16	mg/kg ms	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0	
	EPH C16-C21	mg/kg ms	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0	
	EPH C21-C30	mg/kg ms	<12	<12	<12	<12	
	EPH C30-C35	mg/kg ms	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0	
	EPH C35-C40	mg/kg ms	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0	
Q	EPH total C10-C40	mg/kg ms	<38	<38	<38	<38	
	Cromatograma de aceite (GC)						Ver anexo

No.	Su descripción de muestra	Matriz especificada	Nº muestra
1	S1-M1	Suelo, Sedimento	12850573
2	S2-M1	Suelo, Sedimento	12850574
3	S2-M2	Suelo, Sedimento	12850575
4	S3-M1	Suelo, Sedimento	12850576
5	S3-M2	Suelo, Sedimento	12850577

Q: Operación acreditada por el Organismo de Acreditación Holandés (RvA)
A: AP04 análisis acreditado
S: AS SIKB análisis acreditado
V: VLAREL análisis acreditado
W: prueba reconocida en la región Valona

Este certificado solamente se puede reproducir en su totalidad.
Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

TESTING
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Certificado de análisis

Su número de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLE	Número de certificado/versión	2022105349/1
Su nombre de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLES	Fecha de inicio	01-Jul-2022
Su número de pedido		Fecha de finalización	28-Jul-2022
Tomamuestras		Fecha de informe	28-Jul-2022/09:35
		Anexo	A,B,C,D
		Página	3/4

	Análisis	Unidad	6	7	8
	Pretratamiento de muestra				
	Triturar/moler			Ejecutado	
	Características				
Q	Materia seca	% (m/m)	89.9	90.9	54.9
	Metales y elementos				
Q	Arsénico (As)	mg/kg ms	12	13	8.4
Q	Cadmio (Cd)	mg/kg ms	<0.30	0.38	<0.30
Q	Cromo (Cr)	mg/kg ms	22	36	24
Q	Cobre (Cu)	mg/kg ms	16	55	16
Q	Mercurio (Hg)	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050
Q	Níquel (Ni)	mg/kg ms	14	18	11
Q	Plomo (Pb)	mg/kg ms	<13	<13	<13
Q	Zinc (Zn)	mg/kg ms	51	66	33
Q	Antimonio (Sb)	mg/kg ms	<1.0	<1.0	<1.0
Q	Bario (Ba)	mg/kg ms	110	110	120
Q	Cobalto (Co)	mg/kg ms	7.3	8.8	64
Q	Molibdeno (Mo)	mg/kg ms	<1.5	<1.5	2.2
Q	Selenio (Se)	mg/kg ms	<2.0	<2.0	<2.0
Q	Estaño (Sn)	mg/kg ms	<6.0	<6.0	<6.0
Q	Vanadio (V)	mg/kg ms	26	27	17
Q	Berilio (Be)	mg/kg ms	1.9	1.7	1.3
Q	Talio (Tl)	mg/kg ms	<5.0	<5.0	<5.0
Q	Plata (Ag)	mg/kg ms	<2	<2	<2
Q	Manganeso (Mn)	mg/kg ms	300	870	300
	Hidrocarburos Monoaromáticos				
Q	Benceno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050
Q	Tolueno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050
Q	Etilbenceno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050
Q	o-Xileno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050
Q	m,p-Xileno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050

No.	Su descripción de muestra	Matriz especificada	Nº muestra
6	S4-M1	Suelo, Sedimento	12850578
7	S4-M2	Suelo, Sedimento	12850579
8	S5-M1	Suelo, Sedimento	12850580

Q: Operación acreditada por el Organismo de Acreditación Holandés (RvA)
A: AP04 análisis acreditado
S: AS SIKB análisis acreditado
V: VLAREL análisis acreditado
W: prueba reconocida en la región Valona

Este certificado solamente se puede reproducir en su totalidad. Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

TESTING
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Certificado de análisis

Su número de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLE	Número de certificado/versión	2022105349/1
Su nombre de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLES	Fecha de inicio	01-Jul-2022
Su número de pedido		Fecha de finalización	28-Jul-2022
Tomamuestras		Fecha de informe	28-Jul-2022/09:35
		Anexo	A,B,C,D
		Página	4/4

	Análisis	Unidad	6	7	8
Q	Xilenos (sum)	mg/kg ms	<0.10	<0.10	<0.10
Q	BTEX (suma)	mg/kg ms	<0.25	<0.25	<0.25
	Hidrocarburos de petróleo				
	EPH C10-C12	mg/kg ms	<3.0	<3.0	<3.0
	EPH C12-C16	mg/kg ms	<5.0	<5.0	<5.0
	EPH C16-C21	mg/kg ms	<6.0	<6.0	<6.0
	EPH C21-C30	mg/kg ms	<12	<12	<12
	EPH C30-C35	mg/kg ms	<6.0	<6.0	<6.0
	EPH C35-C40	mg/kg ms	<6.0	<6.0	<6.0
Q	EPH total C10-C40	mg/kg ms	<38	<38	<38

No.	Su descripción de muestra	Matriz especificada	Nº muestra
6	S4-M1	Suelo, Sedimento	12850578
7	S4-M2	Suelo, Sedimento	12850579
8	S5-M1	Suelo, Sedimento	12850580

Q: Operación acreditada por el Organismo de Acreditación Holandés (RvA)
A: AP04 análisis acreditado
S: AS SIKB análisis acreditado
V: VLAREL análisis acreditado
W: prueba reconocida en la región Valona

Iniciales
Coord. de proy.

SG

Este certificado solamente se puede reproducir en su totalidad.
Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

TESTING
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Anexo (A) con información de la submuestra especificada sobre el certificado de análisis 2022105349/1

Nº muestra	Su descripción de muestra				
Código de barras	Identificación	De (m)	A (m)	Su fecha de muestreo	Su descripción de muestra
12850573	S1-M1				
0520275570	S1	80	90	28-Jun-2022	RELLENO
12850574	S2-M1				
0520275553	S2	40	60	28-Jun-2022	ARENA ARCILLOSA
12850575	S2-M2				
0520275579	S2	360	380	28-Jun-2022	GRAVA ARCILLOARENOSA
12850576	S3-M1				
0520275564	S3	130	150	28-Jun-2022	ARENA ARCILLOSA
12850577	S3-M2				
0520275559					
12850578	S4-M1				
0520275568	S4	80	90	28-Jun-2022	ARENA ARCILLOSA
12850579	S4-M2				
0520275582					
12850580	S5-M1				
0520275572	S5	180	210	28-Jun-2022	GRAVA ARCILLOARENOSA

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

Anexo (B) con observaciones sobre el certificado de análisis 2022105349/1

Observación general acerca del certificado de análisis

Debido a la falta de material no se ha podido reportar los resultados solicitados de BTEX, TPH y materia seca para la muestra 12850577.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

Anexo (C) con referencias de métodos sobre el certificado de análisis 2022105349/1

Análisis	Método	Técnica	Referencia de método
Pretratamiento de muestra			
Triturar / moler	W0101	Pretratamiento de muestra	EN 16179
Características			
Peso en seco	W0104	Gravimetría	NEN-EN 15934 & CMA 2/II/A.1
Metales y elementos			
17 metales (As,Sb,Ba,Be,Cd,Cr,Co,Cu,Hg,Pb,Mo,Ni,Se,Sn,Tl,V,Zn)	W0423	ICP-MS	NEN-EN-ISO 17294-2
Plata (Ag)	W0423	ICP-MS	NEN-EN-ISO 17294-2
Manganeso (Mn)	W0423	ICP-MS	NEN-EN-ISO 17294-2
Hidrocarburos Monoaromáticos			
Aromáticos (BTEX)	W0254	HS-GC/MS	NEN-EN-ISO 22155
Hidrocarburos de petróleo			
EPH (C10-C40)	W0202	GC/FID	NEN-EN-ISO 16703
Cromatograma de TPH (GC)	W0202	GC/FID	NEN-EN-ISO 16703

Más información sobre los métodos aplicados, así como sobre la clasificación de la precisión, se ha incluido en nuestro suplemento: "Especificación de métodos de análisis", versión abril de 2022.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

Anexo (D) observaciones sobre la toma de muestras y los plazos de conservación. 2022105349/1

Las directrices generales establecidas para la conservación y/o almacenamiento de las muestras se han excedido para los parámetros y muestras que se indican a continuación.

Análisis	Nº muestra
Se han excedido los siguientes requisitos de conservación de las muestras.	
Fracción volátil	12850577
	12850579
Pretratamiento TPH	12850577

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).

Número de certificado/versión 2022105349/1
Su número de proyecto PARCELA TC-4 LOS GIRASOLE
Su nombre de proyecto PARCELA TC-4 LOS GIRASOLES
Su número de pedido

Anexo informativo
A continuación, se presenta la incertidumbre de medición calculada para las determinaciones individuales realizadas.
La incertidumbre de medición (MU) representa el intervalo dentro del cual se espera que el valor obtenido con el método aplicado tenga una certeza del 95%.
Este intervalo de confianza se denomina "incertidumbre de medición extendida" (U) y se expresa en porcentaje (Urel).
El principio de la determinación de la MU se ha establecido de acuerdo con la norma NVN-ENV 13005 para un conjunto de muestras similares, de acuerdo con el método descrito en la norma NEN 7779.
La MU se aplica entonces al conjunto de resultados de medición, no per se para cada resultado de medición individual, pero se asigna a cada resultado.
Los valores se calculan de acuerdo con la fórmula más habitual:
Urel = 2 * sqrt (VCRw² + drel²)
donde,
VCRw = coeficiente de variación de reproducibilidad intralaboratorio.
drel (%) = desviación sistemática.

Nota 1: La influencia de la heterogeneidad de la muestra en la U no se puede determinar de forma general; su posible influencia no se incluye en los valores reportados a continuación.

Se ha establecido la MU para operaciones de muestreo acreditadas / reconocidas para Eurofins Analytico, de acuerdo con las normas NEN7776 y CMA / 6 / B-WAC / VI / A / 002.
Urela (%) = Urel de análisis.
Urelb (%) = Urel de muestreo.
Urel a + b = sart (análisis de Urel)² + (muestreo de Urel)².

Análisis	Cas#	LOQ	drel (%)	Urel a (%)	Urel b(%)	Urel a+b(%)
Matriz especificada: Suelo, Sedimento						
Características						
Materia seca		0.1 % (m/m)	0.90	2.1		
Metales y elementos						
Arsénico (As)	07440-38-2	4 mg/kg ms	3.2	10		
Cadmio (Cd)	07440-43-9	0.3 mg/kg ms	-5.0	16		
Cromo (Cr)	07440-47-3	15 mg/kg ms	14	29		
Cobre (Cu)	07440-50-8	5 mg/kg ms	-1.3	9.2		
Mercurio (Hg)	07439-97-6	0.05 mg/kg ms	0.30	7.8		
Níquel (Ni)	07440-02-0	3 mg/kg ms	1.2	8.7		
Plomo (Pb)	07439-92-1	13 mg/kg ms	4.2	12		
Zinc (Zn)	07440-66-6	17 mg/kg ms	-1.5	8.9		
Antimonio (Sb)	07440-36-0	1 mg/kg ms	-19	40		
Bario (Ba)	07440-39-3	15 mg/kg ms	13	28		
Cobalto (Co)	07440-48-4	1 mg/kg ms	-1.5	7.4		
Molibdeno (Mo)	07439-98-7	1.5 mg/kg ms	-0.10	8.6		
Selenio (Se)	07782-49-2	2 mg/kg ms	12	25		

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Número de certificado/versión 2022105349/1
Su número de proyecto PARCELA TC-4 LOS GIRASOLE
Su nombre de proyecto PARCELA TC-4 LOS GIRASOLES
Su número de pedido

Análisis	Cas#	LOQ	drel (%)	Urel a (%)	Urel b(%)	Urel a+b(%)
Estaño (Sn)	07440-31-5	6 mg/kg ms	8.1	19		
Vanadio (V)	07440-62-2	10 mg/kg ms	14	30		
Berilio (Be)	07440-41-7	1 mg/kg ms	12	26		
Talio (Tl)	7440-28-0	5 mg/kg ms	12	25		
Plata (Ag)	7440-22-4	2 mg/kg ms	-0.50	12		
Manganeso (Mn)	07439-96-5	5 mg/kg ms	3.2	9.5		
Hidrocarburos Monoaromáticos						
Benceno	00071-43-2	0.05 mg/kg ms	2.0	13		
Tolueno	00108-88-3	0.05 mg/kg ms	4.0	19		
Etilbenceno	00100-41-4	0.05 mg/kg ms	5.0	20		
o-Xileno		0.05 mg/kg ms	1.4	16		
m,p-Xileno		0.05 mg/kg ms	1.4	16		
Xilenos (sum)	1330-20-7	mg/kg ms	1.4	16		
BTEX (suma)		mg/kg ms	3.0	17		
Hidrocarburos de petróleo						
EPH C10-C12		3 mg/kg ms		19		
EPH C12-C16		5 mg/kg ms		16		
EPH C16-C21		6 mg/kg ms		11		
EPH C21-C30		12 mg/kg ms		15		
EPH C30-C35		6 mg/kg ms		18		
EPH C35-C40		6 mg/kg ms		25		
EPH total C10-C40		38 mg/kg ms	2.6	11		

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 12850577
Certificate no.: 2022105349
Sample description.: S3-M2
V