DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**

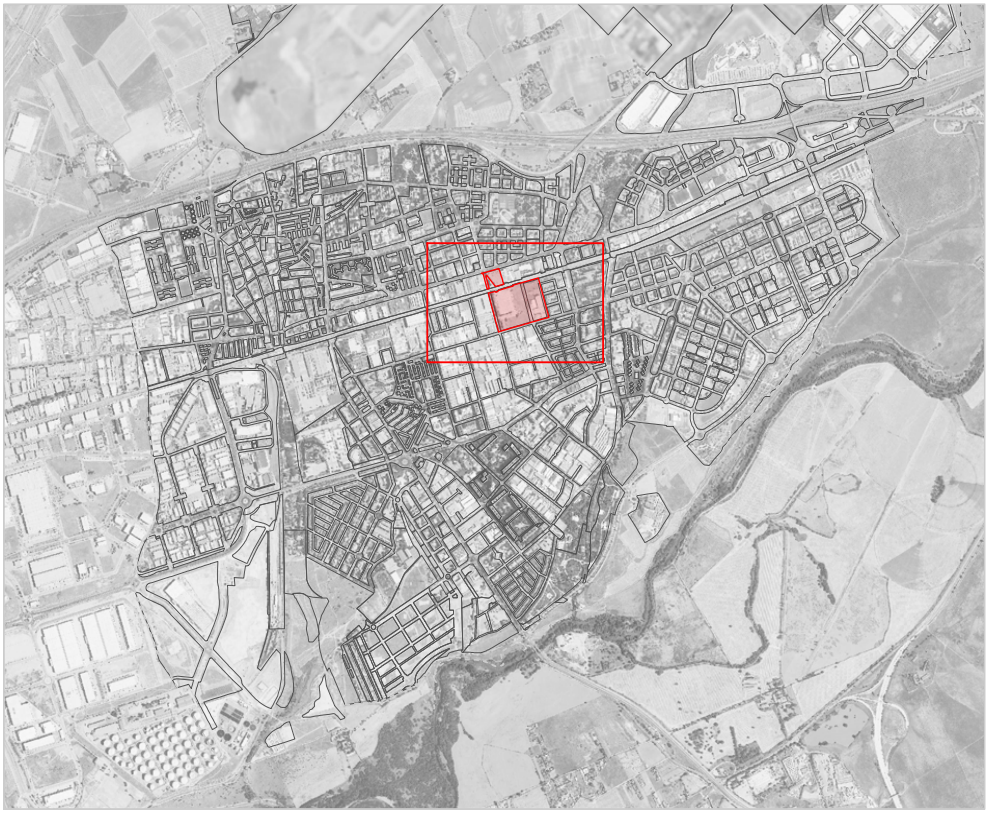
OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 1 de 181

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo plenario de fecha 31 de marzo de 2023.

SATURIO HERNANDEZ DE MARCO - 16784274R
Firmado digitalmente por SATURIO HERNANDEZ DE MARCO - 16784274R
Fecha: 2023.04.10 11:51:34 +02'00'



MODIFICACIÓN DEL PGOU CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PARA LA RECALIFICACIÓN A USO RESIDENCIAL DEL ÁMBITO DELIMITADO POR EL FERROCARRIL, LAS CALLES HIERRO, SOLANA, CANARIAS Y LA AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TOMO I
MEMORIA

MARZO 2023

DIAPLAN
Diseño, Arquitectura y Planeamiento

Ayuntamiento deTorrejón de Ardoz

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista (Colegiado nº 2.530)

Equipo Base DIAPLAN, SAP:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto urbanista
Carmen Sánchez-Casas Pastor, Abogada urbanista
Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta paisajista
Isaac Blanco Calleja, Arquitecto urbanista, Especialista SIG
Sergio Jaramillo Cáceres, Arquitecto urbanista
Stephanie Restrepo Ramírez, Abogada
Rodrigo Calvo López, Urbanista
Ulisses Falleros Frare, Arquitecto urbanista
Pilar del Brío Castro, Administrativa
Javier de Cobo del Hoyo, Administrativo

ESTUDIOS COMPLEMETNARIOS

Estudio Ambiental Estratégico: BIOTOPO CONSULTORES

Estudio de tráfico: TEMA INGENIERÍA

Estudio acústico: INGENIERÍA ACÚSTICA GARCÍA CALDERÓN SLL

Estudios hidrológicos e hidráulicos: INAK ASSOCIATES

Madrid, marzo de 2023

Firmado digitalmente por 50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091)
Fecha: 2023.03.21 09:36:39 +01'00'

Don Carlos Sánchez-Casas Padilla
Director del equipo redactor

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 3 de 181
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

ÍNDICE GENERAL

TOMO I.- MEMORIA
TOMO II.- ANEXOS Y PLANOS
TOMO III.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL
TOMO IV.- DOCUMENTO COMPLEMENTARIO Nº1 ESTUDIO DE TRÁFICO
TOMO V.- DOCUMENTO COMPLEMENTARIO Nº2 ESTUDIO ACÚSTICO
TOMO VI.- DOCUMENTO COMPLEMENTARIO Nº3 ESTUDIO HIDROLÍGICO/HIDRÁULICO Y JUSTIFICACIÓN DECRETO 170/98
TOMO VII.- DOCUMENTO COMPLEMENTARIO Nº4 ANÁLISIS DE RIESGOS

ÍNDICE TOMO I.- MEMORIA

BLOQUE 0. INTRODUCCIÓN.....10

1. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN. 10

2. JUSTIFICACIÓN DEL OBJETIVO Y DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. 10

3. JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LA MODIFICACIÓN CON EL MODELO TERRITORIAL DEL PLAN GENERAL. 11

3.1. Conclusiones del diagnóstico económico que efectúa el Plan General y su repercusión en el modelo territorial planteado. 11

3.2. Campos en los que se concretan las actuaciones del Plan General para la mejora de la calidad urbana. 14

3.3. La estructura urbana..... 16

3.4. El desarrollo del Plan General desde su aprobación hasta la actualidad. su incidencia en la construcción del modelo territorial. 19

3.5. Las acciones necesarias para recuperar el proceso de unicidad de la ciudad. su carácter singular no generalizable. 22

4. JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE UNA RESERVA DE DISPENSACIÓN EN LA ACCIÓN PROPUESTA, CUYA COHERENCIA CON EL PLAN GENERAL HA QUEDADO DEMOSTRADA EN LOS PUNTOS ANTERIORES. 23

4.1. El Inventario como procedimiento para justificar la ausencia de reserva de dispensación. 24

4.2. Objeto del Inventario..... 24

4.3. Metodología y proceso de análisis de la situación actual de los suelos calificados con ordenanzas ZUI-1 y ZUI-2 24

4.4. La base cartográfica. 24

4.5. Contenido del Inventario 25

4.6. Conclusiones del inventario. 27

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

5. CARACTERÍSTICAS SINGULARES DE LAS DIFERENTES ZONAS, QUE INFORMAN DE SU SINGULARIDAD Y, EN CONSECUENCIA, DEL MARCO EN EL QUE UN CAMBIO DE CALIFICACIÓN NO CONSTITUYE UNA RESERVA DE DISPENSACIÓN. 34

5.1. La macro-manzana como ámbito de referencia 34

5.2. Indicadores de compatibilidad del cambio de calificación, con el Modelo territorial del l Plan General. 39

5.3. Indicadores que juzgan las características propias de cada macro- manzana que matizan y aclaran las conclusiones anteriores. Son los siguientes: 43

5.3.1. Rendimiento efectivo de la calificación como uso productivo 43
5.3.2. Peligrosidad Urbana 45
5.3.3. Capacidad de resistencia al deterioro. 46
5.3.4. Incoherencia entre usos existentes 48

5.4. Conclusión. Síntesis General 50

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA. 52

VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN 53

CAPÍTULO 1 53

1.1. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERISTICAS DEL ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN 53

1.2. AFECCIONES SECTORIALES 53

1.2.1. Afecciones ferroviarias 53

1.2.2. Afecciones Aeronáuticas 55

CAPITULO 2. DETERMINACIONES NORMATIVAS VIGENTES EN EL SECTOR. 58

2.1. ZUI-1 Tipología Industria Compacta 58

2.2. Ordenanza alternativa 58

2.3. ZUI-2 Tipología de Industria Aislada 58

2.4. ZUI-3 Industria en transformación 59

2.5. ZUI-4 Terciario Industrial y Oficinas 59

CAPITULO 3 ESTUDIOSCOMPLEMENTARIOS. 60

3.1. TRÁFICO 60

3.2. ESTUDIO ACUSTICO. 64

3.3. ANÁLISIS DE RIESGOS 69

3.4. INFRAESTRUCTURAS (REDES EXISTENTES) 69

3.4.1. Abastecimiento. 69
3.4.2. Saneamiento. 70
3.4.3. Red de energía eléctrica. 70

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 5 de 181
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

3.4.4. Red de Gas. 71
3.4.5. Red de Telecomunicaciones y Telefonía 72

VOLUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN 73

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL 74

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA 75

VOLUMEN 1. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA 76

1.1. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN. 76

1.2. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN 76

1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. CONTENIDO Y ALCANCE 76

1.3.1. Objeto y Contenido. 76
1.3.2. Contenido y alcance. 77
1.3.2.1. Modificaciones estructurantes: 77
1.3.2.2. Modificaciones pormenorizadas. 78

1.4. JUSTIFICACIÓN DEL OBJETIVO Y DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. 79

1.5. USO PREDOMINANTE Y EDIFICABILIDAD PROPUESTA EN EL ÁMBITO OBJETO DE RECALIFICACIÓN EN ESTE EXPEDIENTE. 79

1.5.1. ALTERNATIVAS DE USO CONTEMPLADAS. 79
1.5.1.1. Alternativa cero. 80
1.5.1.2. Alternativa 1. Uso de servicio a las viviendas. 81
1.5.1.3. Alternativa 2 usos comerciales. 81
1.5.1.4. Alternativa 3 Uso residencial. 83
1.5.2. LA EDIFICABILIDAD 85
1.5.3. LOS CONDICIONANTES DE LAS NECESIDADES DOTACIONALES 86
1.5.4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. 89
1.5.4.1. Descripción. 89
1.5.4.2. Valoración. 91
1.5.5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN LA ALTERNATIVA ELEGIDA. 91
1.5.5.1. CUADROS DE SUPERFICIES. 93

1.6. REDES DE INFRAESTRUCTURAS. 96

1.6.1. Pavimentación. 96
1.6.2. Abastecimiento 97
1.6.3. Saneamiento. 98

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 6 de 181
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

1.6.4. Red de energía eléctrica. 99
1.6.5. Alumbrado Público. 100
1.6.6. Red de Gas. 102
1.6.7. Red de Teléfonos. 102
1.6.8. Red de Telecomunicaciones. 103

VOLUMEN 2. NORMATIVA. 104

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES 104

1.1. MARCO NORMATIVO- 104

1.1.1. Normativa urbanística: 104
1.1.2. Normativa de vías pecuarias: 104
1.1.3. Normativa de medioambiente: 104
1.1.4. Normativa abastecimiento y saneamiento: 105
1.1.5. Normativa de sanidad ambiental: 106
1.1.6. Normativa patrimonio histórico: 106
1.1.7. Normativa de carreteras: 106
1.1.8. Normativa acústica 106
1.1.9. Normativa de Servidumbres Aeronáuticas: 107
1.1.10. Normativa de Protección Civil. 107
1.1.11. Normativa del sector ferroviario. 107
1.1.12. Telecomunicaciones. 107
1.1.13. Otra normativa estatal. 108
1.1.14. Autonómica. Comunidad de Madrid 108

1.2. DETERMINACIONES MEDIOAMBIENTALES 109

1.2.1. Adaptación del plan al cambio climático. 109
1.2.2. Medidas protectoras y correctoras. 110
1.2.2.1. Medidas de protección del medio físico. 110
1.2.2.2. Medidas de protección del medio biótico 111
1.2.2.3. Medidas de protección del medio socioeconómico. 112
1.2.2.4. Medidas compensatorias 113

1.3. DETERMINACIONES RELATIVAS A LAS SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. 113

1.4. DETERMINACIONES PARA MEJORAR EL USO COTIDIANO DEL ESPACIO. 114

1.4.1. Determinaciones relativas al uso residencial 114
1.4.2. Determinaciones relativas al uso comercial 115

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 7 de 181
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

1.4.3. Determinaciones relativas al uso equipamientos. 116
1.4.4. Determinaciones relativas al uso zona verde y espacio libre. 117
1.4.5. Determinaciones concretas para la infancia. (*) 117
1.4.6. Determinaciones relativas a la seguridad en la ciudad. 118
1.4.7. Determinaciones relativas al uso de Aparcamientos colectivos. 119
1.4.8. Determinaciones relativas al uso transporte y movilidad. 120

1.5. DETERMINACIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS . 120

1.5.1. Relativas a la normativa vigente. 120
1.5.2. Relativas a la conservación de la urbanización. 121
1.5.3. Relativas a los espacios privados de uso común. 121
1.5.4. Relativas a espacios públicos urbanizados. 122
ORDENANZA ZU-R7 $_{AM-4}$ 135
ORDENANZA ZU-V 140
ORDENANZA ZU-EP $_{AM-4}$ 142
ORDENANZA ZU-E $_{AM-4}$ 143
ORDENANZA ZU-RV$_{AM-4}$ 145
ORDENANZA ZU-FFCC$_{AM4}$ 147

CAPITULO 2. EJECUCIÓN DEL AMBITO. 149

2.1. Sistema de Actuación 149
2.2. Tramitación. 149
2.3. Programa de Vigilancia Ambiental. 149

2.3.1. Seguimiento durante la fase de construcción. 150
2.3.2. Seguimiento durante la fase de explotación. 152
2.3.3. Realización de informes. 153

CAPÍTULO 3. ANÁLISIS ECONÓMICO DE VIABILIDAD. 154

3.1. Tipos de Análisis 154

3.1.1. Memoria de Viabilidad Económica. 154
3.1.2. Memoria de sostenibilidad económica. 156

3.2. Viabilidad económica 157
3.3. Sostenibilidad económica. 163

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

VOLUMEN 3. PLANOS DE ORDENACIÓN 173

RESUMEN EJECUTIVO 174

1. INTRODUCCIÓN..... 174

2. FINALIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. 174

3. OBJETO, ÁMBITO, ALCANCE Y CONTENIDO. 174

4. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN..... 175

ANEXOS..... 178

PLANOS..... 179

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA 180

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO Nº1.- Informe de la Policía municipal
ANEXO Nº2.- Fichas de Áreas de Reparto del PGOU originales y modificadas
ANEXO Nº3.- Planos del PGOU originales y modificados

ÍNDICE DE PLANOS

(se incluyen en el tomo II)

Planos de Información:

I-01.- Situación y emplazamiento
I-02.- Topografía actual
I-03.- Estructura de la propiedad
I-04.- Calificación del suelo actual
I-05.- Afecciones aeronáuticas. Análisis de las más restrictivas
- **I-05.1.-** Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas
- **I-05.1.-** Base aérea militar de Torrejón de Ardoz

I-06.- Afecciones ferroviarias.
I-07.- Infraestructuras existentes
- **I-07.1.-** Abastecimiento de agua
- **I-07.2.-** Saneamiento pluviales y fecales
- **I-07.3.-** Suministro de energía eléctrica
- **I-07.4.-** Suministro de gas
- **I-07.5.-** Telecomunicaciones

Planos de ordenación:

O-01.- Calificación del suelo
O-02.- Alineaciones y rasantes
O-03.- Infraestructuras propuestas
- **O-03.1.-** Abastecimiento de agua
- **O-03.2.-** Saneamiento pluviales y fecales
- **O-03.3.-** Suministro de energía eléctrica
- **O-03.4.-** Suministro de gas
- **O-03.5.-** Telecomunicaciones

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

MEMORIA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

BLOQUE 0. INTRODUCCIÓN.

1. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN.

El objetivo de la Modificación es la desconsolidación y recalificación a uso residencial multifamiliar del ámbito comprendido entre las calles Hierro, Solana, Gran Canaria y el ferrocarril, calificado actualmente como industrial ordenanza ZUI-2, así como del ámbito delimitado por el ferrocarril, la calle Hierro, la Avda. de la Constitución, y la parcela catastral 0990114VK67095, calificado como industrial ZUI-4, iniciando con ello el proceso de ajustes para contrarrestar los efectos negativos derivados de la evolución de la estructura económica del municipio y de los desarrollos del entorno sobre la construcción del del modelo de ciudad propuesto por el Plan General durante los años de vigencia de dicho instrumento, en forma que se mantengan las posibilidades de consecución de su objetivo de construcción de una ciudad unificada.

El documento incluye un inventario de la situación actual de las zonas calificadas con ordenanza ZUI-1 y ZUI-2 de la que se deducen las áreas susceptibles de cambio de calificación sin afectar al modelo territorial, al margen de que, en este expediente, tan solo se incluya la recalificación del ámbito concreto antes indicado. De esta forma se asegura la posibilidad de nuevas recalificaciones en expediente específico siempre que afecten a los ámbitos que se indican en las conclusiones del citado estudio, garantizando la coherencia con el modelo territorial. Estas futuras modificaciones deberán incorporar el estudio de referencia al igual que lo incorpora este documento.

2. JUSTIFICACIÓN DEL OBJETIVO Y DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Intentar recuperar la viabilidad de construcción del modelo de ciudad planteado por el Plan General, por la obviedad de su conveniencia, necesita escasa justificación, toda vez la estrategia de mantenimiento de las actividades industriales por la vía de la regulación normativa , llevada a cabo por este documento, no ha sido capaz de alcanzar su objetivo y, aún más, la aparición de usos no previsibles en la fecha de redacción del documento y admisibles en la regulación ordenancística actual, de no actuarse con premura, puede hacer inviable el modelo territorial del Plan General e, incluso, el diseño de un nuevo modelo alternativo con un mínimo de coherencia urbanística. A esta circunstancia se suma la evolución de la funcionalidad de las vías estructurantes derivada de la consolidación de los desarrollos del entorno y del ritmo de ejecución de las acciones propuestas por el citado Plan General para materializarlas.

La modificación se ha limitado a la primera de las acciones necesarias para evitar esa inviabilidad, coherente con el modelo territorial, la opción de una revisión, siquiera parcial, del Plan General hubiera supuesto un plazo de redacción y tramitación que. aun reducido al mínimo, resultaría excesivo para evitar los efectos negativos de los nuevos usos demandados en el mercado sobre el futuro de la ciudad.

La modificación se ha efectuado con especial cuidado en evitar que, su inevitable carácter puntual, pudiera suponer una reserva de dispensación.

Para ello se ha llevado a cabo un análisis exhaustivo de los suelos calificados con ordenanza ZUI-1 y ZUI-2, cuyas conclusiones justifican el carácter singular de las áreas afectadas, tanto la que ahora se recalifica como las que se especifican como de posible recalificación en expedientes posteriores.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LA MODIFICACIÓN CON EL MODELO TERRITORIAL DEL PLAN GENERAL.

El significado del concepto "modelo territorial" debe ser coherente con la capacidad del Plan General para el ejercicio de la plena potestad de planeamiento; es decir, con su capacidad de definir la transformación del territorio por la ciudad en su crecimiento, la forma que debe ir resultando de esa transformación y la manera de usar ese territorio, incorporado a su tejido urbano, por la población en los diferentes sistemas de transporte, es decir, la definición de la estructura de la ciudad futura como futura; una estructura resultado de la interacción de una serie de elementos, cuya definición /diseño recibe, por eso mismo, el nombre de determinación estructurante.

Por la trascendencia que tienen en la definición del contenido urbano del derecho de propiedad, las determinaciones estructurantes no pueden ser arbitrarias, injustificadas o inviables, sino que deben basarse en un análisis racional de la ciudad existente, de su población y actividad, del potencial de crecimiento derivado de su papel en el sistema de ciudades cuyas relaciones, en el marco del sistema económico, definen la realidad geográfica y política en que se incardina, y las características del territorio por el que debe extenderse. La legislación urbanística enumera, entre otras y sin carácter exhaustivo, cuatro determinaciones estructurantes básicas: el modelo territorial, la clasificación del suelo, la definición de los usos globales en que debe concretarse el contenido urbano del derecho de propiedad y su intensidad, y el sistema de redes generales que constituyen los canales por los que discurren los flujos generados por el uso de la ciudad y que interconectan sus diversas partes y la del conjunto con el territorio circundante. Una determinación estructurante no puede ser, en consecuencia, una determinación de detalle o la definición de las características de un elemento puntual, al margen de que esas características deban ser definidas pormenorizadamente en la ciudad construida.

3.1. Conclusiones del diagnóstico económico que efectúa el Plan General y su repercusión en el modelo territorial planteado.

El Plan General de Torrejón, como no podía ser menos, lleva a cabo un análisis de la estructura económica de la ciudad, cuyas conclusiones conforman un diagnóstico económico que contribuye a explicar/justificar el modelo territorial planteado.

En el punto 4.11 de su Memoria (pág. 86), en el que se resumen las conclusiones del análisis, se pone de manifiesto que *"el rasgo más significativo de la economía de Torrejón de Ardoz es el de ser, en términos generales, más vulnerable que la del conjunto del Corredor del Henares, tanto desde el punto de vista de su composición sectorial, como desde el de la cualificación y uso de sus recursos humanos y territoriales*

La estructura productiva sectorial muestra, por un lado, que la terciarización económica se ha venido centrando en la expansión de los servicios prestados a la población. Este tipo de ramas de la actividad, siendo importantes desde la perspectiva social, no facilitan la diversificación ni la absorción de la mano de obra más cualificada (y tampoco su atracción hacia el municipio); en este sentido, Torrejón organiza su actividad hacia dentro, en la medida en que es discutible su capacidad como centro comarcal, lo que significa que depende de sus propios recursos humanos e institucionales el que estas actividades se mantengan en el tiempo.

Por otro lado, sigue manteniendo un marcado carácter industrial con especialización en las ramas que han sido tradicionales en la economía madrileña; es decir, en la transformación de metales. Estas actividades se han ido reestructurando, o han desaparecido, en la mayor parte de los municipios de la región, especialmente en los de la Corona Metropolitana Norte y Este, quedando

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

todavía empresas pendientes de reestructuración en las zonas más alejadas y en algunos de los polígonos industriales más antiguos. Torrejón tiene empresas y ramas de los dos tipos localizadas en Las Monjas, las más competitivas, y en El Xiabre, La Yegua-La Charca de los Peces y el Polígono B las todavía pendientes de reestructuración. Hay que añadir que, a este respecto, el polígono Las Fronteras no está especializado en las ramas metálicas.

Un tercer elemento de vulnerabilidad de la economía del municipio lo constituye -según el Plan General- *la existencia de recursos humanos ociosos en mayor medida que su entorno espacial, con altos índices de precarización y de paro, en especial entre la población residente en el centro urbano. Además, la escasa presencia de trabajadores autónomos y de empresarios demuestra las mayores dificultades que encuentra la población para insertarse en los mercados laborales.*

Los recursos territoriales parecen ser suficientes desde el punto de vista cuantitativo, pero desde el punto de vista cualitativo muestran gran heterogeneidad: a la oferta de contenedores adecuados para la actividad, en espacios recientemente urbanizados y consolidados, se suma la existencia de espacios desarticulados con dificultades de supervivencia".

Con este diagnóstico, en la descripción del modelo territorial se afirma que (las negritas son nuestras):

"…La ciudad de Torrejón con que se ha encontrado la Revisión es una ciudad deslavazada en la que las zonas industriales se mezclan desordenadamente con las zonas residenciales. Unas zonas industriales muy densas, con altos porcentajes de ocupación las más de las veces y con escasa o nula calidad arquitectónica. ***No es el resultado de un planeamiento equivocado sino de un desarrollo sin planeamiento o sin respeto al planeamiento existente habido en los años anteriores a la Constitución.***

Si a la mezcla de usos se une la existencia del ferrocarril que constituye una barrera que divide la ciudad en dos partes (Norte y Sur) y la barrera de la N-II reforzada por la existencia de la Base Aérea, se obtiene un panorama nada alentador para una solución urbanística brillante.

Por otra parte…, la estructura productiva del municipio se apoya en un porcentaje significativo en las industrias de transformados metálicos, sector cuya reconversión es lenta y está inacabada. Esta circunstancia ha dado lugar y continuará dándolo a múltiples cierres de empresas que despiden a los obreros y dejan edificaciones vacantes en lugares centrales. ***Se produce aquí una situación a veces contradictoria, entre las demandas de recalificación que una reestructuración urbanística de la ciudad exigiría, y la lógica oposición política a primar con una elevación del precio del suelo a las reconversiones y cierres industriales. Un dilema difícil y que el modelo de desarrollo propuesto ha tratado con delicadeza y precaución.***

Con las anteriores premisas, (continúa el documento) *es evidente que* ***no existía la posibilidad de plantear un nuevo modelo de ciudad, sino que había que seguir el camino de la recuperación selectiva y la construcción de una estructura urbana clara a partir de actuaciones puntuales elegidas cuidadosamente.***

En este sentido, el modelo conserva los dos principales puntos de acceso desde la N-II … y prevé un nuevo acceso a Torrejón, anterior a la incorporación de la M-45 a la N-II, *de forma que el tráfico que circula por la N-II pueda acceder a la ciudad e, incluso al nudo de la Avda. de Las Fronteras, utilizando parte de la vía de servicio del polígono industrial. Un paso subterráneo bajo la citada Avda. posibilitará el acceso al casco desde el Norte descongestionando la Ctra. de Ajalvir y permitiendo suprimir el cruce transversal desde la Avda. de Madrid a la c/ San Fernando.*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

La accesibilidad a y desde la ciudad se mejora a partir de la proyectada M-45 y la carretera de conexión con San Fernando que confluye en el nudo de acceso a Torrejón desde la citada vía. Aunque situado excesivamente al Norte, desde la óptica municipal, este acceso permitirá una disminución sustancial de la congestión en las zonas centrales pues, planteando, conectada con él, una vía de circunvalación sur de la ciudad que conectará con la M-300, ***es posible el planteamiento de una accesibilidad en peine, de fuera hacia dentro, de manera que se disminuyan al máximo los recorridos transversales de los vehículos pesados.***

Sobre esta estructura de accesos, el modelo propuesto **centra el salto de la barrera del ferrocarril en tres puntos principales** en los que, como solución alternativa al soterramiento, se propone una posible cubrición del ferrocarril con la creación de una plataforma peatonal con instalaciones deportivas y de ocio al aire libre. Son los siguientes:

- ***Avda. de Loeches*** *en donde se propone la duplicación del paso subterráneo canalizando todo el tráfico por esta Avda., y, la operación más importante, el traslado de la base de automovilismo que permitiría la duplicación de la Estación de Cercanías y la creación de un conjunto residencial que conectara ambas mitades de la ciudad a la vez que se recuperaba el paso verde Norte-Sur con una anchura mínima de cien metros.*

- ***Avda. de Circunvalación****, ampliando el puente actual con una plataforma importante de peatones* ***y generando un núcleo de centralidad a partir de la recalificación de los suelos vacantes situados al sur de las vías y al oeste de la citada calle.***

- ***La Avda. central del desarrollo de Soto del Henares,*** *con la construcción de un nuevo apeadero con paso subterráneo* ***y la conformación de un centro terciario comercial y de ocio*** *en el que desembocaría el eje N-S del nuevo desarrollo urbano.*

La mejora de los pasos de la calle Río Miño y calle Hierro se consideran de segunda prioridad y tan sólo en el primero se propone una actuación que permitiría incorporar con una cubrición parcial del ferrocarril los desarrollos del sur a través del barrio de la Zapatería."

El Plan General advierte que "*la mejora de las conexiones Norte-Sur, no basta para eliminar las tendencias a la marginación de determinados barrios,* (sino que) ***es necesario llevar a cabo operaciones de estructura urbana que refuercen la personalidad y concentren centralidad en puntos específicos de la trama urbana.***

Analizando las consecuencias de la ciudad que debe planificar, el Plan General constata que "***el peligro de marginación aparece con mayor intensidad en el barrio del Rosario y entorno y en el Parque Cataluña. La remodelación de la Plaza del Progreso, transformándola de nudo de circulación en plaza urbana es una acción urbanística de primera importancia, para ello se propone la peatonalización de la calle Mármol, la prolongación hasta la glorieta de la calle Río y la construcción de un paso subterráneo con dos sentidos en la Avda. de Loeches y de un solo sentido entre la Avda. de la Luna y la citada Avda., de esta forma se descarga de tráfico de paso y se recupera para la vida local".***

"En la estrategia de búsqueda de la "unicidad" de la ciudad ***se restringe al máximo la recalificación de zonas industriales y cuando ésta se produce, por necesidades puntuales****, se supedita a la efectiva conservación de los puestos de trabajo de las industrias afectadas, imponiendo como condición previa para la autorización del uso alternativo residencial, la relocalización de la industria en otro lugar del municipio y, en caso de suelos vacantes, la antigüedad de diez años. Se trata así de eliminar incentivos al cierre de actividades, aunque* – hace constar que en opinión de los redactores- *estos provienen más de la situación del sector que de operaciones especulativas. Esta estrategia se*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

sigue también con el Polígono de los Girasoles, actualmente obsoleto". (la evolución de la estructura industrial en los últimos veinte años confirma lo acertado de la opinión del equipo redactor).

Como estrategia compatible con esa restricción "el Plan propone un conjunto de acciones y medidas que busca paliar los problemas del municipio actual y dotarlo de una mejor calidad de vida, de forma que se reubique funcional y perceptivamente en el Área Metropolitana de Madrid. ***El objetivo del Plan ha sido dotar al municipio de una estructura urbana clara, unificando los barrios segregados por el ferrocarril y dotándolos de una mejor conexión con la red viaria metropolitana y del mejor nivel posible de dotaciones y servicios****".*

A tal fin el Plan se propone "*dotar al municipio de un conjunto de nuevos espacios de desarrollo (residenciales y de actividades económicas) que permita tanto la mejora de la calidad urbana, como la recualificación del municipio en el ámbito metropolitano.* ***Esta recualificación de la oferta se produce tanto sobre los nuevos ámbitos de Suelo Urbanizable, como en las operaciones de intervención en Suelo Urbano en las que, al mismo tiempo que se solucionan problemas formales y de gestión de ámbito local, se proponen ordenaciones y usos que buscan complejizar y recualificar el espacio en un entorno más amplio".***

El Plan, finalmente, asume "*el objetivo de dotar al municipio de un sistema de espacios libres de Sistema General, que le permitan* ***reconstruir la relación con la vega del río Henares."***

3.2. Campos en los que se concretan las actuaciones del Plan General para la mejora de la calidad urbana.

Las actuaciones anteriores se concretan en cuatro campos, de los que nos interesan los relativos a la red viaria, al tejido urbano y a las actividades económicas.

- **Respecto a la red viaria y al tejido urbano**, el Plan General prevé una red inicial de vías de tráfico no motorizado y carril bici susceptible, como es lógico, de ampliación, al igual que la de los aparcamientos públicos subterráneos para los que se indica la ubicación más apropiada. Aclarando el alcance de la tipología de la red propuesta, el documento recuerda la posibilidad de redefinición de las secciones viarias, cuyo suelo divide en tres usos diferentes: tráfico no motorizado, aparcamientos y calzada. Las calles estrictamente peatonales son muy escasas limitándose a la Avda. de la Cañada en las proximidades de las zonas industriales.

  Como medida estrella, aunque considerada de muy difícil ejecución, figura **el soterramiento del ferrocarril,** que, hasta tanto no se produzca, es sustituida por la permeabilización de la barrera, que evidentemente supone, en los puntos que se han citado más arriba. Es importante destacar que el Plan General reconoce explícitamente que la operación estrella "*exigiría* ***la recalificación al uso residencial y/o terciario de ambas márgenes de la vía del ferrocarril actual, lo que se opone al objetivo del Ayuntamiento de restringir las recalificaciones de suelos industriales para que las expectativas urbanas no aceleren el desmantelamiento de industrias existentes.*** *En cualquier caso, la subterranización se mantiene, pero no se programa,* ***recomendando una estrategia que exigiría una política municipal de creación de suelo industrial para relocalización de las empresas actualmente existentes en ambas márgenes*** *y la formación progresiva de un fondo económico que permita acometer la operación"* (Memoria punto 5.4.2.2).

  Leyendo con atención el párrafo anterior, se pone de manifiesto un detalle muy importante para definir el alcance del modelo territorial: **la recalificación a uso residencial de ambas márgenes de la vía del ferrocarril no se opone al modelo**

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

territorial, sino al objetivo municipal de restringir las recalificaciones de suelos industriales para que las expectativas no aceleren su desmantelamiento.

- En lo que se refiere a las **actividades económicas**, reforzando la ausencia de rigidez en la interpretación del término "restricción", se dice textualmente en el punto 5.4.4.

  "El Plan ***mantiene el modelo territorial vigente, pero incluye las flexibilidades suficientes para la relocalización de las actividades en el propio municipio***. *La ordenanza industrial mixta, mantiene la estrategia de transformación de las actividades en aquellas localizaciones acordes con las necesidades de la estructura urbana y la ordenanza de transformación permite la relocalización (dentro del municipio) de las industrias que lo necesiten*.

  Los nuevos suelos industriales y de actividad económica se han delimitado como Suelos Urbanizables No Programados para permitir la gestión más eficaz posible, dotándoles de las condiciones de estructuración básicas que permitan su articulación con el municipio"

  Nótese que el Plan General es anterior a la Ley 9/2001 y que, en consecuencia, el contenido que atribuye a la categoría de Suelo Urbanizable No Programado no puede ser el mismo que el del citado texto legal, y **esos suelos están considerados como sectores incardinados en el modelo territorial pero cuyo desarrollo no se programa en ningún cuatrienio**, supeditándolo a la existencia de iniciativas y, en síntesis, a una evolución a medio plazo de la estructura económica. No pueden asimilarse urbanísticamente (aunque, obviamente, lo son a nivel jurídico) a suelo no sectorizados, sino a suelos sectorizados pero no programados. Una posibilidad no contemplada en la actual legislación.

En síntesis, de los párrafos anteriores, se deduce **que el modelo territorial del Plan General respeta el modelo existente de "facto"** y **pretende compatibilizar el mantenimiento del tejido industrial con la unificación de la ciudad y la consolidación de una estructura urbana, entendida como forma de uso de la ciudad, mediante la creación de focos de centralidad y corredores terciarios-comerciales que estructuren el tejido urbano y "cosan" los distintos barrios,** dando flexibilidad al significado del término restricción para compatibilizarlo con ese objetivo de unicidad a interconexión**.** En otras palabras, **no existe estrictamente hablando un modelo territorial diseñado "ex novo" por el Plan General, sino una estrategia para lograr el objetivo de unificar la ciudad sin incumplir el objetivo político de evitar el cierre de industrias y la pérdida de puestos de trabajo,** de manera que si, como se ha puesto de manifiesto en el análisis del proceso de implantación industrial de la industria en el municipio, la estrategia de prohibición de usos residenciales en la normativa, no ha dado resultado, la consolidación del modelo territorial exige una estrategia diferente**.**

La concreción de la estrategia diseñada por el Plan General se materializa en la previsión de cuatro ordenanzas industriales diferentes, **dos de ellas** que pretenden una protección que hemos denominado pasiva de las industrias existentes (ZUI-1 y ZUI-2) - la segunda más restrictiva que la primera (hasta la ampliación posterior de la posibilidad de implantación de usos terciarios) - que se ha revelado como ineficaz para la conservación de las industrias, **una tercera**, que consolida la recalificación a residencial **en puntos específicos del tejido industrial, para cohesionar barrios existentes o partes de la ciudad** (ZUI-3) de la que es paradigmática la manzana de las calles Solana, Carbono, Cemento y Ctra. de Loeches, y **una cuarta** (ZUI-4) que busca reforzar la centralidad de una vía tan importante como la Avda. de la Constitución, cuyo carácter de vía de animación urbana se ha frustrado, como se ha dicho, debido a la implantación de medianas superficies y centros comerciales con tipología volcada a movilidad rodada.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

El esfuerzo del Plan General por impedir la desaparición de actividades generadoras de puestos de trabajo, no solo se centró en impedir que las expectativas de beneficio por aumento del precio del suelo provocasen la desaparición de actividades mediante la prohibición del uso residencial salvo en actuaciones puntuales, sino que se materializó en la adopción de una serie de determinaciones normativas que evitaran la conformación de circunstancias que, indirectamente, la provocaran, tales como:

- Reconocimiento de la edificabilidad materializada durante el periodo de vida de la edificación
- Ampliación de los usos predominantes hacía usos terciarios.
- Fijación del cómputo del porcentaje autorizado de usos compatibles en relación a la superficie de la manzana, en lugar de la parcela.

Con ello no se renunciaba a la mejora de las zonas industriales, dado que se establecían parámetros de mayor calidad urbana (menor edificabilidad, menor ocupación…etc.) para edificaciones de nueva planta, sino que no se quería que una situación de fuera de ordenación o, más exactamente, fuera de ordenanza, incentivara el derribo de la edificación existente.

Durante los más de veinte años transcurridos desde la aprobación del Plan General (2000) han tenido lugar cambios sustanciales en la estructura económica del Estado y de la Comunidad Autónoma, que han dado lugar a la modificación del peso relativo de los diferentes sectores industriales, en municipios y ciudades. Estos cambios han provocado cambios cualitativos en la estructura económica de Torrejón de Ardoz y en el peso en la misma de la industria de transformados metálicos, predominante en las fechas de redacción del Plan General, que justificó la estrategia de protección selectiva de implantaciones industriales combinada con los requerimientos de unicidad de la ciudad como característica central de la estructura urbana que dicho documento pretendía construir. En consecuencia: **Uno de los problemas básicos, que debe tenerse en cuenta para la interpretación del alcance del modelo territorial del Plan General, es que la protección pasiva del uso industrial mediante la calificación del suelo (restricción de usos residenciales y ampliación de usos compatibles) no es eficaz para la conservación de las instalaciones, y el cambio de calificación, salvo en lugares muy centrales, no provoca automáticamente el cierre de las industrias,** otra cosa es que, ante el cierre de la actividad y la falta de demanda para nuevas implantaciones, una calificación diferente pueda resultar beneficiosa para los propietarios del suelo o, incluso, que el tipo de actividades industriales para las que exista demanda tenga consecuencias contrarias al objetivo de unicidad del modelo territorial, como ocurre con la industria logística en lugares centrales, una tipología de escasísimo peso en el momento de redactarse el Plan General.

Teniendo en cuenta que la localización de las nuevas actividades no la realizan los agentes económicos pensando en su impacto en la ciudad sino en la viabilidad económica de las mismas, el modelo territorial del Plan General exige compatibilizar la protección de la actividad industrial y, en general de las actividades económicas existentes, con las necesidades de la estructura urbana contra las que pueden actuar tipos de actividad incompatibles con la centralidad urbana, como por ejemplo las industrias logísticas, cuya predominancia era impensable hace más de veinte años.

3.3. La estructura urbana.

Contrariamente a lo que ocurre con el modelo territorial del Plan General, confirmando que no altera sustancialmente el modelo preexistente sino que lo somete a un proceso de reforma progresiva mediante actuaciones puntuales para recuperar la calidad urbana de la ciudad, **la estructura urbana propuesta no se refleja claramente en el plano nº 15 del mismo nombre y,**

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 18 de 181
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

sin embargo, se desarrolla con significativa extensión en la parte escrita de la Memoria aunque tampoco tiene un capítulo específico. Se define en realidad mediante tres planos: El nº3 Sistemas Generales, el nº4 Usos Globales y el específico, ya citado, nº15 Estructura Urbana. A estos planos habría que añadirles el plano nº11 en el que se reflejan las unidades de ejecución que informan de la estrategia de transformación progresiva de la situación actual hacia un nuevo modelo que debe definirse en el curso de la evolución de la ciudad.

En el plano de Sistemas Generales y, en concreto, en el del sistema general viario, queda claro el modelo de acceso a la ciudad desde el exterior propuesto por el Plan. Un acceso desde la periferia al centro, de manera que se eviten en la mayor medida posible los recorridos de paso. Para ello, ver esquema, se diseña un anillo exterior que, conectado a las vías supramunicipales del entorno, distribuye el tráfico rodeando el tejido residencial. Este anillo es incompleto en el lindero Oeste, en el que el tejido industrial de San Fernando se funde sin solución de continuidad con el de Torrejón, impidiendo descargar sustancialmente de tráfico la Avda. de las Fronteras, al Norte del Ferrocarril, y convirtiendo el tramo Sur en un bucle del anillo distribuidor e impidiendo un desvío de la M-206. De hecho, la Dirección de Carreteras de la Comunidad de Madrid ha tratado de reconvertir la circunvalación en una alternativa a dicha carretera, pero la inevitable afección a unos suelos de alta calidad ambiental, como son los terrenos colindantes con la ciudad por el Sur, suponía o imponía tales restricciones que finalmente, esa alternativa fue rechazada.

Consciente de que el acceso a y desde el anillo a los diferentes barrios no podía materializarse a corto plazo, el Plan General establece una jerarquía de vías de tráfico rodado que reconocen los principales itinerarios de paso Norte-Sur y Este-Oeste. Esa contradicción inevitable obliga al Plan General a hacer coincidir dos de los puntos de ruptura de la barrera del ferrocarril con dos de estas vías estructurantes: la Ctra. de Loeches y la Avda. de la Circunvalación, fiando la eficacia del salto de las vías férreas a las plataformas a ejecutar sobre ellas, unas plataformas que por su gran dificultad no se han ejecutado hasta la actualidad, reduciendo los saltos del ferrocarril a mejoras en el itinerario peatonal.

Esquema de acceso desde anillo de circunvalación

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 19 de 181

FIRMAS

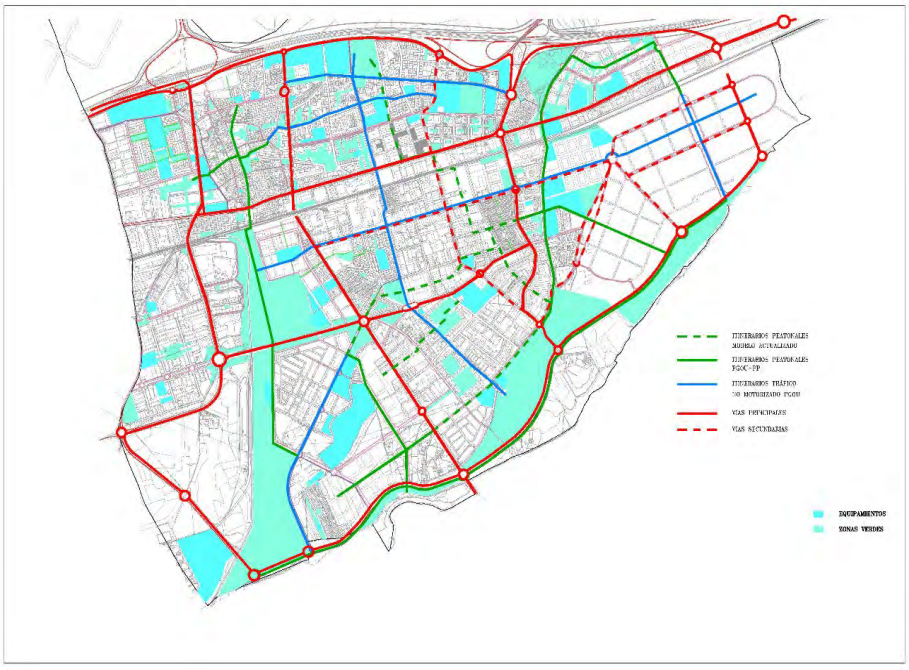
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

El plano de usos globales no es sino un reflejo de la situación actual a la que se han añadido los suelos urbanizables y las redes de zonas verdes generales.

El plano nº 15, es el que el verdaderamente informa de la estructura urbana propuesta y se enriquece sustancialmente si se completa con el plano nº11 añadiendo las actuaciones posteriores, ya desarrolladas en su casi totalidad. (Unidades de Ejecución, y sectores, entre ellos el Plan parcial del Soto) Es un plano que reproducimos a continuación diferenciando las vías peatonales y carril bici (compartido con tráfico de vehículos) que aparecen en los esquemas, así como los itinerarios añadidos en las nuevas actuaciones y los que completarían la red en una actualización del modelo, teniendo en cuenta el desarrollo del polígono Los Girasoles y una alternativa a la calle circunvalación en el tramo Este-Oeste.

En las calles que comparten tráfico rodado y carril bici, este se sitúa en uno de los márgenes. Así ocurre en la calle Miño (margen Oeste) y en la calle Solana (margen Norte)

Plano nº 15 Modelo territorial actualizado



De los itinerarios que actualizan el modelo destacan el que por la calle Platino se sitúa entre las calles Forja y Circunvalación y el que por el eje verde de los Girasoles continúa por la calle Florencia hasta el Parque de la Veredilla.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 20 de 181

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

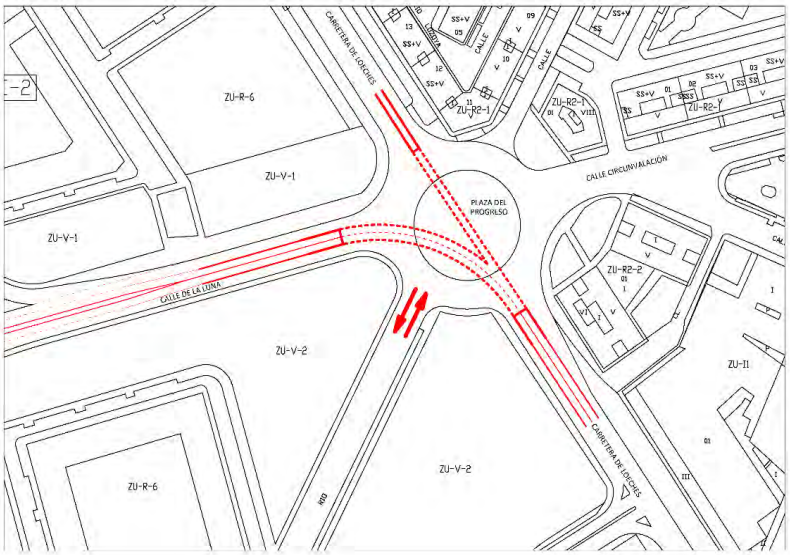
Plano nº 11 Sectores y Unidades de ejecución

3.4. El desarrollo del Plan General desde su aprobación hasta la actualidad. su incidencia en la construcción del modelo territorial.

De los puntos anteriores se deduce que el Plan General entiende que no es posible plantear, de forma brusca y radical un nuevo modelo de ciudad, sino que ese nuevo modelo se debe ir construyendo poco a poco mediante actuaciones puntuales selectivas. Un nuevo modelo que se caracterizaría por la unicidad de la ciudad y la consecución de una estructura urbana (entendida como forma de uso de la ciudad por sus habitantes) clara, lo que exige generar en el tejido urbano una serie de itinerarios de uso diferenciado, fácilmente reconocibles, que potencien el uso de la ciudad que propone el Plan en sus esquemas de estructura.

Para ello, como se ha dicho, plantea como estrategia inicial diversificar los accesos y salidas de la ciudad de manera que se eviten los itinerarios transversales de tráfico de paso y con ello se generen posibilidades de potenciar itinerarios de tráfico no motorizado y tráfico motorizado local que potencie la conectividad entre barrios y zonas de la ciudad. Una diversificación en la que juegan un papel importante, como se comprueba en el esquema anteriormente expuesto, la circunvalación sur y la carretera M-206 (San Fernando Torrejón), junto con la propuesta de un paso bajo rasante en la Plaza del Progreso para evitar la circulación transversal por la calle de circunvalación (ver plano) y permitir el acceso a Los Fresnos desde la citada plaza, aceptada la imposibilidad de desvío de dicha vía por el trazado del cinturón de Ronda o Ronda Sur, como se le ha denominado.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.



En los años de vigencia del Plan, (más de veinte años):

1. No se ha logrado cerrar la Ronda Sur, de manera que la calle de La Luna y la Avda. de la Constitución siguen constituyendo ejes transversales estructurantes de tráfico rodado.

2. No solo no se ha ejecutado el paso bajo rasante en la Plaza del Progreso, sino que se ha implantado una dotación en los Fresnos que impide un acceso directo desde la citada plaza a la calle del Río, forzando un desvío del tráfico por la calle Joaquín Blume, aumentando con ello el de la ctra. de Loeches.

3. Sobre la inejecución de la circunvalación se superpone la progresiva congestión de la M-206, con la pérdida progresiva de la capacidad de descongestión del tráfico de entrada y salida desde y hacia la M-45.

4. El aumento del papel de vías estructurantes de tráfico rodado de la ctra. de Loeches, de la calle Hierro (con la grave interrupción del ferrocarril) y del tramo final Norte-Sur de la calle Circunvalación (agudizando la contradicción con el itinerario peatonal como salto del ferrocarril.

5. Por otra parte, el mantenimiento del cuartel de Automovilismo, cuya ubicación parece inamovible al menos a corto y medio plazo, ha frustrado el eje Norte-Sur que unificaba los barrios residenciales en el margen Oeste de la ciudad y la transformación de la Avda. de la Constitución en un eje de actividad descargada de función estructurante de tráfico rodado, no se ha producido, de manera que el mantenimiento de esa función ha provocado el que la terciarización de su margen Sur haya tenido lugar con actividades generadora de tráfico de vehículos, sin que ningún eje Norte-Sur haya tenido la suficiente fuerza para revertir esa forma de uso, ni para forzar unos cambios de uso que impulsaran la propuestas de estructura urbana del Plan General, y ello a pesar de la modificación del plan General en el ámbito del polígono de Los Girasoles que amplió la transformación a uso residencial hasta la Avda. de la Constitución.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

6. Finalmente, la inefectividad de lo que podríamos llamar la estrategia de protección de la industria mediante restricción de usos alternativos en la regulación normativa, y la progresiva desaparición de industrias con el deterioro de la edificación y la aparición de suelos vacantes provocada por la crisis ha intentado atajarse por el Ayuntamiento mediante el aumento de usos compatibles como el Deportivo sin espectadores (D.1) o el Hostelero – bares, bodegas, cafeterías, cervecerías, restaurantes, pubs (HO.1) en cualquier parcela de la ordenanza ZUI-1 (Plan Especial de Mejora Urbana de la Ordenanza ZUI-1 – aprobado definitivamente el 30-06-2010-) y en una modificación de este documento, aprobada definitivamente el 31-10-2012, la autorización del uso religioso y la ampliación del ámbito de los nuevos usos autorizados al Sector 8.

   Los usos anteriores se admitían en el Plan General en las parcelas con frente a zonas residenciales, pero con menor edificabilidad (la ordenanza ZUI-T era alternativa), el Plan Especial los autorizó sin reducción de edificabilidad u ocupación.

Tanto en el Plan General como en el Plan Especial de Mejora se autorizaron los usos no industriales sin una concepción unitaria alternativa de estructura urbana del polígono y sin unas indicaciones de cómo y donde podría localizarse el 25% autorizado de usos compatibles en cada manzana. Con ello, la estructura de uso de las zonas industriales, quedaba en manos de las demandas del mercado

Todas estas acciones y omisiones repercuten directamente en el relativo **fracaso de las propuestas sobre el salto del ferrocarril**, toda vez que:

A. La calle Hierro ya no puede desempeñar el papel de eje peatonal y de tráfico no motorizado, que, aunque en una segunda etapa, planteaba el Plan general.

B. El eje de la calle Miño exige la recalificación a residencial de parte de la zona industrial situada al Sur del barrio de la Zapatería, algo que el Plan General no impide, sino que pospone a la consolidación de las conexiones estructurantes con el exterior, que no se han ejecutado, y que sitúa en la margen Oeste, debido a la importancia de la macro-manzana afectada.

C. El último tramo de la calle Circunvalación, como se ha dicho, ha visto disminuida su capacidad de constituir un eje de tráfico peatonal y no motorizado de conexión Norte-Sur, que, aunque no figura explícitamente en el Plan general, está implícito en la estrategia de los saltos del ferrocarril, (como lo están los de las calle Miño y Hierro) entre otras cosas por el carácter de vía estructurante de tráfico rodado de la Avda. de la Constitución y la no ejecución del paso bajo la Plaza del Progreso.

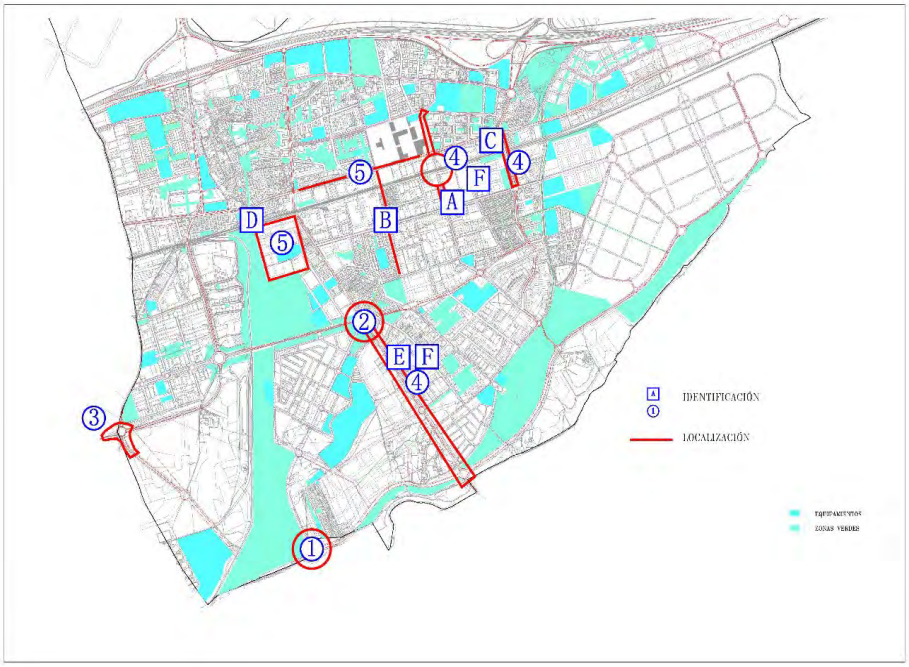
D. El papel central de la estación principal del ferrocarril se ha visto disminuido por la inejecución del traslado del Cuartel de Automovilismo.

E. El mantenimiento de la intensidad de tráfico de la ctra. de Loeches desde la Plaza del Progreso hacia el Sur, ha ido deteriorando sus márgenes en la segunda línea de fachada y agudizando la contradicción entre unas actividades con acceso directo desde la carretera y la funcionalidad de la misma, confirmándose plenamente el peligro de deterioro del entorno del Parque de Cataluña que auguraba el Plan General, deterioro que las actuaciones de reurbanización y ajardinamiento ejecutadas por el Ayuntamiento han logrado acotar y reducir al suelo colindante industrial.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

F. Mientras las demandas del mercado se han concretado en usos de servicio a las viviendas (deportivos, de ocio o comerciales) no ha generado impactos negativos sobre las zonas residenciales, pero en el momento que ha existido demanda para usos tales como trasteros y, mucho más grave, de implantaciones logísticas, el resultado, por un lado, amenaza con impedir la consolidación del modelo territorial del Plan General y, por otro, hace cada vez más difícil encontrar una estructura urbana de las zonas industriales mínimamente racional.

A continuación, se incluye un esquema con localización de las anteriores acciones:



Ya en estas acciones destacan el ámbito comprendido entre las calles Hierro, Solana y Gran Canaria y el entorno de la carretera de Loeches al Sur de la Plaza del Progreso

3.5. Las acciones necesarias para recuperar el proceso de unicidad de la ciudad. su carácter singular no generalizable.

Las consecuencias de la forma de desarrollo del Plan General anteriormente descrita obligan a plantearse acciones tendentes a recuperar la posibilidad de materializar el modelo territorial, no entendido restrictivamente. Entre ellas la que es objeto de esta Modificación: **La recalificación a uso industrial de las manzanas comprendidas entre las calles Hiero, Solana y Gran Canaria, junto con la de la parcela situada al Norte del ferrocarril, entre la calle Hierro, la avda. de la Constitución y la parcela catastral 0990114VK67095,**

El diseño adoptado por el PERI de Los Girasoles, que conllevó una modificación del Plan General, planteó unos ejes verde-peatonales Norte-Sur que pueden conectar el Parque de la Veredilla con la Avda. de la Constitución, con un tratamiento específico del tramo intermedio de esta vía (entre las calles Londres y Madrid). El nuevo eje, que desemboca en la Avda. de la Constitución entre las calles Miño y Hierro, convierte **la acera Norte del tramo de la citada avenida que las**

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

conecta en un itinerario fundamental en la estructura urbana, teniendo en cuenta que la terciarización de la margen Sur se ha producido volcada al tráfico de vehículos**.**

El refuerzo de los ejes Norte-Sur, exige **la creación de un foco de centralidad en ese tramo de la Avda. de la Constitución**, **que consolida un salto de las vías si se recalifican a uso residencial los suelos vacantes de la margen opuesta, evitando la implantación de usos logísticos, que supondría el fin da las posibilidades de construcción de una ciudad unificada, (**algo posible por la existencia de un suelo vacante de una superficie importante que permite el adelantamiento de la propuesta de cubrición del ferrocarril contemplada en el Plan General, en un punto intermedio entre la Estación y el apeadero de la Avda. de la Democracia) Este salto iniciaría la consolidación de un itinerario peatonal hasta las actuaciones del Bosque Sur, **que afecta a la zona comprendida entre la Ronda Sur, calle Circunvalación** y calle Hierro, con las que el Ayuntamiento refuerza el objetivo del Plan General de "*dotar al municipio de un sistema de espacios libres de Sistema General, que le permitan reconstruir la relación con la vega del río Henares."*

Esta recalificación objeto de este expediente constituye **un ejemplo paradigmático de la estrategia seguida por el Plan General con la ZUI-3, que asignaba una concreta edificabilidad de referencia a cada uno de sus ámbitos e incluía un diseño pormenorizado**, entendidos como actuaciones de urbanización a desarrollar mediante Plan Parcial de Reforma Interior. Estos ámbitos, delimitados por el Plan General y que conforman las áreas de reparto 8.1, 8.2 y 8.3 (la última modificada por el Plan Especial de 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 identifican en las ordenanzas y en el cuadro de capacidad del modelo territorial con las siglas AM.

Debido a la coherencia del ámbito objeto de la presente modificación y de su contenido con los ámbitos citados, se ha identificado también con las siglas AM y el número 4, denominación en cuyo apoyo hay que esgrimir que su papel o su función en el proceso hacia la consecución del modelo territorial es similar, sin que sea necesario incluirlo en la ordenanza ZUI-3, toda vez que su ordenación pormenorizada se lleva a cabo en esta modificación, y resultaría redundante esa inclusión.

Asimismo, resulta evidente **la necesidad de modificar el carácter del tramo Sur de la Cra. de Loeches con un cambio a Ordenanza ZUI-4** que, exigiendo la delimitación de Unidades de Ejecución permitiera la recalificación a uso residencial, con vías colectoras y pasillos verdes a ambos márgenes. Todo ello conjuntamente con actuaciones puntuales de menor trascendencia como la de la manzana comprendida entre las calles Forja, Grafito, Hierro y Circunvalación. Todas estas recalificaciones no se abordan en este expediente, aunque de las conclusiones del inventario se deduce su compatibilidad con el modelo territorial.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE UNA RESERVA DE DISPENSACIÓN EN LA ACCIÓN PROPUESTA, CUYA COHERENCIA CON EL PLAN GENERAL HA QUEDADO DEMOSTRADA EN LOS PUNTOS ANTERIORES.

Una vez puesto de manifiesto que la acción más inmediata necesaria para actualizar el modelo territorial y reinterpretar su significado y el de la estructura urbana para para adaptarlos a la ciudad existente y a evolución de la estructura productiva municipal que las sucesivas crisis han dinamitado en las zonas urbanas, más de veinte años después del Plan General, exige la recalificación a un uso susceptible de materializarse en la estructura económica actual sin generar efectos negativos en la estructura urbana, y capaz asumir los costos de las acciones a realizar; un uso que coherente con la estrategia de transformación de la ciudad actual mediante actuaciones puntuales en zonas estratégicas (representada por la ordenanza ZUI-3) de unas manzanas generar de suelo industrial (ZUI-2) y terciario industria (ZUI-4) es necesario dilucidar si realmente cualquier

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

modificación de las ordenanzas ZUI-1 y/o ZUI-2, supone la modificación del modelo y, en consecuencia la revisión del documento o, al contrario, no la supondría si ese cambio de ordenanza actuara a favor del objetivo de unicidad de la ciudad, garantizando la permanencia de los puestos de trabajo en el municipio, dos exigencias que justifican la descripción formal del modelo o, con más propiedad, que informan de la manera de abordar la necesaria evolución de la estructura urbana de la ciudad cuando se habla de *"restringir al máximo la recalificación de zonas industriales"* y la consecuencia de esa restricción es la degradación progresiva o, en el mejor de los casos, la mezcla indiscriminada de usos sin ningún orden funcional

4.1. El Inventario como procedimiento para justificar la ausencia de reserva de dispensación.

Sobre esta interpretación histórica del concepto de modelo territorial, se superpone el hecho, importante a nivel jurídico pero de trascendencia reducida en relación a la estructura urbana, de que la modificación puntual del Plan General para el cambio de ordenanza ZUI-1, ZUI- o ZUI-4 referida a unas concretas parcelas y no de la totalidad del ámbito de las ordenanzas industriales, podría conceptuarse como una reserva de dispensación, al entender que esa recalificación supone un beneficio para determinados propietarios del suelo. **A tal fin se ha llevado a cabo un inventario de las zonas industriales reguladas por las ordenanzas ZUI-1 y ZUI-2.**

4.2. Objeto del Inventario

Para el inventario, se ha tomado la parcela como unidad de referencia, su **objetivo es poner de manifiesto a inexistencia de una reserva de disposición en la recalificación objeto de este expediente** y del mismo se deduce que tampoco la supondría la recalificación de los suelos urbanos industriales colindantes con la carretera de Loeches, aunque no forman parte de esta modificación, sino que, en su caso se tramitaran en documento independiente.

Remitimos al documento completo, que constituye un tomo independiente, para un conocimiento en detalle de su contenido, no obstante, exponemos a continuación en trazos generales, la metodología empleada y los principales planos realizados, finalizando con las conclusiones. En el punto siguiente se incluyen los cuadros y planos resumen de la caracterización de las macro-manzanas delimitadas por su homogeneidad funcional.

4.3. Metodología y proceso de análisis de la situación actual de los suelos calificados con ordenanzas ZUI-1 y ZUI-2

La elaboración del análisis de la situación actual necesario para elaborar los planos síntesis de los anteriores criterios ha constituido el contenido del inventario de la situación actual de los suelos calificados con ordenanza ZUI1 y ZUI-2, que se incluye como parte integrante de esta modificación. Con objeto de facilitar la comprensión de las razones que avalan y justifican la ausencia de reserva de dispensación se transcriben a continuación sus conclusiones.

4.4. La base cartográfica.

No se ha tratado, porque no era pertinente, de elaborar una cartografía convencional acabada, que tuviera como objetivo la producción de una serie de estudios y planos, pues estos reflejarían una "foto fija" de una situación concreta en un momento determinado, sino que se ha pretendido crear un "sistema vivo" orientado a la toma de decisiones, mediante el que se puedan analizar una vez finalizado el trabajo, datos procedentes de diversas fuentes de

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

información que cambian continuamente; un sistema en constante evolución, que facilite la consulta, el análisis y la superposición de toda la información disponible relacionada con los usos del suelo y la edificación industrial, así como las diversas actividades que se desarrollan en ellos. Por supuesto, el objetivo a alcanzar en el futuro es que sea un sistema perfectamente dotado tanto para la visualización como para la producción de cartografía convencional, que además podrá llevar a cabo operaciones de medición de superficies y cálculos geométrico-matemáticos.

4.5. Contenido del Inventario

Se ha efectuado un análisis de las instalaciones existentes, a partir de los datos del catastro, del fichero de licencias de actividad del Ayuntamiento y del trabajo de campo, reseñando sus características. Cada grupo de ellas se ha representado en uno o varios planos específico, no obstante, dado que se trata de un sistema de información geográfica, es posible efectuar agrupaciones, superposición y mezclas según se precise para la operatividad de las conclusiones:

A) Características morfológicas.

- Tamaño de parcela. El tamaño de parcela, según resulta de los trabajos de campo efectuados tiene mucha influencia no solo en la actividad sino en el grado de deterioro y ocupación y en la tipología constructiva. Los intervalos de superficie para el análisis de manzanas se establecerán en función de la homogeneidad de la evolución de la actividad y su estado.

    - < 500 m^2
    - < 1.000 m^2
    - < 2.000 m^2
    - < 5.000 m2
    - < 10.000 m2
    - > 10.000 m2

- Estado de la edificación.

    - Buen Estado en edificio reciente
    - Buen estado en edificio obsoleto
    - Estado regular
    - Mal estado

- Características Tipológicas y volumétricas

    - Tipología: (adosada, pareada, aislada, minipolígono)
    - Diseño (estándar, singular)
    - Coeficiente de edificabilidad (según catastro y según ordenanza).
    - Grado de antigüedad: década de construcción del edificio.

B) Uso y calificación

- Ordenanza de aplicación
    - ZUI-1
    - ZUI-1 alternativa ZU-T
    - ZUI-2
    - ZU-V

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

- Uso de la edificación/parcela

    - Parcela edificada
        - Edificación sin ninguna actividad aparente
        - Edificación ocupada por población marginal
        - Edificación con actividad (de cualquiera de los usos admitidos por la ordenanza). (en una única parcela catastral o en varias)
    - Parcela vacante (solar)
    - Parcela en construcción.

- Tipo de actividad.

    - Actividades existentes (según categorías del NACE agrupadas para dotarlas de un contenido urbanístico)
    - Actividades terciarias inducidas por la existencia de un entorno residencial, fundamentalmente multifamiliar (comercio al por menor, restaurantes y bares, pádel, trasteros…etc.
    - Actividades terciarias no inducidas necesariamente por la residencia.
    - Actividades productivas de proximidad (talleres de vehículos, talleres artesanales…)
    - Actividades productivas de distribución y almacenaje (ligadas a empresas o logística de proximidad)
    - Actividad logística
    - Actividades productivas susceptibles de localización en polígonos periféricos.

- Evolución histórica, cambios de uso.

C) Localización de la parcela

- En la zona:

    - Colindante con zona residencial
    - Colindante con Ferrocarril
    - Localizada en manzana con más del 25 % de usos terciarios, de distribución y almacenaje.

- En relación con la estructura urbana de la ciudad

    - Colindante con itinerario peatonal o de conexión
    - Colindante con vía estructurante de tráfico
    - Colindante con conexión deseable entre zonas residenciales
    - Colindante con eje estructurante de tráfico no motorizado.
    - Conformación de barreras a la conectividad.

- En relación con infraestructuras y servicios.
    - Nivel de tráfico. Grado de congestión de la calle (Estudio de TEMA)
    - Nivel de ruido (Estudio García Calderón)
    - Capacidad de las infraestructuras (Paloma Batanero)

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

4.6. Conclusiones del inventario.

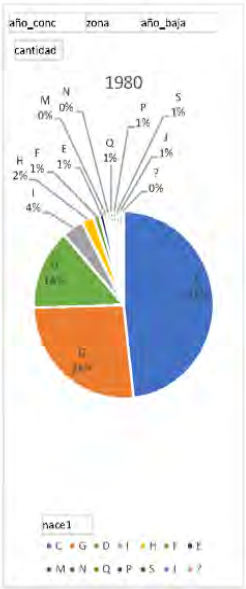
La evolución de las zonas industriales confirma las previsiones que se deducían de los razonamientos teóricos sobre las consecuencias de las acciones realizadas y de la evolución de la estructura industrial de la Comunidad de Madrid y del municipio.

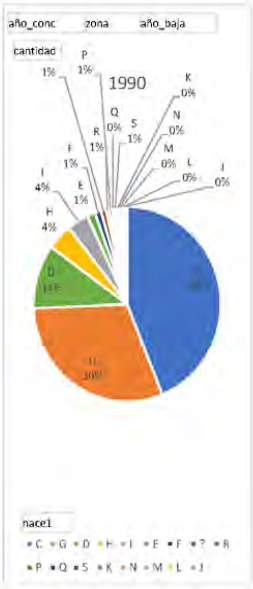
Tal como se pone de manifiesto en los gráficos adjuntos, la proporción de industrias de manufactura ha ido reduciéndose progresivamente, manteniéndose puntualmente algunas actividades terciarias o productivas de gran parcela básicamente en la zona de Ordenanza ZU-I-2.

1960/70	
Categ.	cantidad
C	24
G	17
D	4
I	3
E	1
H	1
J	1
Total	51

1980	
Categ	cantidad
C	176
G	96
D	51
I	14
H	8
F	4
E	3
M	2
N	2
Q	2
P	2
S	2
J	2
?	1
Total	365

1990	
Categ	cantidad
C	251
G	174
D	61
H	25
I	21
E	8
F	6
?	5
R	3
P	3
Q	2
S	3
K	2
N	2
M	2
L	2
J	2
Total	572



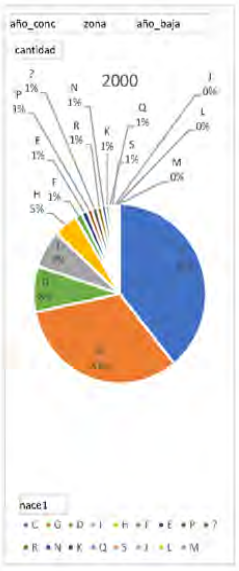


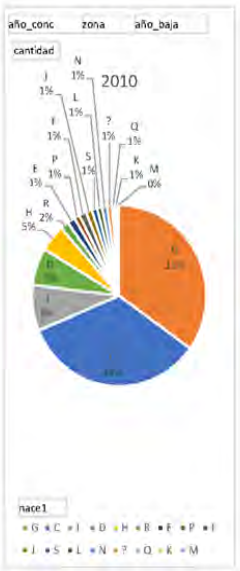
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

2000	
Categ	**cantidad**
C	309
G	257
D	65
I	54
H	36
F	10
E	9
P	7
?	8
R	7
N	6
K	5
Q	4
S	4
J	3
L	3
M	2
Total	**789**

2010	
Categ	**cantidad**
G	340
C	330
I	80
D	65
H	47
R	15
E	14
P	10
F	13
J	11
S	10
L	9
N	9
?	9
Q	5
K	5
M	3
Total	**975**

2020	
Categ	**cantidad**
G	363
C	343
I	85
D	65
H	48
R	20
P	15
E	14
S	13
F	13
J	11
?	10
N	10
L	10
Q	5
K	5
M	3
Total	**1033**





El inventario pone de manifiesto que la desaparición de las actividades industriales existentes en la fecha de redacción del Plan General y las localizaciones posteriores ha provocado efectos diferentes según el tamaño de la parcela, la tipología constructiva, la localización…etc. Así:

1- En las parcelas grandes, con edificaciones singulares e industria aislada, ha dado lugar al derribo de la edificación, (ya realizado o previsto a corto plazo), y a la aparición de suelos vacantes para los que la única demanda actual es la industria logística o el supermercado/centro comercial de tamaño medio (si la parcela colinda con zonas residenciales de tipología multifamiliar y no es excesivamente grande). En el primer caso, puede generar distorsiones graves del modelo de ciudad, y en el segundo incompatibilidades intra-macro-manzanas.

2- En parcelas pequeñas, generalmente resultado de un proyecto unitario de varias naves adosadas, el derribo de la edificación existente constituye una rara excepción, bien por su dificultad, en el caso de construcciones en hilera, porque el derribo de alguna de ellas manteniendo el resto es muy costoso y difícil de llevar a cabo, bien porque, generalmente, la edificabilidad construida, recogida por el Plan General durante el periodo de vida de la

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

edificación, es muy superior a la edificabilidad asignada para edificaciones de nueva planta (ver a continuación plano de coeficientes de edificabilidad según los datos de catastro). En consecuencia, los edificios se han rehabilitado, de forma más o menos completa (son los menos numerosos), han permanecido vacantes o han sido ocupados, con un somero reacondicionamiento por actividades varias, la inmensa mayoría inducidas por el entorno residencial (gimnasio, pádel, comercio minorista y talleres domésticos y de vehículos). En casos puntuales y en parcelas colindantes con las zonas residenciales se han reedificado con destino a trasteros, complejos deportivos…etc. La ausencia de actividad en un conjunto de naves adosadas puede haber provocado la agrupación de parcelas con derribo, pero ha sido en casos muy excepcionales, siendo lo más frecuente la utilización de varias naves para una sola actividad (esto se trata en detalle en el Inventario).

Coeficientes de edificabilidad real construida según catastro

3- **Esta permanencia de la edificación sin expectativas, que justificarían el derribo y la nueva edificación, está motivada por la pérdida de edificabilidad y de ocupación derivada de la aplicación de la ordenanza,** una determinación que no puede dulcificarse en una modificación porque la edificabilidad materializada es excesiva y provocaría graves problemas de aparcamiento e impidiendo en algunos casos en la ampliación del viario, lo que unido a la no ejecución de la circunvalación y de los ejes Norte Sur con salto de la barrera del ferrocarril, está contribuyendo con la congestión al aumento del deterioro del tejido urbano industrial.

4- La actividad de las parcelas con frente a las zonas residenciales se ha modificado hacia usos terciarios (usos inducidos por la residencia) con mayor frecuencia cuando las zonas colindantes eran de tipología multifamiliar o cuando el acceso desde las zonas residenciales era más claro y directo, aunque se produjera por calles sin fachada residencial (caso de la calle La Solana) y en sentido opuesto la calle del Azufre (ver plano usos inducidos) No ha ocurrido lo mismo en el caso de colindancia con zonas dotacionales porque su perímetro está constituido por barreras que no permiten el acceso al interior

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

5- Cuando la colindancia entre zonas industriales y residenciales es antigua, la edificación residencial está abierta al frente industrial, como el caso de Parque Cataluña, pero cuando la edificación residencial es más reciente, ha dado la espalda a las edificaciones industriales de manera que la recuperación de la calle para uso peatonal intensivo es muy difícil. Es el caso de la calle Forja:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

6- La construcción en suelos vacantes de gran tamaño de instalaciones logísticas, deportivas (pádel y similares) o servicios (trasteros) ha supuesto una alternativa a una hipotética transformación a uso residencial u ordenanza ZUI-4 del entorno de algunas zonas, es el caso del límite Oeste del Barrio de la Zapatería en el que se han situado dos industrias logísticas y un edificio de pádel, o el caso de los trasteros construidos en la carretera de Loeches y la Calle de las Nieves. Una alternativa que de materializarse en actuales parcelas vacantes o inactivas de gran tamaño supone la mayor amenaza para la estrategia de unificación de la ciudad y, en síntesis, para la construcción del modelo territorial propuesto por el Plan General.

Network Pádel y cafetería Cuarto Set

Naves logísticas

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 33 de 181
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

7- La aparición de usos terciarios ligados o inducidos por la residencia en frentes de calles con uso industrial en uno de los márgenes y residencial en otro, sin centros comerciales, ha protegido, en cierto sentido la transformación del uso industrial en el resto de la manzana (ver esquema a continuación). Es el caso de la manzana conformada por las calles Metano, Hierro, Forja y La Solana.

En sentido contrario, cuando la profundidad de la zona industrial era escasa, y se han localizado varios centros comerciales, la edificación industrial se ha degradado, con la aparición de procesos de ocupación de la edificación por población marginal (zona comprendida entre la carretera de Loeches, la calle Pozo de la Nieve, Amoniaco y Charca de los Peces y calle Moreras, ver esquema a continuación). Este fenómeno también se ha producido en el interior de las macromanzanas, cuando las calles interiores son de nivel muy inferior a las vías que la delimitan, y tienen un gran potencial de ejes de tráfico peatonal, es el caso de las calles de la Acacia y de La Morera.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

8- Cuando el acceso desde la vía principal está sometido a restricciones normativas de accesibilidad (caso de la carretera de Loeches) el cierre de las actividades existentes, generalmente de pequeño tamaño, se ha potenciado, aumentando, incluso las situaciones de inseguridad y generación de conflictos con la población residente. Es lo que ha ocurrido en el también en el borde urbano del sector R-3.

9- Existen tres circunstancias o situaciones que avalan diferencialmente, alejando el riesgo de reserva de dispensación con el cambio de calificación, por cuanto la permanencia de la calificación actual es contradictoria con los objetivos del Plan General de unicidad de la ciudad y de mejora de los barrios con peligro de degradación.

Son las siguientes:

A-1 Predominancia en la manzana de parcelas vacantes de gran tamaño o edificios inactivos pendientes de derribo de gran tamaño, por el riesgo de instalación de industria logística que, al situarse en la zona central de la ciudad, impediría su unificación durante muchos años.

A-2 Bajo índice de resistencia a la degradación con elevado porcentaje de edificaciones vacantes. La confluencia de estos dos factores da lugar a la proliferación de ocupaciones ilegales con generación de situaciones conflictivas y problemas de seguridad, algo que sucede en zonas con alto porcentaje de edificaciones vacantes y deficiente estado de la construcción, de escaso tamaño, sin capacidad de resistencia del tejido urbano industrial al progresivo deterioro y que son colindantes con zonas residenciales. Conflictividad que se refleja en los correspondientes informes policiales y que en el caso de la calle industria y el entorno del Parque Cataluña había sido anunciada por el Plan General.

A-3 Posibilidad de recuperación de un futuro itinerario peatonal Norte-Sur, que conectaría con el Parque de la Veredilla.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

El cumplimiento de la primera condición no supone pérdida de puestos de trabajo ni cierre de actividades industriales, porque las industrias anteriormente existentes han desaparecido.

Cuando estas situaciones, aparecen en zonas con edificaciones con actividad, el simple cambio de calificación a residencial no garantiza el mantenimiento de puestos de trabajo, por lo que debe ir acompañada de una estrategia de relocalización. Así, la recalificación de la macro-manzana 10, que no se incluye en este expediente, pero que resulta compatible y necesaria para garantizar la construcción del modelo territorial del Plan General, según se desprende del análisis realizado, puede llegar a tener una limitada incidencia en la pérdida de puestos de trabajo, por lo que la transformación a uso residencial requiere el condicionante del traslado a otras zonas o manzanas industriales de la ciudad.

10- Sobre esas tres circunstancias se superpone un grupo de tres condiciones que refuerzan la compatibilidad con el modelo territorial del Plan General del cambio de calificación

B-1 La colindancia con ejes Norte Sur previstos en el Plan General, que superen la barrera del ferrocarril.
B-2 La ubicación en un lugar capaz de permitir la construcción de un itinerario de tráfico no motorizado alternativo a los previstos en el Plan General, que supere la barrera del ferrocarril y, por consiguiente, susceptibles de transformación en la margen opuesta (ordenanzas ZUI-4).
B-3 La colindancia con ejes de conexión inter-barrios.

5. CARACTERÍSTICAS SINGULARES DE LAS DIFERENTES ZONAS, QUE INFORMAN DE SU SINGULARIDAD Y, EN CONSECUENCIA, DEL MARCO EN EL QUE UN CAMBIO DE CALIFICACIÓN NO CONSTITUYE UNA RESERVA DE DISPENSACIÓN.

5.1. La macro-manzana como ámbito de referencia

Para el objeto de este punto se han agrupado las parcelas en lo que hemos denominado macro-manzanas, conjunto de manzanas conformando un ámbito delimitado por vías estructurantes o significativas en la definición del tejido urbano. Esta agrupación no ha sido arbitraria, sino que se ha basado, por un lado, en la homogeneidad funcional y evolución de actividades a lo largo de los años y, por otro, en la singularidad de los usos predominantes en las zonas con las que colindan, así como las infraestructuras viarias y ferroviarias que las delimitaban.

A estos efectos, se han considerado cinco usos: residencial multifamiliar, residencial unifamiliar, dotacional/servicios, industrial e infraestructuras (carretera y ferrocarril). No se ha considerado la homogeneidad de tamaño como una referencia, aunque las macro-manzanas se pueden agrupar en cuatro intervalos de tamaño, por el mayor peso que representaba el resto de los factores en su funcionalidad, **Las implantaciones industriales que pudiéramos llamar puntuales, y cuya transformación en otros usos no tendría incidencia apreciable en el modelo territorial y podría hacerse mediate actuaciones de dotación, (en zonas calificadas con ordenanza ZUI-1) o mediante un cambio de ordenanza ZUI-2 a ZUI-4 (como es el caso de la zona existente en el barrio de La Zapatería), no se han considerado como macro-manzanas,** asimismo cuando dentro de una macro-manzana homogénea se incluía una pequeña zona con ordenanza y parcelación diferente se ha subsumido en la mayoritaria, huyendo de macro-manzanas de muy reducido tamaño (caso de la macro-manzana 1). En otras palabras, pequeñas zonas industriales sin entidad suficiente para conformar un tejido urbano característico, se

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 36 de 181
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

considera que el cambio de ordenanza ZUI-1 o ZUI-2 a ZUI-4 o incluso a uso residencial, no tienen capacidad de modificación del modelo territorial.

Las macro-manzanas delimitadas se representan en el cuadro y plano adjuntos con las características superficiales, la ordenanza y los usos colindantes en los diferentes linderos, que se indican:

Identificación macromanzana	Superficie neta (m2s)	Ordenanza	Usos colindantes			
			lindero N	Lindero S	Lindero E	Lindero Oeste
1	140.392,88	ZUI-2	Ferrocarril	Residencial multifamiliar	Servicios/residencial Unifamiliar/industrial	Residencial unifamiliar Carretera
2	81.457,49	ZUI-1	Ferrocarril	Industrial	Industrial	Residencial Unifamiliar /industrial
3	76.125,47	ZUI-2	Ferrocarril	Industrial/Residencial unifamiliar	Residencial multifamiliar	Industrial
4	147.456,31	ZUI-1	Industrial	Industrial/residencial multifamiliar	Industrial	Residencial multifamiliar
5	80.797,65	ZUI-1	Industrial	Residencial multifamiliar	Residencial Unifamiliar	Industrial
6	48.427,30	ZUI-1	Industrial	Residencial multifamiliar/dotacional	Residencial multifamiliar dotacional	Residencial multifamiliar
7	134.734,31	ZUI-1	Residencial unifamiliar/residencial multifamiliar	Industrial /dotacional	residencial multifamiliar dotacional	
8	72.738,11	ZUI-1	Dotacional	Dotacional	Industrial	Industrial
9	95.176,28	ZUI-1	Residencial multifamiliar	Dotacional	Industrial	Residencial Multifamiliar
10	136.675,10	ZUI-1	Residencial multifamiliar	Residencial multifamiliar	Residencial multifamiliar	Carretera/Residencial multifamiliar
11	68.520,76	ZUI-2/ZUI-1	Industrial /Vía estructurante	Ferrocarril	residencial multifamiliar	Industrial
12	68.299,14	ZUI-2	Industrial	Industrial /Vía Estructurante	Industrial	Residencial Multifamiliar
13	98.150,95	ZUI-1	Carretera	Industrial	Residencial multifamiliar	Industrial

Cuadro nº1

Plano de las macro-manzanas numeradas

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

INDICADORES CONSIDERADOS

Para el análisis de las características de esos ámbitos se han definido los seis indicadores que se indican a continuación, cada uno integrado con un numero de variables que se valoran con índices del 1 al 4.

- Coherencia de la recalificación con el Modelo Territorial.

  Establece la importancia relativa de la posible recalificación de cada macro-manzana en garantizar la construcción del modelo territorial propuesto por el Plan General.

- Coherencia con la estrategia de construcción de una ciudad unitaria.

  Establece la incompatibilidad de la calificación actual de la macro-manzana con la estrategia de unicidad de la ciudad propuesta por el Plan General y, en consecuencia, expresa la viabilidad de las modificaciones de uso.

- Rendimiento efectivo de la calificación como uso productivo.

  Mide la falta de rendimiento de la calificación actual de la macro-manzana como suelo de actividades productivas.

- Peligrosidad urbana.

  Mide la peligrosidad para la seguridad ciudadana y la integración social de cada macro-manzana.

- Capacidad/incapacidad de resistencia al deterioro.

  Mide la incapacidad relativa de cada macro-manzana para oponerse a los procesos de deterioro que pueden iniciarse en su interior.

- Incoherencia entre usos existentes.

  Mide la incoherencia de los usos existentes en cada macro-manzana que dificulta una correcta funcionalidad de la misma.

1) Intervalos considerados para la agrupación de valores de las diferentes variables.

De los datos del inventario se han extraído los que se han considerado más significativos, agrupando los intervalos de valores de las variables consideradas de forma que el resultado fuera apreciable en planos esquemáticos con tan solo cuatro tramas diferentes. Dado que no era posible que los diferentes intervalos tuvieran la misma amplitud, y huyendo, repetimos, de la elaboración de planos con treces tramas diferentes, se han elegido los tramos en forma que si bien, en cierto sentido, se podría entender como arbitraria, dado que se cuenta con el dato numérico concreto en el inventario que puede ser consultado sin problemas para situaciones dudosas, se ha preferido correr ese riesgo en aras de la claridad de las conclusiones, cuya validez es indiscutible al menos en los extremos de la escala de los cuatro niveles establecidos.

La identificación del contenido de algunas variables no era evidente, y ha sido necesario tomar decisiones que se explican en cada caso, tales como, considerar como suelo construido el suelo vacante con solicitud de licencia o en construcción, considerar los usos de almacenaje como compatibles con el modelo territorial del Plan General en zonas no centrales o calificadas con

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

ordenanza ZUI-2 de grandes parcelas y no insertas en el tejido urbano sin la existencia de alguna barrera perimetral…etc.

2) Variables que integran cada indicador. Criterios para su elección.

La forma de evitar que la recalificación puntual pueda entenderse como reserva de dispensación, no es otra que **el establecimiento de unos criterios para el cambio de ordenanza** coherentes con el objetivo de unicidad de la ciudad o de calidad urbana perseguidos por el Plan General, que aplicables **todas las parcelas calificadas con ordenanza ZUI-1 y ZUI-2** e, incluso a las calificadas como ZUI-4, permitan dilucidar de forma objetiva cuales de ellas serían candidatas a ese cambio de ordenanza, de manera que las razones que lo avalen tengan una apoyatura objetiva y no sean producto de una decisión arbitraria y subjetiva.

Las variables que integran cada indicador responden a criterios que varían con el objetivo de la singularización que se obtiene de cada indicador. Las variables consideradas han sido las siguientes obtenidas conforme se indica:

Coherencia de la recalificación con el modelo territorial. En este caso la puntuación relativa se ha deducido del análisis del Plan General efectuado en los primeros puntos de esta memoria, y valora la importancia relativa de la recalificación para asegurar su posible construcción.

Coherencia de la recalificación con la estrategia de unificación de la ciudad. Está integrado por dos variables:

- Porcentaje de parcelas con usos inducidos o propios cuya generación de tráfico de vehículos dificulta la consolidación óptima de itinerarios de tráfico no motorizado previstos en el Plan General.
- Porcentaje de parcelas de uso logístico y grandes equipamientos (trasteros) (usos contradictorios) en relación con la afección a los itinerarios peatonales o compartidos.

Rendimiento efectivo. Se integra por tres variables:

- Grado de Actividad, definido por el porcentaje de la superficie de las parcelas con industrias activas o en construcción respecto a la superficie total de parcelas edificadas
- Grado de edificación, definido por el porcentaje de superficie de las parcelas edificadas y en construcción respecto a la superficie total de la macro-manzana
- Grado de deterioro definido por el porcentaje de superficie de las parcelas en mal y regular estado, respecto a la superficie total de las parcelas edificadas.

Peligrosidad urbana, integrado por dos variables.

- Grado de deterioro, definido por el porcentaje de superficie de las parcelas con edificaciones en mal y regular estado, respecto a la superficie de parcelas edificadas.
- Grado de degradación, definido por el porcentaje de superficie de parcelas con edificaciones okupadas respecto de la superficie total de las parcelas edificadas.

Resistencia a la degradación. Integrado por siete variables:

- Grado de Actividad, definido por el porcentaje de la superficie de las parcelas con industrias activas o en construcción respecto a la superficie total de parcelas construidas.
- Grado de edificación, definido por el porcentaje de superficie de las parcelas edificadas y en construcción respecto a la superficie total de la macro-manzana

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

- Superficie media de parcela en la macro-manzana, resultado de dividir su superficie por el número de parcelas.
- Mezcla de tamaños de parcelas, definido por el porcentaje de parcelas de superficie igual o inferior a 400 m2, corregido por un factor que valora la relación con la parcela media, respecto a la superficie total de la macro-manzana.
- Restricción de accesos, definido por el número de accesos restringidos por barreras tales como el ferrocarril o las carreteras.
- Colindancia con itinerarios peatonales o de coexistencia, que indica el número de itinerarios con los que colinda o atraviesan la macro-manzana
- Linderos de la macro-manzana colindantes con usos residenciales multifamiliares.
- Grado de peligrosidad, (indicador de peligrosidad urbana)

Coherencia/incoherencia entre usos existente, Está integrado por tres variables:

- Mezcla de tamaños de parcelas, definido por el porcentaje de parcelas de superficie igual o inferior a 400 m2, corregido por un factor que valora la relación con la parcela media, respecto a la superficie total de la macro-manzana.
- Usos inducidos, porcentaje de superficie de parcelas con usos inducidos por la residencia respecto a la superficie total de la macro-manzana (vehículos, hostelero, comercio al menor, dotacional, servicios profesionales, trasteros)
- Usos contradictorios coexistentes en la macro-manzana, que mide la superficie de usos que por sus características y efectos contribuyen a su desestructuración, en relación con los usos totales (son fundamentalmente usos dotacionales, trasteros, comercio al por menor…)

3) Índices síntesis del valor relativo de las características de la macro-manzana en relación con la conveniencia de la recalificación.

En función de los valores de cada variable se asigna un dígito o nivel (del 1 al 4) que indica la importancia relativa de la variable

El índice de cada indicador se construye como suma de los índices de todas las variables que lo integran.

4) Agrupación de los indicadores.

Se han distinguido dos grupos de indicadores:

- Un primer grupo **para juzgar la coherencia del cambio de uso con los objetivos perseguidos por el Plan General en el modelo territorial y en la estrategia de construcción de una ciudad unitaria.**
- **Un segundo grupo para singularizar las diferentes macro-manzanas y enmarcar los límites de la ausencia de reserva de dispensación en una hipotética recalificación.**

Del primer grupo de indicadores y los criterios con los que se construyen se desprenden la compatibilidad de la recalificación con el modelo territorial y la estrategia de unicidad de la ciudad, de manera que, respecto a ese objetivo, que es el principal, **la singularidad relativa de las macro-manzanas queda perfectamente de manifiesto.**

Del segundo grupo se deducen las **diferencias pormenorizadas**, para una singularización más de detalle **que ayudan a clarificar el alcance de la primera.**

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

5.2. Indicadores de compatibilidad del cambio de calificación, con el Modelo territorial del l Plan General.

Incluye los indicadores que miden la compatibilidad del posible cambio de calificación con el Plan General (el Modelo territorial o la estrategia de unicidad de la ciudad)

1) Indicadores para juzgar el cambio de uso coherente con los objetivos perseguidos por el Plan General en el modelo territorial y en la estrategia de construcción de una ciudad unitaria.

En los puntos anteriores ha quedado meridianamente claro que tanto **la zona colindante por el Este con el tramo Norte de la calle Hierro, como el eje de la Ctra. de Loeches tienen condiciones singulares, que, tal como se deduce del inventario del polígono industrial realizado, no se repiten en otras parcelas/zonas del tejido industrial,** ello al margen de que la actual Modificación se refiera a la primera de ellas, remitiendo la segunda a otro expediente posterior de Modificación, con la garantía de que tampoco supondría ni una reserva de dispensación, ni una modificación del modelo territorial del Plan General.

De los efectos de la forma concreta de desarrollo del Plan General se derivan unas acciones a llevar a cabo (recalificaciones, cambios de uso…) que resultan imprescindibles para mantener los objetivos que subyacen a la decisión del Plan General, que no es otra que la apertura de un proceso de unificación de la ciudad compatible con la conservación del tejido industrial, en el marco de un proceso coherente de crecimiento urbano, **Acciones que, han sido descritas en los puntos anteriores** y que permiten de forma singular:

- **Asegurar la coherencia** del resultado de su aplicación con la estructura de uso de la ciudad planteada por el Plan General, de forma que no solo no la contradicen, sino que la hacen posible.
- **Consolidar el proceso de unicidad** de la ciudad (supresión o reducción de barreras, aumento de la conectividad entre el Norte y el Sur de la ciudad, la futura conectividad inter-barrios…etc.)

2) La viabilización del modelo territorial

De los razonamientos efectuados en los puntos anteriores reproducimos los incluidos en el punto 4.5 en el que se indica que las consecuencias de la forma de desarrollo del Plan General anteriormente descrita obligan a plantearse acciones tendentes a recuperar la posibilidad de materializar el modelo territorial, no entendido restrictivamente. Entre ellas la que es objeto de esta Modificación: **La recalificación a uso residencial de las manzanas comprendidas entre las calles Hiero, Solana y Gran Canaria, junto con la de la parcela situada al Norte del ferrocarril, entre la calle Hierro, la avda. de la Constitución y la parcela catastral 0990114VK67095,**

El diseño adoptado por el PERI de Los Girasoles, que conllevó una modificación del Plan General, planteó unos ejes verde-peatonales Norte-Sur que pueden conectar el Parque de la Veredilla con la Avda. de la Constitución, con un tratamiento específico del tramo intermedio de esta vía (entre las calles Londres y Madrid). El nuevo eje, que desemboca en la Avda. de la Constitución entre las calles Miño y Hierro, convierte **la acera Norte del tramo de la avenida que las conecta en un itinerario fundamental en la estructura urbana,** teniendo en cuenta que la terciarización de la margen Sur se ha producido volcada al tráfico de vehículos**.**

El refuerzo de los ejes Norte-Sur, exige **la creación de un foco de centralidad en ese tramo de la Avda. de la Constitución**, **que consolida un salto de las vías si se recalifican a uso residencial los suelos vacantes de la margen opuesta, evitando la implantación de usos logísticos, que supondría el fin da las posibilidades de construcción de una ciudad unificada, (**algo posible por

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

la existencia de un suelo vacante de una superficie importante que permite el adelantamiento de la propuesta de cubrición del ferrocarril contemplada en el Plan General, en un punto intermedio entre la Estación y el apeadero de la Avda. de la Democracia) Este salto iniciaría la consolidación de un itinerario peatonal hasta las actuaciones del Bosque Sur, con las que el Ayuntamiento refuerza el objetivo del Plan General de "*dotar al municipio de un sistema de espacios libres de Sistema General, que le permitan reconstruir la relación con la vega del río Henares.*"

Asimismo, resulta evidente **la necesidad de modificar el carácter del tramo Sur de la Cra. de Loeches con un cambio a Ordenanza ZUI-4** que, exigiendo la delimitación de Unidades de Ejecución, permitiera la recalificación a uso residencial, con vías colectoras y pasillos verdes a ambos márgenes. Todo ello conjuntamente con actuaciones puntuales de menor trascendencia como la de la manzana comprendida entre las calles Forja, Grafito, Hierro y Circunvalación. Todas estas recalificaciones no se abordan en este expediente, aunque de las conclusiones del inventario se deduce su compatibilidad con el modelo territorial.

Junto con estas dos acciones, la consideración de la estructura urbana planteada por el Plan General permite añadir, en un segundo nivel, la macro-manzana 6, como necesaria para recuperar un itinerario no motorizado Este-Oeste que el fuerte tráfico de la calle Circunvalación dificulta en la actualidad y, ligado a la macro-manzana anterior, las macro-manzanas 5, 7 Y 9 aparecen como necesarias para la consolidación, tanto del itinerario Norte Sur que se inicia en la macro-manzana 3, como la finalización del itinerario que posibilitaría la recalificación de la macro-manzana 6. En ambos casos en una acción coordinada con una estrategia de realojo de las actividades en otros polígonos del municipio.

Con objeto de que el plano síntesis sea coherente con el resto de variables se han identificado con los índices 4,3,2 Y 1 a los diferentes grados de compatibilidad, que son a su vez una priorización de las actuaciones.

CONTRADICCIÓN CON EL MODELO TERRITORIAL	
Macromanzana	Nivel resultante análisis Plan general
1	0
2	2
3	4
4	1
5	2
6	3
7	2
8	1
9	2
10	4
11	0
12	0
13	0

Cuadro nº2

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 42 de 181
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Grado de coherencia con la estructura de uso de la ciudad (estructura urbana) del Plan General

La Compatibilidad con la estrategia de unicidad de la ciudad. Efectos derivados de la incidencia en la estructura urbana del desarrollo de las determinaciones de la ordenanza del Plan General, generados por la localización de la macro-manzana.

Se juzga la influencia en dicha estructura de la transformación de la macro-manzana en respuesta a las demandas del mercado, consecuencia de la implantación de:

- **Actividades generadoras de tráfico de vehículos situadas en itinerarios de conexión inter-zonas previstos con predominio de tráfico no motorizado.**
- **Usos incompatibles con esa congestión, tales como la logística, o actividades logísticas existentes o previstas en suelos vacante de gran tamaño.**

Las macro-manzanas cuyo desarrollo dificultaría la construcción de la estructura urbana propuesta por el Plan General son susceptibles de recibir usos logísticos o generadores de tráfico rodado que interfieren en los itinerarios previstos en el Plan General con predominio de tráfico no motorizado, o impiden la generación de vida urbana en zonas centrales de la ciudad.

En el primer caso, puede tratarse de contradicciones que ya aparecían en el Plan General, caso de la macro-manzana 1 en la calle Solana y también en la función atribuida a la calle Circunvalación. Cuando la contradicción deriva de los usos logísticos, puede abordarse con determinaciones de ordenanza que restrinjan la implantación logística (macro-manzanas 1, 2, 4, 5 y 6 e, incluso, 10), algo que ya no puede hacerse en el caso de la macro-manzana 3 dado que se trata de instalaciones que solo se evitan con la suspensión de licencias dado su avanzado estado de desarrollo.

En el segundo caso, la oposición es manifiesta, es el caso de la macro-manzana 3, cuya recalificación se lleva a cabo en este expediente.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Las instalaciones logísticas se han considerado ajustadas al modelo del Plan General en las macro-manzanas 11,12 y 13, aunque en dichas manzanas no existen itinerarios inter-barrios.

Identificación macromanzana	Usos contradictorios	Contradicción con itinerarios de la ciudad	Suma	IndIce. Contr. Unicidad de la ciudad
1	2	2	4	2
2	1	3	4	2
3	4	4	8	4
4	1	3	4	2
5	2	3	5	3
6	1	4	5	3
7	1	1	2	1
8	2	1	3	2
9	1	1	2	2
10	2	2	4	2
11	1	1	2	1
12	1	1	2	1
13	1	1	2	1

Cuadro nº3

Los índices más altos (3, 4) superiores informan de la mayor incidencia en la deformación del modelo territorial del Plan General o de la generación de mayores dificultades para construir una ciudad unificada. la mayor contradicción aparece en la macro-manzana 3 seguidas de las macro-manzanas 5 y 6

Grado de contradicción con la estrategia de Unicidad de la ciudad del Plan General

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Conclusión

Del cuadro y plano anteriores se deduce, como ya se concluía del análisis del desarrollo del Plan General, que no existe una homogeneidad de todas las macro-manzanas, sino que:

1- En lo que respecta a la compatibilidad con el modelo territorial, por orden de gravedad, el no desarrollo de la **macro-manzana 3** aparece como el de consecuencias más graves, junto con el de la **macro-manzana 10,** seguidos del de la manzana 6.
2- En lo que respecta a la compatibilidad con la estrategia de unidad de la ciudad, vuelve a situarse en primer lugar la **macro-manzana 3,** seguida de las macro-manzanas 5 y 6

5.3. Indicadores que juzgan las características propias de cada macro- manzana que matizan y aclaran las conclusiones anteriores. Son los siguientes:

5.3.1. Rendimiento efectivo de la calificación como uso productivo

a) Caracterización de las macro-manzanas.

Se caracterizan las macro-manzanas en base a la actividad/uso actual de las parcelas que la integran y su relación con el contenedor material (el edificio):

- **Nivel de actividad de las edificaciones existentes,** que requiere identificar, las edificaciones sin actividad o sin uso definido.
- **Grado de edificación**, que requiere identificar parcelas vacantes y edificadas.
- **Estado de conservación/grado de deterioro,** que requiere caracterizar las edificaciones en base a su estado de conservación.

De los análisis específicos a que se hace referencia anteriormente, se han tipologizado las macro-manzanas por **niveles de rendimiento efectivo**, es decir, grado de rendimiento productivo de la calificación, entendiendo que existe menor rendimiento a mayor proporción de parcelas y edificaciones inactivas, y a mayor grado de deterioro. **Un menor rendimiento informa de la necesidad de intervención mediante procesos de recalificación o de estrategias de protección de las actividades productivas. (**A efectos de grado de ocupación y de edificación se han considerado construidas las parcelas vacantes con demanda de licencia o en construcción- caso de la macro-manzana 3)

En el cuadro siguiente se asigna un índice menor al mayor rendimiento, dado que ese mayor rendimiento sería una razón que apoyaría a la permanencia de la calificación actual, al menos a corto plazo.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

ÍNDICE DE FALTA DE RENDIMIENTO EFECTIVO					
Identifica ción macromanzana	Nivel de Actividad	Grado de edificación	Indice de deterioro	Suma	Rendimiento efectivo
1	1	1	1	3	1
2	3	2	2	7	4
3	1	1	1	3	1
4	2	2	1	5	2
5	3	2	2	7	4
6	2	1	1	4	2
7	2	1	3	6	3
8	3	1	3	7	4
9	2	2	2	6	3
10	3	1	4	8	4
11	1	1	1	3	1
12	3	1	1	5	3
13	1	1	1	3	1

Cuadro nº4

Falta de rendimiento efectivo de la calificación como uso productivo

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

b) Conclusión.

Las macro- manzanas de menor rendimiento efectivo en la actualidad son la 2, la 5, la 8 y la 10, seguidas de las nº 7, 9 y 12

5.3.2. Peligrosidad Urbana

a) Caracterización de las macro-manzanas.

Se caracterizan las macro-manzanas en función del riesgo de degradación urbana/desestructuración.

- **Peligrosidad urbana,** que informa del riesgo de que la desaparición de la misma haya provocado o sea susceptible de provocar su ocupación ilegal por población marginal**, lo que ocasiona una afección grave al entorno tanto industrial como residencial**. En el caso del primero, porque acrecienta el riesgo de robo y aumenta el costo del mantenimiento de la seguridad de la instalación, expulsando la actividad y propagando el deterioro y, en el segundo, porque también **aumenta el riesgo de incidentes con la población residentes y a la larga de desestructuración del barrio. Todo ello al margen de los riesgos de incendios por acumulación incontrolada de residuos**. No se trata de meras posibilidades teóricas, sino de hechos reales que están sucediendo en la actualidad, como lo atestiguan los informes de la policía municipal (de los que se incluye en el Anexo nº1 una muestra referida a la calle Industria).

NIVEL DE PELIGROSIDAD				
Identificación macromanzana	indice de degradación	Nivel de okupación	suma	Nivel de peligrosidad
1	1	1	2	1
2	2	0	2	1
3	1	0	1	1
4	1	0	1	1
5	2	0	2	1
6	2	0	2	1
7	3	4	7	4
8	3	1	4	2
9	2	3	5	3
10	4	2	6	4
11	1	2	3	2
12	1	0	1	1
13	1	0	1	1

Cuadro nº5

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Nivel de peligrosidad urbana

b) Conclusión.

Las macro-manzanas que generan mayor peligrosidad urbana y riesgo de desestructuración son las nº 7 y 10, seguidas de la nº 9, situándose en tercer nivel, pero con intensidad menor, las manzanas 8 y 11

5.3.3. Capacidad de resistencia al deterioro.

a) Caracterización de las macro-manzanas.

Se caracterizan las macro-manzanas en función de su capacidad para sobreponerse a procesos de deterioro, dándoles un carácter coyuntural, o, por el contrario, son incapaces de sobreponerse y el deterioro es progresivo.

La incidencia de los efectos derivados la situación actual, si bien puede ser aparentemente homogénea en diferentes zonas del polígono industrial, es diferencial si se tiene en cuenta la capacidad del tejido industrial para resistir el deterioro y recuperar la calidad urbana, aunque ello requiera una especial vigilancia sobre las ocupaciones. Manzanas de reducida profundidad, rodeadas de vivienda oponen mucha menor resistencia a la degradación que las manzanas de mayor tamaño, o que las manzanas industriales sin contacto con residencia o con contacto limitado a uno o, todo lo más, dos linderos.

Se ha detectado en el análisis que, si bien los procesos de deterioro aparecen en diferentes localizaciones, el comportamiento del tejido urbano, la resistencia que ofrece a su crecimiento depende de las siguientes características de la macro-manzana:

- Nº de linderos con zonas residenciales multifamiliares (y eventualmente unifamiliares), de manera que la proximidad a zonas residenciales, en la medida en que favorece la implantación de actividades inducidas puede ser una protección al deterioro, siempre que las zonas residenciales sean suficientemente amplias y la

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

macro-manzana industrial tenga una superficie y una accesibilidad alternativa suficientemente clara. En este sentido, aparecen dos variables:

- Tamaño y dimensiones de la macro-parcela.
- Restricciones de accesibilidad desde las vías perimetrales

Obviamente, si el deterioro va acompañado de ocupación de la edificación por población marginal, la resistencia a su expansión es menor y aumenta con la disminución del tamaño de la macro-manzana y la restricción de accesos desde las vías que la delimitan. El riesgo de ocupación aumenta con la disminución del tamaño de la edificación, con el grado de deterioro y con el nivel de actividad.

- Tamaño de las parcelas/nivel de ocupación
- Grado de deterioro

Finalmente, la resistencia al deterioro aumenta con la colindancia con itinerarios de conexión inter-barrios, aunque puede dificultar su consolidación si el tráfico de vehículos es muy intenso.

- Interferencia con itinerarios de conexión.

El conjunto de datos anteriores se sintetiza en la asignación de un "índice de potencial de resistencia al deterioro" de la macro-manzana, para ello se lleva a cabo una tipificación de las macro-manzanas en función de:

- Sus dimensiones y superficie
- El tamaño medio de las parcelas.
- Los usos colindantes en sus linderos
- Nivel de actividad
- Grado de Edificación
- Restricción de accesos
- Índice de seguridad
- Colindancia con itinerarios

Con objeto de mantener una coherencia entre todos los análisis se asigna un **índice de falta de capacidad potencial de sobreponerse al deterioro**, que permitirá poner de manifiesto la singularidad diferencial real de situaciones aparentemente homogéneas. **El índice mide la falta de capacidad de resistencia.**

INDICE DE FALTA DE CAPACIDAD DE RESISTENCIA Al DETERIORO										
Identifica ción macromanzana	Superficie	Superficie media por parcela (m2s)	Usos colindantes en los linderos	Grado de actividad	Grado de edificación	Restricción de accesos	Grado de peligrosidad	Colindancia con itinerarios peatonales interbarrios	Suma	Índice de falta de capacidad de resistencia
1	1	1	2	1	1	3	1	2	11	1
2	2	3	4	3	2	3	1	2	18	4
3	2	1	2	1	1	2	1	2	10	1
4	1	3	2	2	2	1	1	2	13	2
5	2	4	3	3	2	1	1	3	17	3
6	3	3	1	2	1	1	1	2	11	1
7	1	4	4	2	1	1	4	2	18	4
8	2	3	4	3	1	1	2	3	17	3
9	2	4	2	2	2	1	3	2	16	3
10	1	4	3	3	1	2	4	3	20	4
11	3	3	3	1	1	3	2	4	17	3
12	3	3	3	3	1	1	1	4	16	3
13	2	3	3	1	1	1	1	4	14	2

Cuadro nº6

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Falta de capacidad de resistencia al deterioro

b) Conclusión.

Destacan como macro-manzanas de menor resistencia al deterioro las nº 2, 7 y la 10, seguidas de las nº 8, 9, 11 y 12.

5.3.4. Incoherencia entre usos existentes.

a) Caracterización de las macro-manzanas.

Se caracterizan las parcelas en relación a la coherencia entre los diferentes usos existentes, aparecidos como consecuencia de variaciones de marcado y permisibilidad de usos en las ordenanzas.

Es un hecho que las crisis económicas provocaron el cierre de empresas y la paralización de las licencias de obra y de actividad, con pérdida de puestos de trabajo, cuya conservación era uno de los objetivos del Plan General. Para impulsarlas, el Ayuntamiento, mediante el Plan Especial citado, aumentó los usos admisibles, incorporando el deportivo y el hostelero en la ordenanza ZUI-1 y manteniendo el ámbito de la manzana como referencia para el cómputo del 25% del uso compatible, tanto en la ZUI-1, como en la ZUI-2. Estas medidas, por un lado, incentivaron la implantación de usos de servicios a las viviendas (comerciales, deportivos, restauración…) sin más lógica que la satisfacción de las demandas del mercado y, por consiguiente, sin criterios urbanísticos ni de estructura urbana y, por otro, dieron lugar a una mezcla de usos, en la que, junto a áreas terciarias y dotacionales permanecen usos incompatibles con la residencia (tales como fábricas de pinturas). Dado que, repetimos, no se redactaron directrices de ordenación para controlar la coherencia final de la distribución territorial de los usos, las nuevas implantaciones aumentan el desorden de los polígonos. Con objeto de visibilizar ese desorden

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

y detectar posibles pautas de localización inducidas por el mercado, es necesario identificar y diferenciar:

- **Los usos inducidos por la proximidad de las viviendas**, bien con conexión directa (usos comerciales, deportivos – pádel, gimnasios…- y de restauración), bien indirecta (talleres de automóviles, talleres domésticos tales como tintorerías, bricolaje…etc.

- **La incompatibilidad inter-usos industriales (**proliferación de usos de industria de muy reducido tamaño en zonas de grandes parcelas o de instalaciones de servicio a las viviendas del tipo trasteros y actividades industriales), detectando la relación entre el tamaño de parcelas y la evolución del uso del edificio o, incluso de su mantenimiento o desaparición.

Como síntesis de este análisis, y como en el resto de los casos, se elabora un plano de incidencia en las macro-manzanas de estas tres variables, bajo el título de **incoherencia de los usos implantados** y que es la conjunción de tres variables:

- Usos inducidos
- Incompatibilidades intra macro-manzana por uso,
- Incompatibilidades intra macro-manzana por mezcla tamaños.

En el índice de mezcla de tamaños se han considerado exclusivamente las parcelas de superficie menor o igual a 400 m^2s, con un coeficiente corrector que hace referencia a la superficie media de parcela en la macro-manzana, toda vez que las interferencias son mayores cuando la diferencia es mayor. Se han excluido los minipolígonos con calles interiores con escasa interferencia en las calles estructurantes.

NIVEL DE INCOHERENCIA DE USOS					
Identifica ción macromanzana *	Nivel (mezcla tamaños)	Nivel (usos inducidos)	Nivel (usos contradictorios)	Suma	Nivel de incoherencia
1	0	0	1	1	1
2	1	3	2	6	2
4	0	2	1	3	1
5	2	2	2	6	2
6	0	3	2	5	2
7	4	2	2	8	3
8	2	1	1	4	1
9	3	4	3	10	4
10	3	4	4	11	4
11	1	2	1	4	1
12	1	0	1	2	1
13	0	1	1	2	1

Cuadro nº7

(*) La macro-manzana sin usos actual no se considera al estar vacante en su totalidad, aunque los usos futuros puedan tenerlo muy elevado, es el cado de la macro-manzana 3

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Nivel de incoherencia de usos en el interior de la macro-manzana

b) Conclusión.

En este último análisis, las macro-manzanas 10 y 9 aparecen con los mayores índices de incoherencia, un riesgo evidente, que, aunque en menor medida, puede aparecer en la macro-manzana 7, solo frenado por un menor tamaño de parcela media

5.4. Conclusión. Síntesis General

La consideración de la incidencia de los anteriores criterios, en el marco de las estrategias de unificación de la ciudad, unida a los requerimientos para recuperar el modelo territorial que el desarrollo del Plan General en su periodo de vigencia ha dificultado, (una imagen fija del estado actual, que necesita ser completada con una información del **proceso que ha llevado a la situación actual en las distintas macromanzanas**), suministra la justificación de que las propuestas planteadas no constituyen reservas de dispensación, y permiten diseñar el proceso a seguir en el futuro, una vez que se concluyan las acciones estructurantes hoy pendientes.

Las conclusiones no pueden ser conjuntas, sino que se ha de considerar como se ha hecho, en primer lugar, separando de la síntesis de los restantes análisis de la síntesis de la compatibilidad con el modelo (5.1.1.) y con la estructura urbana planteada por el Plan General (5.1.2.), toda vez que la coherencia con el modelo territorial y el riesgo de impedir la unificación de la ciudad tienen un peso mucho mayor que el resto que constituyen una información adicional de singularización de las características de las parcelas; en segundo lugar, de forma independiente de las del análisis de las restantes características.

Es evidente que no existe reserva de dispensación en la modificación de la calificación de la macro-manzana 3, y tampoco existirá, si se mantienen las actuales tendencias, en la manzana 10.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

De hecho, efectuando una síntesis, de los niveles establecidos en los análisis de singularidad, excluyendo la macro-manzaa 3, cuya singularidad ha quedado claramente establecida en los dos primeros análisis, la macro-manzana 10 aparece separada de las macro-manzanas, 2, 7 y 9. En cualquier caso, dilucidar cuales de entre ellas (2, 7 y 9 deberían considerarse homogéneas a efectos de evitar la reserva de dispensación, debe hacerse actualizando el inventario una vez añadidos los efectos de la recalificación de la macro-manzana 3 y, posteriormente, de la macro-manzana 10.

DIFERENCIACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DE LAS MACROMANZANAS EXCUIDA LA Nº 3						
Identifica ción macromanzana	5.3.1.	5.3.2.	5.3.3.	5.3.4.	Síntesis	Grado de incompatibilidad intermanzanas con el modelo territorial
1	1	1	1	1	4	1
2	4	1	4	2	11	3
4	1	1	2	1	5	1
5	4	1	3	2	10	2
6	2	1	1	2	6	2
7	3	4	4	3	14	3
8	4	2	3	1	10	2
9	3	3	3	4	13	3
10	4	4	4	4	16	4
11	1	2	3	1	7	2
12	3	1	3	1	8	2
13	1	1	2	1	5	1

Cuadro nº8

Singularidad de las macromanzanas

LA PRESENTE MODIFICACIÓN SE CIRCUNSCRIBE A LA RECALIFICACIÓN DE LA MACRO-MANZANA Nº 3.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO 1

1.1. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERISTICAS DEL ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

Ámbito AM-4 (Calle Hierro, Solana, Gran Canaria y conexión con la Avda. de la Constitución)

Se trata de un ámbito situado a ambos lados del ferrocarril, con una superficie total de 95.950 m ^{2,} con la mayor parte situada al sur de las vías férreas (86.908 m^2), de escasa pendiente y grandes parcelas, (está conformada por tres parcelas: dos al Sur del ferrocarril de 50.780 m^2 y 25.345 m^2 y una al Norte de 7.536 m^2, junto con dos pequeñas porciones de parcelas y una tercera con edificaciones que deben derribarse (situadas al Norte del ferrocarril y con superficies 4021, 89 y 1016 m^2) y constituye una oportunidad única para materializar uno de los saltos de la barrera que supone el ferrocarril, que forma parte de las medidas estructurantes del Plan General para conseguir un modelo de ciudad unitario. Prolongación hacia el Este del suelo urbano residencial comprendido entre el ferrocarril y la calle Solana, su edificación con uso industrial hubiera supuesto la imposibilidad de construcción del Modelo Territorial del plan General, al haber supuesto la edificación de grandes instalaciones logísticas en el centro de la ciudad.

Si bien en cuanto suelo industrial el ámbito era suelo urbano consolidado, su recalificación a uso residencial y la necesidad de conformación de un nuevo tejido urbano acorde con el nuevo uso implica la apertura de nuevos viarios, tanto Norte-Sur, como este Oeste, la ejecución del paso bajo el ferrocarril y la previsión de redes verdes y dotacionales, acciones que, constituyen operaciones de urbanización que conllevan la modificación de las redes del conjunto de los servicios existentes en el ámbito en más del 50%, condición para que la actuación deba entenderse como de reforma o renovación urbana, de acuerdo con lo previsto en el punto 6 del artículo 19 bis de la Ley 11/2022 de 21 de diciembre de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Comunidad de Madrid

1.2. AFECCIONES SECTORIALES.

Afecciones Sectoriales. El sector está atravesado por la vía férrea, Madrid-Guadalajara, y por los Aeropuertos de Adolfo Suarez Madrid-Barajas y de Torrejón.

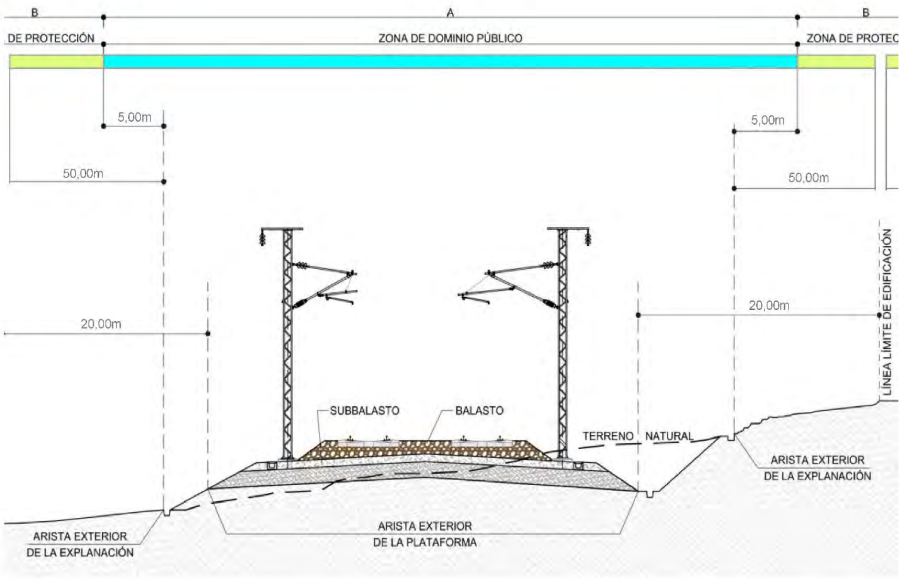
1.2.1. Afecciones ferroviarias

Las afecciones se representan en el esquema adjunto y en el plano correspondiente, son las siguientes:

"Zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno, que, en el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, como es el caso, será de cinco (5) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación." (art.13.1 LSF)/art. 14.2
Zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas que, en el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el

planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, como es el caso, se sitúan a ocho (8) metros de las aristas exteriores de la explanación." (art.14.21 LSF) /art.14.2

Línea de edificación "1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación que se sitúa a veinte (20) metros de la arista más próxima a la plataforma…" (art.15.2 LSF)



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

1.2.2. Afecciones Aeronáuticas

El ámbito del Sector AM-4 está localizado en la zona de influencia de los siguientes aeropuertos:

- Adolfo Suárez Madrid-Barajas
- Base aérea militar de Torrejón de Ardoz.

Para comprobar su grado de afección, se han consultado los mapas de las correspondientes servidumbres aeronáuticas, obtenidos en las páginas web de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) y del Ministerio de Defensa. También se dispone de la topografía del terreno procedente de levantamiento topográfico, que ha sido contrastada con el Modelo Digital del Terreno (MDT-02) obtenido en la zona de descargas de la web del Instituto Geográfico Nacional (IGN).

En primer lugar, se ha superpuesto el límite del ámbito de la AM-4, objeto del presente documento, sobre la topografía y los mapas de las servidumbres aeronáuticas debidamente georreferenciados; posteriormente se ha determinado cuáles son las servidumbres más restrictivas en cada caso y se ha comprobado su grado de afección teniendo en cuenta la altura de coronación de las edificaciones propuestas.

A continuación, se relacionan las zonas de servidumbre que resultan afectadas en cada uno de los aeropuertos, acompañando esquemas e indicando cuál es, en cada caso, la servidumbre que establece unos límites de altura más restrictivos y que distancias existen entre ésta y la propuesta de ordenación planteada por el Sector AM-4. También se incorporan, al final del documento, planos en detalle del cumplimiento de las servidumbres más restrictivas (planos nº I-05.1 y nº I-05.2).

Como se puede comprobar, no se vulnera ninguna de las limitaciones de ninguna de las zonas de servidumbres afectadas, lo que no obsta de que se deban llevar a cabo las correspondientes solicitudes de autorización antes del inicio de las obras, tal como se dispone en la Normativa

- **Adolfo Suárez Madrid-Barajas**

De la gran cantidad de zonas de servidumbre, solamente se produce afección a las siguientes servidumbres operativas:

- Límite de aproximación final VOR 33L, altitud 849m
- Límite de aproximación intermedia VOR 33L, altitud 868m
- Límite de aproximación final VOR 33R, altitud 838m
- Límite de aproximación intermedia VOR 33R, altitud 825m, **siendo esta la más restrictiva.**

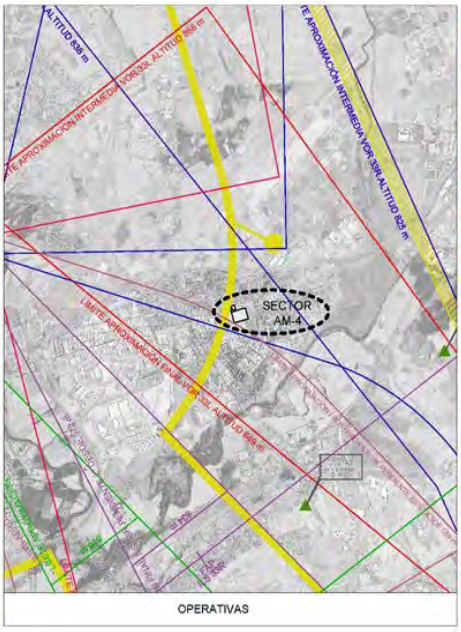
También se produce afección al anillo exterior de las servidumbres radioeléctricas y de aeródromo, que establecen una altitud aproximada de 750m. A pesar de que establecen una altura menor que las operativas, se da el caso de que la zona afectada se destinará a viario público, según puede verse en el plano nº I-05.1 adjunto, por lo que se entiende que no resultará vulnerada al no poder ubicarse en ella ninguna construcción.

En la zona más desfavorable, situada en la porción del sector al norte del ferrocarril, el terreno tiene una cota de 586m; teniendo en cuenta que la edificación tiene una altura de 42,50m (12 plantas) resulta una cota de coronación total de 628,5m; la servidumbre más restrictiva, según

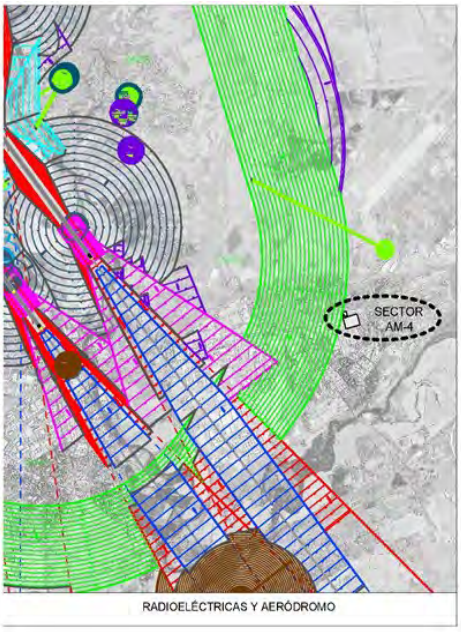
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

puede verse en el plano mencionado, establece una cota máxima de 825m, por lo que existe una **altura libre de 196,5m**.

Por tanto, **no se vulneran los límites establecidos por la servidumbre más desfavorable en la zona de estudio.**



OPERATIVAS



RADIOELÉCTRICAS Y AERÓDROMO

- **Base aérea militar de Torrejón de Ardoz**

Se produce afección en todas las zonas de servidumbre del aeropuerto, pero, como se puede comprobar a continuación, no se vulnera ninguna de ellas:

- Servidumbres Radioeléctricas
- Servidumbres de aeródromo
- Servidumbres Operativas 1 y 2, **siendo la 2 la más restrictiva**.

En la zona más desfavorable, situada en la porción del sector al norte del ferrocarril, el terreno tiene una cota de 586m; teniendo en cuenta que la edificación tiene una altura de 42,50m (12 plantas) resulta una cota de coronación total de 628,5m; la servidumbre más restrictiva, según puede verse en el plano I-05.2, establece una cota máxima de 664,40m, por lo que existe una altura libre de 35,9m. Por tanto, **no se vulneran los límites establecidos por la servidumbre radioeléctrica más desfavorable en la zona de estudio.**

A continuación, se incorporan esquemas de todas las servidumbres de la Base militar de Torrejón. Como se ha dicho, al final del documento se incorporan los planos en detalle del cumplimiento de las servidumbres más restrictivas (planos nº I-05.1 y nº I-05.2).

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 58 de 181

FIRMAS

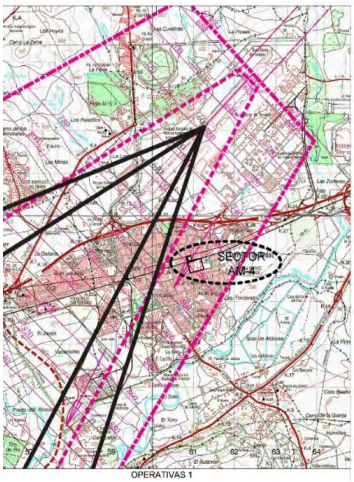
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

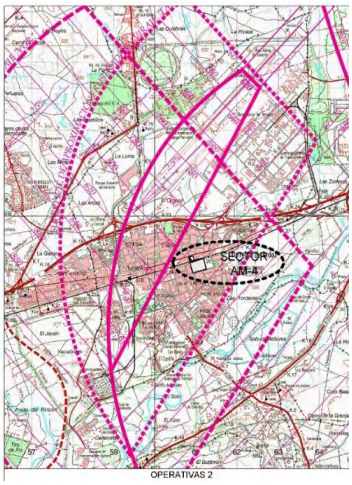
Servidumbres aeronáuticas de la Base militar de Torrejón de Ardoz

RADIOELÉCTRICAS

AERÓDROMO



OPERATIVAS 1



OPERATIVAS 2

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

CAPITULO 2. DETERMINACIONES NORMATIVAS VIGENTES EN EL SECTOR.

El ámbito AM-4 está actualmente regulado por la Ordenanza ZUI-4 en los suelos al Norte del ferrocarril y por la Ordenanza ZUI-2 en los situados al Sur.

Los primeros incluidos en el Área de Reparto 9.1, con un aprovechamiento tipo de 1,2 m^2/m^2 (neto inicial) -si bien el aprovechamiento asignado en la ordenanza es $1m^2/m^2$ y los segundos en el Área de Reparto 14 con un aprovechamiento tipo de 0,7 m^2/m^2 (sobre parcela neta industrial) si bien el aprovechamiento asignado por la ordenanza es de 0,75 m^2/m^2

Con objeto de que pueda entenderse el contenido de la modificación, se transcriben a continuación las determinaciones de las diferentes ordenanzas industriales en suelo urbano en lo que se refiere a usos, edificabilidad y ocupación. Especificando el alcance de la modificación introducida en las mismas. Son las siguientes:

2.1. ZUI-1 Tipología Industria Compacta

Objetivo: No dificultar que expectativas de aumento de precio o dificultades para la renovación de la edificación conservando la edificabilidad existente motivaran la pérdida de puestos de trabajo.

Coeficiente de edificabilidad asignado: 1 m^2/m^2 (incorporándose el existente si fuera mayor)

Usos predominantes: Industrial, Terciario Industrial y Almacenes.

Ocupación: 70 %

Usos compatibles en edificio exclusivo (HO-1)

Usos complementarios en el 25 % de la manzana (HO.2, C-8, S-4, A-1) ampliados después al HO-1, D.1 y religioso.

2.2. Ordenanza alternativa

En las parcelas con frente a zonas residenciales será alternativa la ordenanza ZU-T 2º (Zonas comerciales insertas en tramas industriales) con menor edificabilidad (0,75 m^2/m^2 de uso comercial) y menor ocupación (50%) (usos predominantes Comercial-excepto categorías C,4 y C.7-, espectáculos, Hostelero y Oficinas).

2.3. ZUI-2 Tipología de Industria Aislada

Objetivo: Recuperar la calidad urbana, restringiendo los usos no industriales, manteniendo una menor edificabilidad y menor ocupación y un tamaño de parcela mayor. Recogía las industrias de mayor solvencia y, en principio, mayores expectativas de permanencia y mayor peso en puestos de trabajo.

Coeficiente de edificabilidad asignado: 0,75 m^2/m^2 (recogiéndose el existente si fuera mayor)

Usos predominantes: Industrial I.1 e I.2 en cualquier situación e I.3 e I.4 excepto en parcelas con frente a zonas residenciales. I.5 en zonas industriales situadas al Oeste de la Vía del Ferrocarril (Áreas de Reparto 23 y 27), Terciario Industrial (C.7 y C.8) y Almacenes.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Ocupación: 50 %

Usos compatibles en edificio exclusivo: (HO-2) (discotecas) Estaciones de Servicio, Servicios administrativos, Oficinas)
Usos complementarios: en el 25 % de la manzana (D. O, HO.3, S.4, HO.1 O.2 y O.3).

2.4. ZUI-3 Industria en transformación

Objetivo: concretar, con diseño de referencia las zonas puntuales en las que el cambio a uso residencial es asumido por el Plan General. **Da lugar "de facto" a la desconsolidación del ámbito**

Uso característico: Residencial, transitorio hasta que se produzca la transformación mediante Modificación del Plan General ZUI-1

Altura máxima: 6 plantas (19,50 m)

Edificabilidad: El Plan General, establece la edificabilidad asignada en cada ámbito (AM), asignación de la que resulta 1,7 m^2/m^2, si bien se hace referencia al aprovechamiento tipo de un Área de Reparto que no se establece en el documento. Este coeficiente fue modificado en la Modificación del Plan General en el ámbito de los Girasoles (AM-3) elevándolo a 1,9 m^2/m^2 (para posibilitar el traslado de las industrias existentes en un proceso liderado por el Ayuntamiento), lo que obliga a interpretar que el coeficiente 1,7 es una referencia indicativa a concretar, justificadamente, en la Modificación.

Usos complementarios: los autorizados en planta baja como compatibles (Terciario industrial, Terciario Comercial, Hotelero, Oficinas Dotacional)

Dado que, en el Plan General, no se exige la redacción de un documento subordinado, aunque no se impide (se hace referencia al mismo en varias partes del documento), la concreción del diseño definitivo debía efectuarse mediante Modificación del Plan General.

2.5. ZUI-4 Terciario Industrial y Oficinas

Objetivo: Permitir la consolidación de un eje de actividad en la Avda. de la Constitución, sin prohibir el posible cambio puntual a uso residencial, dado que no se podía prever el resultado de la estrategia a lo largo del desarrollo del Plan General.

Coeficiente de edificabilidad asignado:$1m^2/m^2$
Uso característico: terciario Industrial (recogiéndose el existente si fuera mayor)
Usos predominantes: Terciario Industrial, Oficinas Comercial (C.2, C.3, C.6, C.7 y C.8) Hotelero
Ocupación: 50 %

Usos compatibles en edificio exclusivo: Industrial I.1 e I.2, Almacenes (AL1 y Al2) Estaciones de Servicio Docente (DO.5) Administrativo. (A.1) Hostelero (HO.1, y HO.2 y HO-3) Sanitario (excepto S.1)

Usos complementarios: en el 25 % de la manzana (D.O, S.4, C.7, C.8, O.2, O.3)
El Modelo territorial contempla la posible modificación del uso predominante industrial a residencial, con una edificabilidad de $1m^2/m^2$, previas la tramitación de una modificación puntual y la reserva de un mínimo de 20 m^2/viv. de zona verde (con una dimensión mínima de 30 m que en las parcelas colindantes con el ferrocarril deberá adosarse a su trazado, salvo que dicha zona verde viniera ya localizada en el Plan General (Unidades de Ejecución).

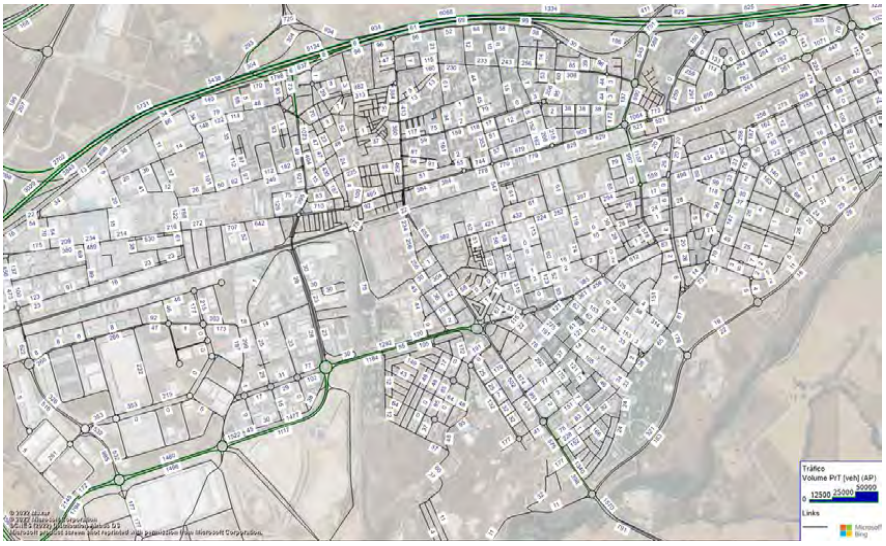
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

CAPITULO 3 ESTUDIOSCOMPLEMENTARIOS.

3.1. TRÁFICO

Los resultados del estudio del tráfico, que se incluye en tomo independiente (**TOMO V.- DOC Nº1**) confirman en la situación actual las conclusiones que se extraen el análisis de las acciones previstas en el Plan General y no realizadas en la actualidad, especialmente la falta del cierre de la Ronda Sur en el tramo tres, cuyo planeamiento está en tramitación en San Fernando de Henares, y el paso bajo el ferrocarril de la calle Hierro que aumenta la congestión de la calle Miño y el último tramo (Norte) de la calle Circunvalación, calles que, junto con la carretera M-206 y la Avda de las Fronteras son las de mayor congestión en la actualidad.

Aun cuando no se ha incluido en el estudio específico para esta Modificación, en los estudios realizados para los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado se pone de manifiesto la progresiva congestión del tramo final (hacia el Oeste) de la M-206, como consecuencia de la falta capacidad del enlace con la M-45/M-50 , la inejecución del paso sobre el ferrocarril uniendo la calle Picos de Europa y Vía Láctea (presupuesto ineludible para cualquier recalificación de las macromanzanas 11 a 13), y la falta de conexión del desdoblamiento de la M-203 con la Radial R-3, por la quiebra de la constructora, actualmente en proceso de solución, y que aumentaría la funcionalidad del tramo Este de la Ronda Sur hasta la carretera de Loeches, dado que permitiría el acceso a Madrid y a la M-45/M-50 descongestionando la M-206, con un papel muy importante de la calle Hierro una vez ejecutado el paso bajo el ferrocarril, poniendo de manifiesto la mejora que supone la ejecución de la Modificación que ahora se tramita. La ampliación de un carril en la calle de la Solana reforzaría el papel de la calle Unión Europea hacia la Avda. de la Democracia para descongestionar el tramo final de la calle Circunvalación.

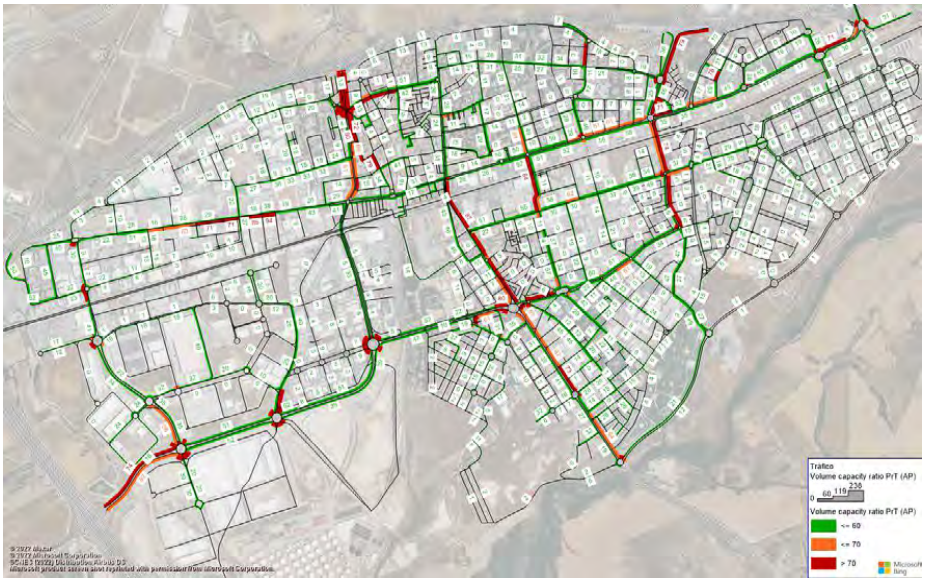


La congestión de la carretera de Loeches pone de manifiesto las consecuencias de la supresión del paso bajo la Plaza del Progreso y la necesidad de la ejecución de los previstos nuevos accesos hacia Los Fresnos desde la M-206, así como la necesidad de la previsión de vías colectoras a ambos márgenes y el riesgo que supone la instalación de industrias logísticas en la macro-manzana 10, lo que justifica la coherencia del cambio de calificación de ZUI-2 a ZUI-4, con exigencia de desconsolidación, a la que se hace referencia en las conclusiones del inventario aunque no se incluye en este expediente.

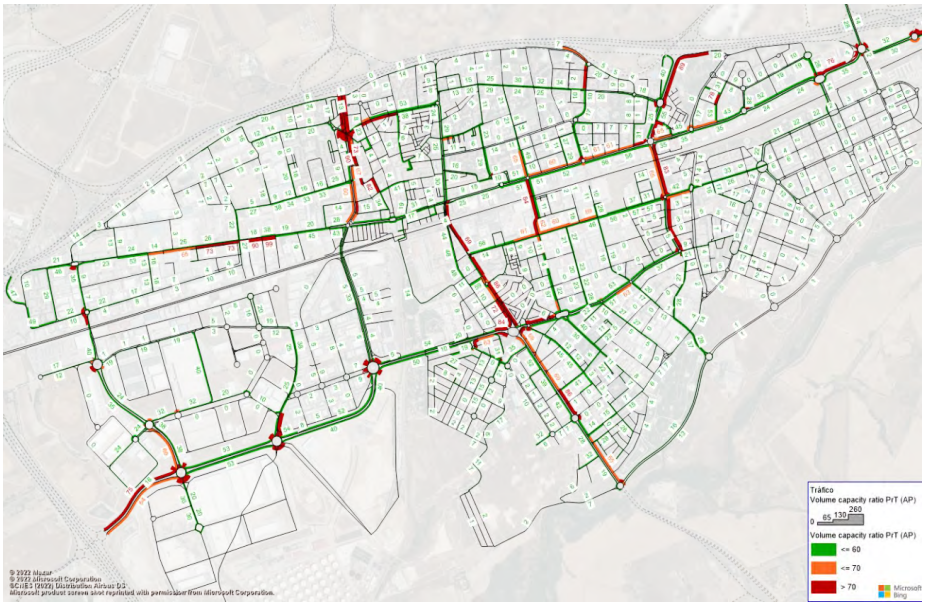
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Los resultados de la situación actual a colmatación (contando con la edificabilidad de las parcelas vacantes no son muy diferentes de los actuales y tampoco lo son los que se obtienen una vez introducido el cambio a residencial del ámbito AM-4. (ver planos adjuntos)

Si se analiza el nivel de congestión de las diferentes vías (ver imágenes adjuntas) se comprueba que no hay camios significativos entre la situación actual a colmatación y la misma situación con el cambio de calificación propuesto, salvo la disminución del nivel de congestión en la calle Miño que tiene lugar con la ejecución del puente bajo el ferrocarril de la calle Hierro, así como la reducción que se produce en el tramo de la Avda. de la Constitución que une esa vía con la calle Miño.

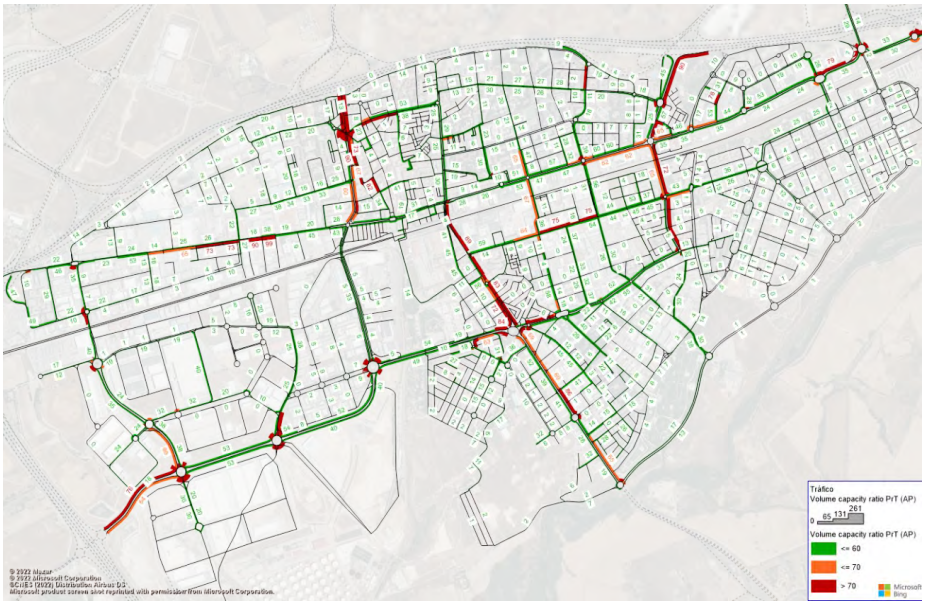


Nivel de congestión situación actual.



Nivel de congestión situación a colmatación en hora punta tarde (máximo)

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.



Nivel de congestión con el cambio a residencial en hora punta tarde. (máximo)

Finalmente, la congestión de la calle Circunvalación aumenta la importancia de un eje peatonal alternativo hacia el Norte, con dirección Oeste-Este, prolongando la calle Platino (macro-manzana 6), con una posible conexión, a través de Forja, con la calle Plata hasta el paseo de la Fraternidad, itinerario al que en el futuro se conectaría el eje peatonal N-S iniciado en el nuevo sector AM-4.

La conclusión del estudio de tráfico que se incluye en el expediente, relativa al AM-4, es la siguiente:

En situación futura, con los usos actuales en colmatación y la modificación a usos residenciales del AM-4 (Hipótesis 2), se aprecian menores niveles de congestión con respecto a la Hipótesis 1, e, incluso, se aprecian también menores niveles con respecto a la situación actual, gracias a la construcción del paso subterráneo bajo el ferrocarril en calle Hierro. Es importante destacar aquí, que las calles Rio Miño y Circunvalación en el escenario de Hipótesis 2 no alcanzan niveles de congestión tipo 3 en casi ninguna de las horas estudiadas, detectándose únicamente un nivel 3 en hora punta de tarde en calle Circunvalación en su sentido de circulación norte, muy similar al existente en situación actual.

El mantenimiento de la congestión en el tramo final Norte de la calle Circunvalación informa no solo de la importancia del nuevo itinerario peatonal que se inicia en el AM-4, sino la de la remodelación de la macro-manzana 7 para reforzar el papel de la Ronda Sur y posibilitar la conexión de la calle circunvalación con la Avda. Álvaro Retana, calle Grecia y Carmen Laforet o Rosalía de Castro para cruzar el ferrocarril por la Avda. de la Democracia, aunque evidentemente, esta acción, al margen del procedimiento urbanístico requerido exigiría el cierre de la circunvalación y la conexión de la M-203 con la R-3.

Esta misma congestión aumenta el papel del itinerario de tráfico no motorizado que atraviesa la barrera del ferrocarril como prolongación de la calle Cañada y conecta con la Avda. de los

Descubrimientos y pone de manifiesto la necesidad de su mejora con medidas de seguridad, cámaras e iluminación.

Paso inferior Calles Cañada y Avenida de los Descubrimientos. Perspectiva sureste

Paso inferior Calles Cañada y Avenida de los Descubrimientos. Perspectiva noroeste

Detalle de paso bajo el ferrocarril

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Finalmente, del estudio se desprende la escasa capacidad de la calle Miño para constituir un eje Norte-Sur de tráfico rodado (suponen un cuello de botella para el tráfico de la calle Lisboa) y la conveniencia de completar el iniciado itinerario peatonal remodelando la confluencia de las calles Miño, Cobre y Metano, incluso con una actuación de dotación.

Interrupción del itinerario peatonal calle Miño/Cobre/Metano

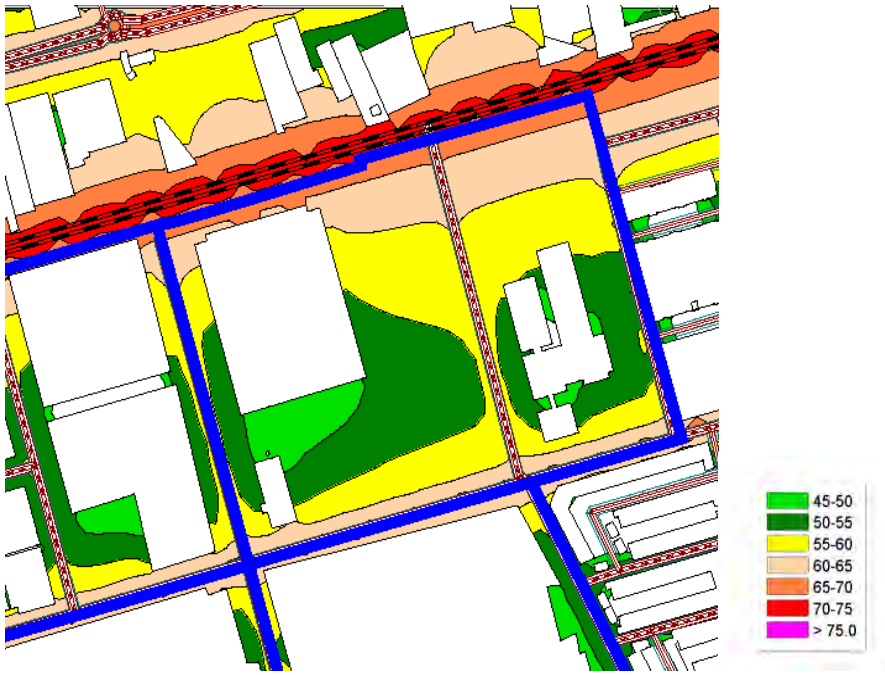
3.2. ESTUDIO ACUSTICO.

Se ha realizado un estudio acústico, tanto del conjunto de las zonas industriales objeto del inventario como del ámbito de ordenación pormenorizada. Documento que se incluye en tomo independiente (**TOMO VI.- DOC Nº2**) y que comprende tanto la situación preoperacional como post operacional. Para su elaboración se han utilizado los datos de tráfico del estudio específico.

En lo que se refiere a la situación preoperacional, del análisis realizado, del que se han extraído los planos de detalle que se adjuntan, se desprende que los niveles acústicos para el uso residencial resultante de la recalificación se superan en las zonas colindantes con el ferrocarril en la situación preoperacional (para uso residencial en suelo urbano consolidado a la entrada en vigor de la ordenanza)

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

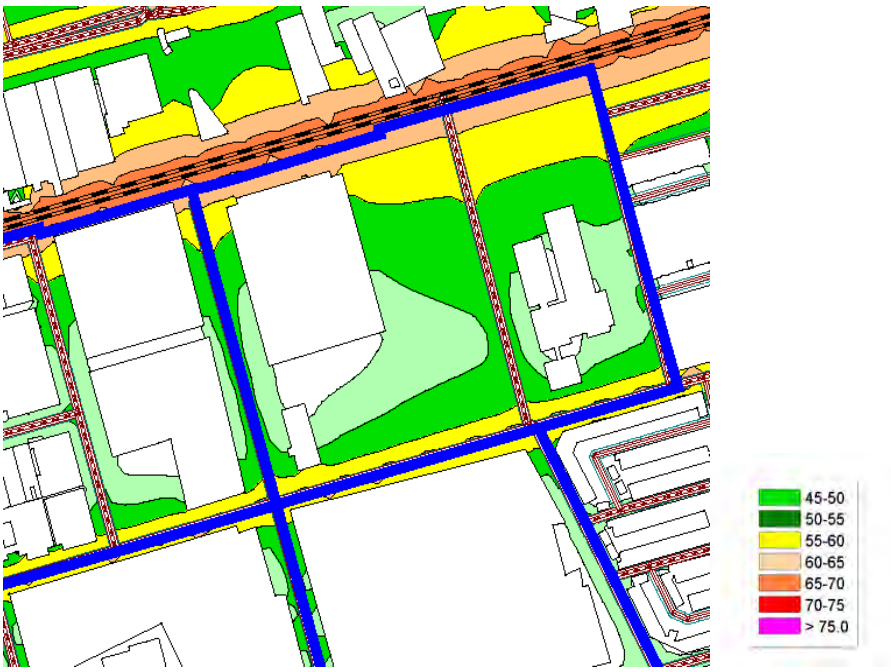
Niveles acústicos periodo día



Niveles acústicos periodo tarde

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 67 de 181
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Niveles acústicos periodo noche

Del estudio post-operacional se concluye que es necesaria la instalación de una pantalla acústica en todo el límite del ferrocarril de cuatro metros de altura, sobre una mota de otros cuatro metros. Con esta solución los niveles encontrados para una altura de seis plantas estarían dentro de los valores limite permitidos por la legislación y la ordenanza municipal para zonas no consolidadas de usos residencial y dotacional. Deberán ser los proyectos de la edificación, en el caso de tener que superar dicha altura los que garanticen el cumplimiento de los niveles exigidos en el interior de las viviendas por el documento básico DB-HR

A este respecto textualmente señala:

Corresponde a la futura fase de diseño y proyecto, de las futuras edificaciones, el estudio del:

1. Adecuado posicionado de los futuros edificios, incluido sus alturas.

2. Correcto dimensionado del aislamiento acústico a ruido aéreo de las fachadas a construir para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico de fachadas, establecidos en el documento básico DB-HR protección frente al ruido del C.T.E, con objeto de cumplir con los valores de aislamiento acústico establecidos en dicho documento, acorde con el ruido exterior existente en la zona, incluido el ruido producido por el ferrocarril.

Se deberán realizarse estudios acústicos complementarios cuando se desarrollen los futuros edificios y se conozcan las distribuciones reales de la edificación, para la justificación de la legislación vigente: CTE DB-HR y RD1367/2007 y Ordenanza Municipal de Torrejón de Ardoz. Como recomendación, se propone que las edificaciones

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 68 de 181
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

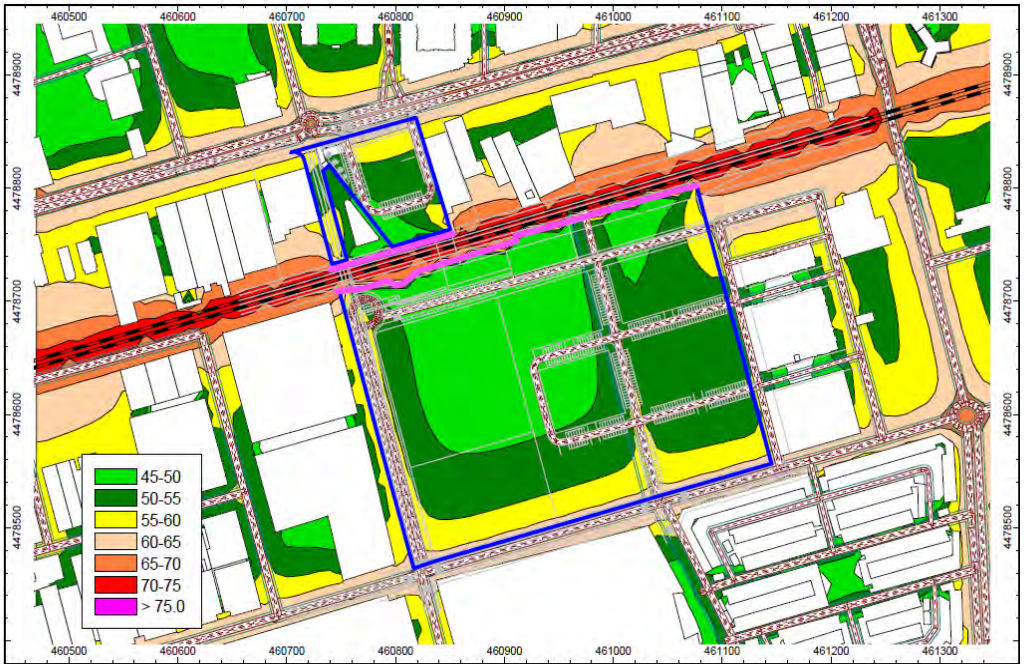
colindantes con el ferrocarril ubiquen los testeros en el lado del ferrocarril, procurando que desde los dormitorios o salones no se tenga una visual directa con el ferrocarril.

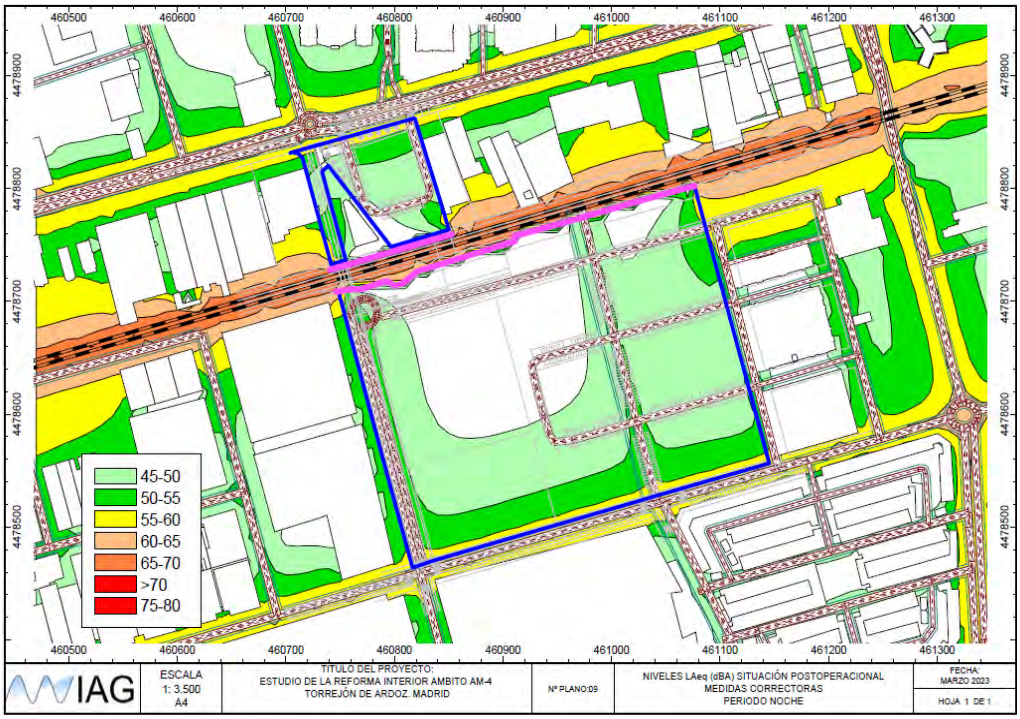
Para las plantas altas la prolongación de la barrera acústica, o elevación de su altura, no soluciona los niveles acústicos en los que se encuentra superación de los límites admisibles por la legislación, por ello hay que prestar especial atención durante la etapa del proyecto arquitectónico del edificio, con objeto de que se dimensionen las fachadas para que estas posean el aislamiento acústico necesario para cumplir el CTE DB-HR.

Este requisito de aislamiento a ruido aéreo de las fachadas va ligado y redundará en el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable de edificaciones, pero no es el objeto de esta fase de estudio. En cuanto al ruido producido por la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, hay que destacar que según lo establecido en el artículo 2 de la ley 37/2003, la ley del ruido, quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley las actividades militares, que se regirán por su legislación específica. Es por este motivo por lo que no se puede cuantificar el ruido producido por este aeropuerto al no declarar, esta infraestructura militar, los vuelos, los tipos de aeronaves (no homologables a los de aviación civil), sus rutas aéreas, su periodicidad, sus velocidades, etc. Asimismo, no existe declaración, por parte de las autoridades competentes, de los mapas de ruido, de donde se pudiera extraer cuales son los niveles sonoros de inmisión recibidos en el territorio aledaño al aeropuerto.

A continuación, se reproducen los planos acústicos para los tres periodos, con las medidas correctoras citadas:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

3.3. ANÁLISIS DE RIESGOS

Se ha llevado a cabo un análisis de riesgos que se incluye en documento independiente (**TOMO VII.- DOC Nº3**) y en el que se ponen de manifiesto que los principales riesgos son:

Riesgos naturales. El exceso de calor.

Riesgos antrópicos: Accidentes graves por transporte de mercancías por ferrocarril con muy baja probabilidad
Incendios urbanos

Contaminación del Aires.

Se trata de riesgos que deben ser tenidos en cuenta en el diseño de la ordenación pormenorizada para las que se establecen una serie de medidas que se incluyen en la Normativa.

3.4. INFRAESTRUCTURAS (REDES EXISTENTES)

3.4.1. Abastecimiento.

En la actualidad el ámbito cuenta con la red de abastecimiento que servía alas antiguas industrias: Por la calle Hierro: tubería de fundición de diámetro 100 mm por la margen Este y tubería de 200 por la margen Oeste en la que se sitúan las acometidas de las industrias existentes situadas fuera del ámbito. por la calle Hierro, y por la calle Solana por la margen sur tubería de diámetro 100, de la que sale un ramal hacia la calle Azufre solamente hasta la acometida de la industria existente, actualmente inactiva.

Al Norte del ferrocarril, la red discurre por la Avda. de la Constitución

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

3.4.2. Saneamiento.

La red actual es unitaria con un colector en dirección Sur, que discurre por la calle Azufre de 1.500 cm proveniente de la zona Norte, atravesando el ferrocarril.

En la calle Hierro existe otro colector de diámetros 600 cm,

De los anteriores colectores salen ramales de diámetro 300 cm por la margen Norte de la calle Solana.

3.4.3. Red de energía eléctrica.

En la actualidad tan solo existe un transformador que alimentaba a la industria localizada en la parcela situada al Este del subsector Sur, que se alimenta de una red que discurre por la calle Solana.

Conectada con la anterior existe una conducción por la calle Hierro para cerrar el circuito con un transformador existente en una de las industrias.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

3.4.4. Red de Gas.

Por la calle Hierro existe una conducción de AO 3” para alimentar a las industrias existentes fuera del ámbito, y otra por la calle Solana de AO 4” desde la que se alimentaba la industria existente hoy inactiva.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

3.4.5. Red de Telecomunicaciones y Telefonía

Como en el resto de los servicios, las redes de telecomunicaciones y Telefonía discurren por la calle Solana de la que salen por la calle Hierro los conductos que alimentan las industrias existentes

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 74 de 181
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

VOLUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN

Los planos se incorporan en el Tomo II, junto con los anexos.

Índice de planos de Información:

I-01.- Situación y emplazamiento

I-02.- Topografía actual

I-03.- Estructura de la propiedad

I-04.- Calificación del suelo actual

I-05.- Afecciones aeronáuticas. Análisis de las más restrictivas
- **I-05.1.-** Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas
- **I-05.1.-** Base aérea militar de Torrejón de Ardoz

I-06.- Afecciones ferroviarias.

I-07.- Infraestructuras existentes
- **I-07.1.-** Abastecimiento de agua
- **I-07.2.-** Saneamiento pluviales y fecales
- **I-07.3.-** Suministro de energía eléctrica
- **I-07.4.-** Suministro de gas
- **I-07.5.-** Telecomunicaciones

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

Se incluye en documento independiente (TOMO III)

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

VOLUMEN 1. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1.1. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN.

El objetivo de la Modificación es la desconsolidación y recalificación a uso residencial multifamiliar del ámbito comprendido entre las calles Hierro, Solana, Gran Canaria y el ferrocarril, calificado actualmente como industrial ordenanza ZUI-2, así como del ámbito delimitado por el ferrocarril, la calle Hierro, la Avda. de la Constitución, y la parcela catastral 0990114VK67095, calificado como industrial ZUI-4, iniciando con ello el proceso de ajustes para contrarrestar los efectos negativos derivados de la evolución de la estructura económica del municipio y de los desarrollos del entorno sobre la construcción del del modelo de ciudad propuesto por el Plan General durante los años de vigencia de dicho instrumento, en forma que se mantengan las posibilidades de consecución de su objetivo de construcción de una ciudad unificada.

El documento incluye un inventario de la situación actual de las zonas calificadas con ordenanza ZUI-1 y ZUI-2 de la que se deducen las áreas susceptibles de cambio de calificación sin afectar al modelo territorial, al margen de que, en este expediente, tan solo se incluya la recalificación del ámbito concreto antes indicado. De esta forma se asegura la posibilidad de nuevas recalificaciones en expediente específico siempre que afecten a los ámbitos que se indican en las conclusiones del citado estudio, garantizando la coherencia con el modelo territorial. Estas futuras modificaciones deberán incorporar el estudio de referencia al igual que lo incorpora este documento.

1.2. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

La Modificación está promovida por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, Administración pública legitimada de acuerdo con la legislación vigente con domicilio en Plaza Mayor nº 1. C.F.F. P2814800E Nº de Registro de Entidades Locales 01281489.

1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. CONTENIDO Y ALCANCE

1.3.1. Objeto y Contenido.

El objeto de este expediente es la desconsolidación y recalificación a uso residencial multifamiliar, incluyendo la ordenación pormenorizada del ámbito de suelo urbano consolidado del Plan General de Torrejón de Ardoz, (aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 6 de mayo de 1999, publicado en el BOCM de fecha 12.07.99, estableciendo condiciones suspensivas, que se dieron por cumplidas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 6 de mayo de 1999 -BOCM de fecha 16 de marzo de 2001-) que se describe a continuación:

- Ámbito integrado por los suelos comprendidos entre el ferrocarril, la calle Hierro, la calle Solana y la calle Gran Canaria actualmente calificados de uso industrial y ordenanza ZUI-2, y los comprendidos entre el ferrocarril, la calle Hierro, la Avda. de la Constitución y la parcela catastral 0990114VK67095 calificados de uso terciario-industrial y ordenanza ZUI-4. (ámbito que en adelante se identificará como AM-4)

- La Modificación de las Áreas Homogéneas afectadas para ajustarlas a los cambios propuestos, así como la de los planos y resto de documentación afectada del Plan General.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

1.3.2. Contenido y alcance.

La modificación planteada afecta a una superficie de 95.950 m^2, inferior, por consiguiente, al 15 % de la superficie del término municipal (32.490.000 m^2) y del suelo urbano, tanto total (7.998.860 m^2), como específicamente industrial (2.478.512 m^2).

Consiste en la Reforma Interior del ámbito (que en este expediente se ha denominado AM-4), que, en consecuencia, se desconsolida, con la delimitación del correspondiente sector de Suelo Urbano No Consolidado y la definición de las determinaciones de la ordenación pormenorizada del mismo, recalificándolo a uso residencial multifamiliar, con una edificabilidad de 1,6 m^2/m^2, ligeramente inferior a la asignada por el Plan General a los ámbitos incluido en la Ordenanza ZUI-3 (industria en transformación) dado que la modificación se incardina en la estrategia del Plan General para la consecución de una ciudad unificada, mediante recalificaciones en ámbitos puntuales del suelo industrial, estrategia que el Plan General instrumenta mediante la citada Ordenanza El nuevo coeficiente genera una edificabilidad de 136.265,60 m^2c, frente a los 66.138 m^2 actuales. Esta nueva edificabilidad supone del número de viviendas tipo de 100 m^2 de 1.327 viviendas, un 6,03 % de la capacidad del modelo territorial. A estos efectos se ha de hacer constar, como se comenta en otros puntos de esta memoria, no se ha mantenido la recalificación del cuartel de automovilismo, contabilizada para el cálculo de la citada capacidad que se lleva a cabo en la memoria, que suponía 1.065 viviendas.

Se incorporan, como anexos nº2 y nº3, las fichas de las áreas de reparto y los planos originales y modificados del PGOU.

La Modificación comprende:

1.3.2.1. Modificaciones estructurantes:

Las Modificaciones estructurantes que conlleva la recalificación y desconsolidación del Suelo del ámbito AM-4. Son las siguientes:

- Cambio de categoría de suelo de Urbano Consolidado a Urbano No Consolidado.
- Cambio del uso predominante Industrial y Terciario Industrial a uso residencial multifamiliar
- Cambio de las Ordenanzas de aplicación ZUI-2 y ZUI-4, a una nueva Ordenanza ZUI-7_{AM-4}
- Modificación de la edificabilidad de 0,75 m^2/m^2 de uso industrial en el subsector situado al sur del ferrocarril y de 1 m^2/m^2 de uso terciario industrial en el subsector situado al norte del ferrocarril a 1,6 m^2/m^2 de uso residencial multifamiliar
- Modificación de las Áreas de Reparto 9 y 11 y creación de una nueva subárea de reparto la 8.4

  Nueva Subárea de Reparto 8.4.

  Delimitación de una nueva subárea de Reparto (8.4) dentro del área ya modificada por el expediente de Modificación de Plan General para el desarrollo del polígono de Los Girasoles (aprobada definitivamente…).

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

El Plan General la asigna en dos tipos diferentes (Área tipo A, que corresponde a las zonas con aprovechamiento patrimonializado y sin suelos a obtener, que debe interpretarse que corresponde a la situación que precede al cambio de uso a residencial, y Área tipo E que es la correspondiente a cualquier proceso de reparto de beneficios y cargas como el AM-4 resultante de la presente modificación)

Área de Reparto 9.1

Ya modificada por el expediente de Modificación de Plan General para el desarrollo del polígono de Los Girasoles (aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de10 de diciembre de 2001, publicada en el BOCM nº 1 de 2 de enero de 2002; es un Área de reparto tipo E, en la que el aprovechamiento tipo debe ser la referencia para la materialización del uso industrial.

Se reduce su superficie excluyendo el suelo detraído del ámbito de la ordenanza ZUI-4

Área de Reparto 14

Es un Área de reparto tipo E, en la que el aprovechamiento tipo debe ser la referencia para la materialización del uso industrial.

Se excluye la zona recalificada a uso residencial e incluida en el ámbito AM-4

Estas modificaciones se reflejan en los planos y cuadros correspondientes del Plan General

1.3.2.2. Modificaciones pormenorizadas.

Con independencia de que se incluyan todas las determinaciones en el apartado correspondiente, se resumen a continuación:

Superficie del Sector: 95.950 m^2s de los que son computables 85.167 m^2

Sistema de actuación Cooperación con posibilidad de delimitación de varias unidades de ejecución con constitución de Entidades Urbanísticas colaboradoras de urbanización.

Aprovechamiento 1,6 m^2/m^2 de uso residencial multifamiliar, que supone, a reservas de posibles ajustes en levantamientos topográficos más precisos, 136.265,60 m^2c.

El 10 % de la edificabilidad se destina a vivienda protegida de VPT

Número de viviendas tipo de referencia 1.327 viviendas tipo y 1.625 viviendas reales.

La altura máxima será de 6 plantas y ático retranqueado a todas las fachadas exteriores una distancia de 3 metros en las fachadas en las fachadas N-S y 7 plantas y ático retranqueado en las fachadas E-O

Tal como se justifica en los puntos siguientes, los anteriores cambios no modifican el Modelo Territorial del Plan General ni suponen una reserva de dispensación.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

1.4. JUSTIFICACIÓN DEL OBJETIVO Y DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Intentar recuperar la viabilidad de construcción del modelo de ciudad planteado por el Plan General, por la obviedad de su conveniencia, necesita escasa justificación, toda vez la estrategia de mantenimiento de las actividades industriales por la vía de la regulación normativa , llevada a cabo por este documento, no ha sido capaz de alcanzar su objetivo y, aún más, la aparición de usos no previsibles en la fecha de redacción del documento y admisibles en la regulación ordenancística actual, de no actuarse con premura, puede hacer inviable el modelo territorial del Plan General e, incluso, el diseño de un nuevo modelo alternativo con un mínimo de coherencia urbanística. A esta circunstancia se suma la evolución de la funcionalidad de las vías estructurantes derivada de la consolidación de los desarrollos del entorno y del ritmo de ejecución de las acciones propuestas por el citado Plan General para materializarlas.

La modificación se ha limitado a la primera de las acciones necesarias para evitar esa inviabilidad, coherente con el modelo territorial, la opción de una revisión, siquiera parcial, del Plan General hubiera supuesto un plazo de redacción y tramitación que. aun reducido al mínimo, resultaría excesivo para evitar los efectos negativos de los nuevos usos demandados en el mercado sobre el futuro de la ciudad.

La modificación se ha efectuado con especial cuidado en evitar que, su inevitable carácter puntual, pudiera suponer una reserva de dispensación.

Para ello se ha llevado a cabo un análisis exhaustivo de los suelos calificados con ordenanza ZUI-1 y ZUI-2, cuyas conclusiones justifican el carácter singular de las áreas afectadas, tanto la que ahora se recalifica como las que se especifican como de posible recalificación en expedientes posteriores.

1.5. USO PREDOMINANTE Y EDIFICABILIDAD PROPUESTA EN EL ÁMBITO OBJETO DE RECALIFICACIÓN EN ESTE EXPEDIENTE.

1.5.1. ALTERNATIVAS DE USO CONTEMPLADAS.

Del inventario realizado, cuyas conclusiones se acaban de resumir, se desprende que la estrategia para la conservación y el mantenimiento de la estructura industrial de la ciudad no puede limitarse al establecimiento de unas ordenanzas particulares que restrinjan la posibilidad de cambios hacia usos no productivos, de hecho, la sucesiva ampliación de usos posibles en la zona industrial ha dado lugar a la aparición de usos inducidos por la residencia, iniciando un proceso que genera incompatibilidades e, incluso, deterioro del tejido urbano y, sobre todo, una falta de lógica urbanística en la localización que acaba por reducir el atractivo del polígono.

Todo ello con el riesgo, que también se ha puesto de manifiesto en el inventario, de que las demandas del mercado se concreten en unos usos cuya implantación haga imposible la consolidación del modelo territorial propuesto por el Plan General, teniendo en cuenta que se trata de tejidos industriales con una alta centralidad.

Para el planteamiento de posibles alternativas debe tenerse en cuenta, además, que la estrategia del Plan General de incorporar a la ordenación la edificabilidad existente durante el periodo de vida de la edificación ha producido el efecto perverso de potenciar el mantenimiento de la edificación existente aun cuando se trate de instalaciones obsoletas. En este sentido, el comportamiento del marco construido ha sido distinto en naves y parcelas de reducido tamaño, que, en parcelas de gran tamaño, como las que integran el ámbito objeto de esta Modificación,

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

En este caso, el carácter singular de la edificación ha dificultado la reutilización para otra actividad, favoreciendo el derribo y la permanencia del suelo vacante.

Con el amplio abanico de usos de posible implantación en las zonas industriales, que incluye la posibilidad de materializar la edificación en usos terciarios de oficinas, hoteleros, dotacionales (incluidos los deportivos y el ocio) y comerciales, es objetivamente descartable que la restricción de usos posibles a un grupo específico de ellos (léase terciario de oficinas, complejos deportivos, centros comerciales) vaya a posibilitar la consecución de los objetivos de estructura urbana planteados. De hecho, esos usos podrían haberse implantado en la actualidad sin problemas, aunque hubiera que haber aumentado la edificabilidad.

El inventario ha puesto de manifiesto, finalmente, que el uso comercial es el único que ha logrado implantarse sin problemas en el tejido urbano, siempre en localizaciones colindantes con las zonas residenciales y en parcelas de un tamaño inferior a los diez mil metros cuadrados.

La implantación de grandes industrias, con alto contenido de terciarización (centros de investigación, I+D…etc. de las que el ejemplo más notorio es INDRA) no ha sido posible no solo por la evolución de la estructura productiva de la Comunidad sino por la existencia de localizaciones de mayor calidad ambiental y mayor centralidad, que han proliferado dentro del municipio de Madrid, en los municipios de Norte y el NE de la Comunidad, sin que haya existido un planeamiento territorial que corrigiera los efectos negativos de los excesos de la lógica del mercado.

Sobre las anteriores realidades se superpone la amenaza que supone para el modelo de ciudad la ubicación en esas grandes parcelas con situación central de instalaciones logísticas, un uso que, en las fechas de redacción del Plan General tenían un escasísimo peso en las zonas industriales y que, quizás erróneamente se han asimilado a grandes almacenes cuando constituyen más bien un uso diferente, cuya posibilidad de implantación en las diferentes zonas de la ciudad debería haber sido objeto de una norma complementaria del Plan General. Sea por lo que fuere, lo cierto es que, de no llevarse a cabo un cambio del uso predominante, la implantación de esas edificaciones sería inevitable porque los proyectos para la solicitud de licencia están redactados y esa solicitud sería inmediata de no tramitarse esta modificación.

1.5.1.1. Alternativa cero.

En otras palabras, **la alternativa cero** que sería renunciar a la modificación y mantener la normativa actual conllevaría la imposibilidad de consolidar la construcción de una estructura urbana unificada, como es el objetivo básico del Plan General.

Tal como ha quedado dicho, y en coherencia con las conclusiones del análisis de la situación actual y de su evolución hasta la actualidad, los únicos usos distintos al residencial que podrían plantearse como alternativos constituyendo el uso predominante, aun a riesgo de que una suspensión de licencias pudiera llevar aparejada la necesidad de indemnizar el coste de los proyectos y gastos habidos para posibilitar la materialización del aprovechamiento en industria logística, caso de que con el nuevo uso no fuera factible su materialización inmediata por inexistencia de demanda, serían: el comercial, los servicios a la vivienda (básicamente trasteros, y usos deportivos de proximidad: pádel, gimnasios, talleres domésticos…) y el uso residencial.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

1.5.1.2. Alternativa 1. Uso de servicio a las viviendas.

Estos usos, como ha quedado de manifiesto en el análisis de la situación actual, se localizan en las proximidades de las zonas residenciales de vivienda multifamiliar, en ubicaciones de fácil acceso desde las mismas y en parcelas que en el caso de mayor tamaño (trasteros y zonas deportivas) no superan los 10.000 m^2, representando verdaderas barreras a la conectividad interzonas cuando la superficie es elevada, con los mismos inconvenientes para la unicidad de la ciudad que la industria logística.

Por otra parte, son usos que no admitirían una elevación sustancial de la edificabilidad que, en el caso de los trasteros, agravarían el "efecto barrera", y en el caso de zonas deportivas tipo pádel las harían inviables, dado que su implantación obedece al reducido coste que supone la adaptación de naves existentes al nuevo uso sin necesidad del derribo de las edificaciones existentes y, por consiguiente, manteniéndola edificabilidad consolidada. Su implantación con una mayor edificabilidad, debido a que no podrían constituir promociones del conjunto del ámbito, debería efectuarse mediante actuaciones de dotación, lo que no permitiría la ordenación supra-zonal que el modelo territorial exige. En consecuencia, no podrían financiar los costes que las nuevas acciones requerirían.

1.5.1.3. Alternativa 2 usos comerciales.

Las pautas de localización comercial han variado sustancialmente en los años de vigencia del Plan General. Después de un periodo de auge de los grandes centros comerciales periféricos, que absorbieron una proporción importante de la centralidad de los suelos urbanos y de los que en Torrejón y su entorno próximo existen varias implantaciones (Parque Corredor, OASIC, Carrefour y Parque de medianas en San Fernando) fácilmente accesibles, sin contar con los suelos calificados y no edificados de San Fernando. La centralidad detraída, además de generar un tráfico importante, dado que requieren para su subsistencia de un ámbito superior al municipal, provocó el cierre de numerosos locales comerciales en bajos, que ha dado lugar a la aprobación de ordenanzas de transformación de uso comercial a residencial para evitar la degradación e inseguridad que generan los locales cerrados.

La necesidad de ese usuario del exterior del municipio hace inviable este tipo de centros como uso alternativo al industrial en el ámbito objeto de la modificación.

Las dificultades de acceso, especialmente en tiempo y gasto de combustible, potenció, por un lado, la compra "on-line, con la proliferación de la llamada logística de última milla y, por otro, la aparición de superficies de tamaño medio insertas en la trama urbana más próximas a las viviendas. Esta tipología comercial sí ha proliferado en las zonas industriales y de hecho ha sido el único uso, junto con los trasteros que ha sido capaz de instalarse con las determinaciones de la ordenanza para edificaciones de nueva planta, acometiendo el derribo de las instalaciones existentes. El largo periodo transcurrido desde la crisis económica, que provocó el cierre de numerosas instalaciones industriales, ha permitido que los diferentes operadores comerciales hayan encontrado las ubicaciones requeridas en el tejido urbano actual, siempre próximas al uso residencial.

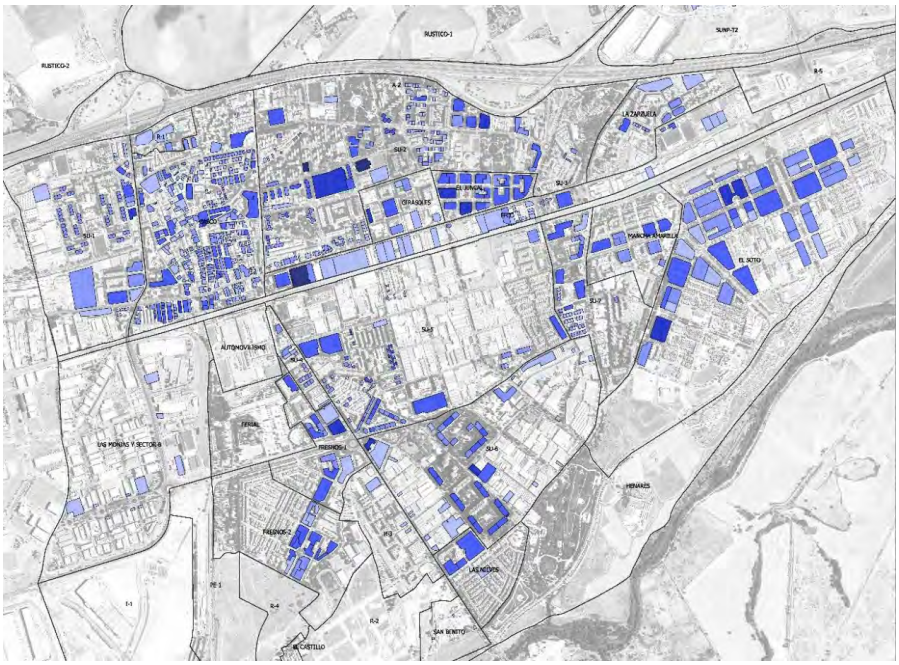
El modelo territorial del Plan General se construye sobre un estándar de superficie comercial por vivienda comprendido entre los cuatro y los ocho metros cuadrados, más reducido en los sectores con alto porcentaje de vivienda unifamiliar como Las Nieves, en el que el estándar se reduce a 2 m^2/v

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Se ha efectuado un inventario de la superficie comercial existente en la actualidad en toda la ciudad, por lo que no se han reflejado los sectores actualmente sin actividad. Sin contabilizar los dos grandes centros comerciales Parque Corredor y OASIC y las localizaciones en los polígonos industriales de Las Monjas y el Sector 8 y la zona colindante con San Fernando de Henares, la superficie comercial asciende a 569.595 m^2c, que supone un estándar por vivienda (excluyendo las viviendas de los sectores sin actividad- 50.406 v) de 11,3 m^2c/v, el doble del estándar de referencia del Plan General. Si a esto sumamos el hecho de que, al norte del ferrocarril, en la franja sur de la Avenida de la Constitución se localizan 122.111 m^2c de comercio, que, aun cuando el ferrocarril sigue siendo una barrera importante, dado que las implantaciones comerciales y terciarias allí localizadas están volcadas en gran parte al tráfico de vehículos, se debe considerar como área comercial en competencia con la que pudiera instalarse en el nuevo sector, queda claro la imposibilidad de que el mercado absorba una superficie de cerca de ocho hectáreas netas destinada a uso comercial.

Por otra parte, en el suelo urbano comprendido entre la carretera de Loeches y la circunvalación, área en la que se sitúa la mayor parte de la superficie de suelo industrial regulada por las ordenanzas ZUI-1 y ZUI-2, existen en la actualidad 97.219 m^2c de uso comercial para 11.030 viviendas, estando en construcción alrededor de 10.000 m^2c más, lo que supone un estándar de 9,7 m^2, de manera que, incluso si se alcanzara, el estándar medio de la ciudad, supondría la necesidad de 17.600 m^2c, la décima parte de la cabida del ámbito con la edificabilidad actual.

En el plano adjunto puede comprobarse el fuerte carácter comercial de la Avda. de la Constitución y la distribución de los nuevos centros de tamaño medio existentes y previstos en las zonas de ordenanza ZUI-1 y ZUI-2



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Nº DE COMERCIOS		
ámbito	nº de comercios	sup. Constr
CASCO	343	126.187
EL CASTILO	1	219
EL JUNCAL	19	16.358
EL SOTO	45	39.610
FRESNOS-1	13	19.786
FRESNOS-2	17	12.067
LA ZARZUELA	11	22.396
LAS MONJAS	7	22.174
LAS NIEVES	4	4.807
LOS GIRASOLES	7	20.198
MANCHA AMARILLA	8	5.904
R-1	3	441
R-3	3	2.623
SAN BENITO	3	485
SECTOR-8	3	8.120
SU-1	78	32.293
SU-2	164	63.325
SU-3	34	122.111
SU-4	15	3.566
SU-5	69	30.301
SU-6	51	58.228
SU-7	39	8.690
SUNP-T1	1	130.300
SUNP-T2	1	186.954
TOTAL	**939**	**937.143**

1.5.1.4. Alternativa 3 Uso residencial.

El Plan General lleva a cabo unas proyecciones de población a partir de 1996, fecha en la que Torrejón contaba con 88.821 habitantes y constata la coincidencia de la evolución demográfica con una sinusoide teórica hasta 1981, año en que la población era de 75.599 habitantes y, a partir de esa fecha, un aumento de la velocidad de estabilización, que el documento atribuye al proceso de puesta en servicio del suelo urbanizable, de manera que una vez entra en el mercado, se inicia un repunte en 1991 (82.821 habitantes). Adoptando esa curva como instrumento de referencia teórico, calcula que Torrejón alcanzaría la estabilidad con 130.000 habitantes en 2010, fecha que el estudio inmobiliario retrasa hasta 2025. En 1991 el tamaño del hogar se situaba en 3,9 hb./v, según consta en el estudio demográfico del Plan General, previendo una disminución progresiva que no desciende por debajo de 3,6 personas por hogar.

Con esas proyecciones calcula que la capacidad residual del modelo debe alcanzar las 22.000 viviendas, que unidas a las 32.500 que, a partir de los 25.989 hogares existentes en 1996, supone una capacidad total de 54.500 viviendas, en las que el Plan General incluye 9.981 en actuaciones puntuales en suelo urbano y 14.459 en suelo urbanizable en ejecución y programado

A lo largo de la ejecución del Plan General, como resultado de la medición real de los diferentes sectores y ámbitos, de la adscripción de redes generales y de la renovación urbana, el número de viviendas ha variado, aunque no sustancialmente; de hecho, las viviendas actuales excluidos los suelos urbanizables en ejecución y propuestos se sitúa en 42.111 viv, prácticamente las mismas que las calculadas por el Plan General, (32.500+9.981= 42.481v)

A partir del catastro/IBI se ha calculado el total de las viviendas existentes que arrojan la cifra de 51.458 viviendas (que supone como hemos dicho, un tamaño del hogar de 2,6 hb/v) que unidas a las del suelo urbanizable en ejecución alcanzan la cifra de 57.118 v. (56.049 si excluimos automovilismo) frente a las 54.500 del Plan General, lo que supone unos cálculos muy aproximados teniendo en cuenta que se hicieron hace 25 años.

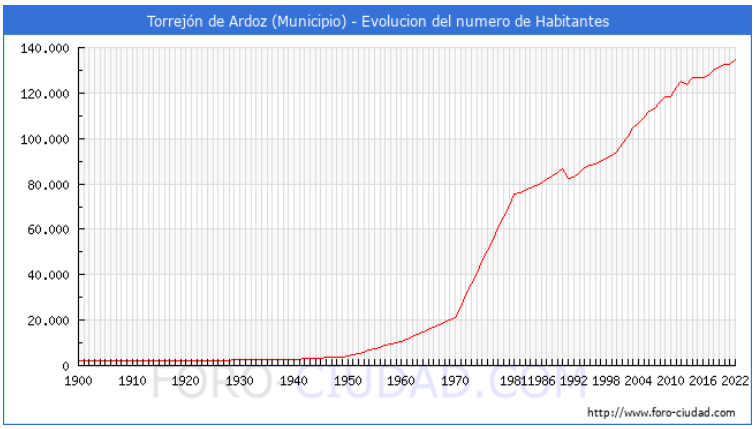
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Nº DE VIVIENDAS		
ámbito	nº de viviendas	sup. Constr
CASCO	9.528	925.711
EL CASTILLO	300	42.838
EL JUNCAL	1.669	178.043
EL SOTO	5.958	959.927
FRESNOS-1	1.014	141.014
FRESNOS-2	1.470	228.351
LA ZARZUELA	1.840	216.564
LAS NIEVES	833	140.301
LOS GIRASOLES	1.162	175.742
MANCHA AMARILLA	1.437	186.892
PE-1	1	1.225
R-1	307	42.167
R-3	509	99.093
R-5	219	29.507
RUSTICO	19	9.536
SAN BENITO	58	9.131
SU-1	2.948	329.901
SU-2	10.223	1.004.504
SU-3	563	68.035
SU-4	363	35.383
SU-5	5.324	574.188
SU-6	3.336	403.008
SU-7	2.370	265.986
TOTAL	**51.451**	**6.067.047**

Si se superpone la curva teórica a la evolución real se aprecia el alto grado de acierto de las proyecciones, aunque la estabilidad que el Plan General predecía entre 2010 y 2025 en 130.000 habitantes, no llega a producirse, como puede comprobarse en el gráfico adjunto, sino que la sinusoide, si bien frena un poco el ritmo de la evolución, sigue con un crecimiento sostenido. Un crecimiento que es predecible que continue porque en la actualidad (134.733 hb.) todavía no han entrado en carga, aunque están en curso de edificación, los sectores R2 y R4, ni el sector de San Benito, que suponen un total de 3.428 viviendas, que aunque el R4 (1.168 viviendas), por los problemas surgidos con el vertedero, y el ámbito del cuartel de Automovilismo (1.069 viviendas) no se desarrollarán a medio plazo, puede estimarse que la estabilización, siempre que pueda contarse con suelo residencial, se produciría en una cifra cercana a los 170.000

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

habitantes, lo que supone, teniendo en cuenta la disminución del tamaño familiar, alrededor de 13.500 viviendas, es decir, 8.909 viviendas más de la capacidad actual del suelo pendiente de edificación, que tan solo podrían cubrirse con la recalificación de una superficie sustancial de los suelos urbanos industriales actualmente muy degradados, aproximadamente un 40% de la superficie actual, dado que la asimilación de las zonas a recalificar a ámbitos de la ordenanza ZUI-3, no puede generalizarse, porque se desvirtuaría su propia lógica que esta referida a actuaciones puntuales y debe producirse en todo caso con una edificabilidad no superior a 1,15 - 1,25 m^2/m^2



Debe tenerse en cuenta finalmente que el tamaño del hogar ha continuado rediciéndose hasta la actualidad en que, como hemos dicho, se sitúa en torno a 2,6 hb, lo que supone un aumento del 10% en el número de viviendas necesarias para la misma población.

La cifra de viviendas requeridas para la estabilización admite, en consecuencia, sin problemas un aumento de 1.366 viviendas que sería el número de viviendas tipo (1.625 viviendas reales) del sector que se recalifica previa desconsolidación, y que supondría una estabilización en los 150.000 habitantes en torno a 2027.

1.5.2. LA EDIFICABILIDAD

Tal como se ha dicho al describir el objeto dela Modificación, el ámbito de la misma, que se recalifica y desconsolida, con la delimitación del correspondiente sector de Suelo Urbano No Consolidado y la definición de las determinaciones de la ordenación pormenorizada del mismo, **es un ejemplo paradigmático de la estrategia seguida por el Plan General con para la transformación del uso industrial a residencial** en ámbitos puntuales, mediante la calificación con ordenanza ZUI-3 (Industria en transformación), en la que se incluía el diseño pormenorizado de la nueva ordenación residencial, si bien regulando la etapa transitoria con ordenanza industrial, y exigiendo para su materialización la tramitación de una Modificación del Plan General, con la garantía de su inclusión en el Modelo Territorial. Esta circunstancia explica que el área de reparto se delimite con la calificación industrial y el coeficiente 1 m^2/m^2, evitando con ello (la recalificación no es obligatoria) que la estrategia de cambio puntual provoque situaciones de fuera de ordenación; de ahí que el coeficiente del área sea el del uso industrial, mientras la edificabilidad con la que se diseña la ordenación pormenorizada es de 1,7 m^2/m^2, que figura también en el área de reparto y en los ámbitos de posible transformación, que se identifican como AM en las correspondientes fichas (AM-1 a AM-3). Esta edificabilidad debe considerarse como referencial, porque el PERI de los Girasoles, la elevó a 1,9, para viabilizar el traslado de las industrias en una gestión pública.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

En coherencia con lo anterior, se ha tomado como referencia el coeficiente de la Ordenanza ZUI-3, pero reduciéndolo a 1,6 m^2/m^2

En coherencia con lo anterior, se ha identificado el sector con el nombre AM-4, sin incluirlo en la Ordenanza ZUI-3 mediante su modificación, toda vez que, al incluir esta la ordenación pormenorizada en esta Modificación se hubiera producido una redundancia: porque habría que haber tramitado, en primer lugar, una Modificación de la Ordenanza y, en segundo lugar, una Modificación del Plan General para llevar a cabo lo que la ordenanza hacía posible.

Como en el resto de los ámbitos, el número de viviendas se computa con la superficie de 100 m^2/v, que se traducen en viviendas reales con determinados índices en el caso de los suelos urbanizables. Para el caso que nos ocupa el número de viviendas se establece garantizando la dotación de equipamientos que requieren. (Ningún ámbito AM de la ordenanza ZUI-3 tiene establecida una densidad – el Plan General estima 2.200 vivienda tipo para una superficie de 10,93 Has, lo que supone una densidad de 200 v/ha)

1.5.3. LOS CONDICIONANTES DE LAS NECESIDADES DOTACIONALES

Para confirmar la viabilidad/compatibilidad de la alternativa de la recalificación a uso residencial debe garantizarse que las nuevas viviendas no generan un déficit dotacional en la ciudad (El Plan general contabilizaba la capacidad de los ámbitos AM, en el cómputo de la capacidad máxima del Modelo). Con objeto de comprobar el estándar de equipamientos locales por vivienda existente en la actualidad, se ha llevado a cabo un inventario exhaustivo de las reservas existentes excluidos los suelos urbanizables programados, se han detraído todas aquellas reservas que corresponden a redes generales según su función actual y se han añadido las reservas aprobadas en los diferentes planeamientos (excluido el Plan Parcial del SOTO y suelos urbanizables obteniéndose un total de 523.609 m^2

Se ha calculado el estándar resultante, dividiendo la superficie anterior por el número de viviendas de capacidad máxima excluidas las correspondientes al Plan Parcial del SOTO (que asciende, a 50.634 v, obteniéndose un estándar de 10,34 m^2/v

Teniendo en cuenta que, tal como se dice en los puntos siguientes, la superficie de las reservas de equipamientos, incluidas las situadas a ambos lados del ferrocarril asciende a (14.445 m^2 + 2.360 m^2 = 16.805 m^2, el número máximo de viviendas es de 1.625. 259 viviendas más que las viviendas tipo (un 19%) que no permite alcanzar la densidad de los ámbitos de la ordenanza ZUI-3, sino situarse en un máximo de 170 v/ha)

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 88 de 181

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

LISTADO DE EQUIPAMIENTOS		
ÁMBITO	USO	SUPRFICIE
CASCO	EDU	15.401
	EDU	8.558
	GEN	296
	EDU	2.029
	EDU	9.997
	CUL	8.540
SU-1	CUL	1.966
	DEP	17.612
	DEP	10.618
	GEN	1.063
	EDU	25.073
	EDU	10.113
	EDU	9.436
	EDU	5.087
	SAN	964
SU-2	CUL	763
	CUL	934
	DEP	11.212
	DEP	6.819
	DEP	4.767
	DEP	7.233
	DEP	11.106
	DEP	10.492
	EDU	9.616
	EDU	7.189
	EDU	7.996
	EDU	2.126
	EDU	1.945
	EDU	13.921
	EDU	8.521
	EDU	2.003
	EDU	7.133
	EDU	1.118
	EDU	9.899
	EDU	12.146
	EDU	16.613
	SAN	1691
	SAN	1.520
	SAN	2.382
	SAN	2.244
	SAN	4.939
	SAN	3.694
SU-3	DEP	18.263
	EDU	11.331
	GEN	1.705
SU-5	EDU	9.010
	EDU	4.967
SU-6	CUL	960
	EDU	9.207
	EDU	15.148
	EDU	4.910
	SAN	1.098
SU-7	DEP	4.536
	EDU	14.484
	EDU	10.777
	EDU	12.410
FRESNOS-1	CUL	18.109
	EDU	9.600
	EDU	2.098
	EDU	5.088
	EDU	634
FRESNOS-2	GEN	5.634
	SAN	3.379
	SAN	4.975
MANCHA AMARILLA	EDU	2.573
	SAN	2.929
EL CASTILLO	CUL	293
	EDU	3.581
LOS GIRASOLES	EDU	3.862
LA ZARZUELA	GEN	2.037
	EDU	18.589
HENARES	GEN	4.788
	EDU	3.237
LAS NIEVES	EDU	10.317
	EDU	1.767
SECTOR-8	EDU	4.540
TOTAL		**523.609**

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

1.5.4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1.5.4.1. Descripción.

Una vez justificada la elección del nuevo uso a implantar de la edificabilidad y el número de viviendas, se ha procedido a plantear diferentes alternativas de ordenación pormenorizada, que pueden sintetizarse en tres.

Los condicionantes de comunes a todas las alternativas han sido los siguientes:

- Necesidad de previsión de dos zonas dotacionales a ambos lados de ferrocarril en previsión de la construcción de un amplio puente de paso del ferrocarril e, incluso, un futuro apeadero.
- La reserva de suelo de ampliación de la zona ferroviaria para la eventual localización de dos nuevas vías para la parada de los trenes.
- La previsión de una zona de equipamientos con una superficie mínima de 14.000 m^2.
- El mantenimiento del colector Norte-Sur existente y, por consiguiente, de una coincidencia suficiente de la actúa calle propiedad municipal.
- La posibilidad de construcción de un aparcamiento en superficie y/ subterránea en la parcela situada al Norte del ferrocarril.

Cumpliendo estos requerimientos se ha evaluado las tres alternativas siguientes:

Alternativa I.

Previsión de dos plazas unidas por itinerario peatonal que constituirían los centros de distribución de accesos, a la posible dotación integrando el paso sobre el ferrocarril y la zona residencial con el equipamiento. Con objeto de proteger del ruido del tráfico previsión de una franja de zona verde colindante con la calle Hierro.

La edificabilidad residencial del subsector Sur se localizaría en manzanas en torno a las plazas
Ubicación de un edificio singular de gran altura en la parcela situada al Norte del ferrocarril.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Alternativa II.

Unificación de la zona verde en colindancia con la calle Hierro y colindante con ella la zona de equipamientos, Las manzanas lucrativas del subsector Sur se localizan en el este del mismo. Se introducen ligeros ajustes en la edificación de la zona Norte.

Alternativa III.

Se concentran tanto la zona verde como el equipamiento en dos reservas sensiblemente cuadradas, la primera al sur y la segunda al norte del subsector Sur, y se amplía el tamaño de la zona lucrativa del subsector Norte para reducir su altura máxima.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

1.5.4.2. Valoración.

En la valoración colisionan las afecciones acústicas con los requerimientos del tamaño y concentración de zonas verde y equipamientos exigida por el Ayuntamiento, para cumplir los requerimientos de su funcionalidad.

Dado que el principal escollo derivado de la afección acústica es la altura de la edificación, y que no es posible obviar el problema, en cualquiera de las alternativas se deja al diseño arquitectónico el cumplimiento en el interior de la edificación de los niveles acústicos exigidos, de manera que dicho diseño deberá ir acompañado de un estudio acústico de la edificación, que define las características de huecos, terrazas y cubiertas junto con la altura.

Así las cosas, la valoración de las tres alternativas se ha concretado en el nivel de satisfacción de los requerimientos de los diferentes actores: Ayuntamiento, Propiedad del suelo aportado y estructura urbana.

La alternativa I no cumple el requisito de concentración de equipamientos y zonas verdes, si bien una mayor complejidad del tejido urbano enriquecería la estructura de uso del ámbito, razón por la cual, esta alternativa recibe la mayor valoración del actor que hemos denominado tejido urbano, siendo indiferente para la propiedad. La alternativa II, si bien concentra las zonas verdes y equipamientos, su disposición supone una barrera para el uso de la zona verde y, a efectos del tejido urbano restringe en exceso la conectividad de espacios interiores. Para la propiedad sigue siendo indiferente. Finalmente, la alternativa III, que mejora la conectividad de las dos, pero sin alcanzar el nivel de la alternativa I, si satisface las exigencias municipales y la propiedad valora positivamente la mejora de los accesos a las redes de equipamientos.

Se ha asignado el valor 3, a la alternativa con mayor nivel de cumplimiento y el uno a la de menor.

Alternativa	AYUNTAMIENTO	PROPIEDAD	TEJIDO URBANO	TOTAL
I	1	2	3	6
II	2	2	1	5
III	3	3	2	8

De entre estas tres alternativas se elige la alternativa III.

1.5.5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

La ordenación propuesta parte del objetivo fundamental: la materialización del salto de la barrera del ferrocarril, tanto peatonal como de vehículos, dando continuidad al tejido residencial frente a la implantación de grandes naves logísticas. La posibilidad de construcción de un nuevo apeadero equidistante entre el de la Estación y el del Soto, caso de que fuera aprobado por ADIF y con acceso desde ambas márgenes o tan solo de la margen Sur, exige la concentración de la edificabilidad y la previsión de una reserva multifuncional de equipamientos al Norte, que se repite en la margen Sur, siempre destinadas a usos de infraestructuras o compatibles con la afección acústica del ferrocarril, sugiriendo la ejecución de aparcamientos, tanto sobre rasante como bajo rasante con accesos compatibilizados con la glorieta existente, lo que exige la eliminación del edificio residencial existente (12 viviendas y un local). No es necesario sin embargo el derribo de la residencia colindante con la calle Hierro, que se excluye del ámbito. Estos equipamientos, caso de no conforma infraestructuras ferroviarias, no podrían

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

tener huecos al ferrocarril, dado que deben hacer el papel de barreras acústicas para la edificación situada más al Norte. Todo ello, obviamente con el acuerdo con ADIF.

La escasa anchura de la reserva de viario, condicionada por la existencia de un aparcamiento bajo rasante en la dotación citada, obliga a plantearse la salida de los peatones en la zona Sur tanto hacia la reserva dotacional como hacia la calle Hierro

Al Sur del ferrocarril, en el que se amplía la reserva de suelo para facilitar, en su caso, la ejecución de las vías para la parada del apeadero, se sitúa una reserva de equipamientos de 14.445 m^2 junto con la reserva multifuncional susceptible de acoger las instalaciones del apeadero u otrs usos infraestructurales, con las mismas exigencias que las del equipamiento de la zona al Norte de FFCC. Al Sur de la misma la reserva de zona verde, que se extiende hasta la calle Solana en la que se amplía un carril.

Al este de las dotaciones se prevé un itinerario peatonal que une la reserva multifuncional con la calle Solana y cuya posible prolongación llevaría al futuro complejo deportivo junto al Henares al Bosque Sur.

La edificación se concentra en seis manzanas desiguales de tamaño (tres y tres) por la necesidad de mantener dentro del viario el colector existente que proviene del Norte del ferrocarril. No se especifica el diseño interior, limitando la altura máxima a seis plantas en los frentes de la calle Gran Canarias y Solana, correspondiendo al diseño arquitectónico su concreción con las alturas requeridas, garantizando siempre el cumplimiento de los niveles acústicos en el interior de las edificaciones.

En todas las calles locales se prevén aparcamientos en batería y se prima la instalación de comercio en la vía central Norte-Sur y los accesos a los aparcamientos en las calles Este-Oeste, prohibiéndolo desde la calle Solana.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

1.5.5.1. CUADROS DE SUPERFICIES.

PARCELAS INICIALES				
Parcela catastral	Propietario	Superficie (m2s)		
		Catastral	Registral	Real
128910VK6718 N	SOLANA LASTMILE SL	25.304,00	26.036,02	25.345,00
108810VK6718N	LOGISTIC SPAIN PARK DEVELOPMENT 3 SL	50.826,00	53.524,50	50.780,00
90113VK6709S	VYNCON CONTRATISTAS SL	7.459,00	7.515,00	7.535,00
90112VK6709S (COMUNIDAD DE PROPIETARIOS)	CANCHALES NEVADO SERGIO	403,00		401,00
	CASTRALES RASTROLLO ANTONIO			
	CANCHALES NEVADO SERGIO			
	CANCHALES NEVADO SERGIO			
	CASTRALES RASTROLLO ANTONIO			
	VICENTE VELAZQUEZ DAVID			
	CASTRALES RASTROLLO ANTONIO			
	VENIALGO SEGOVIA LUZ MARLENE			
	MARTINEZ BRAVO JULIO			
	GONZALO DOMINGUEZ DAVID			
	BLANCO YUSTE JUAN ANTONIO			
	BOBEZ LÓPEZ OSCAR			
	CALLEJAS GARCÍA ANTONIO FÉLIX			
	GONZALEZ AGÜERO ANTONIO FÉLIX			
	MARTINEZ OLIVALES JULIO Y OTROS			
	GALAN GARCIA BARTOLOMÉ			
	LOPEZ MEDINA ALFONSO			
90111VK6709S	CASTRALES RASTROLLO ANTONIO	88,00		89,00
90109VK6709S	AUTOMÓVILES CARNICER SA	1.016,00		1.016,00
Total superficie computable		85.096,00		85.166,00
Dominio público no computable				10.784,00
Total Sector				95.950,00

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 95 de 181
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS : REDES DE CESION					
Nivelde Red	**Tipo de Red**	**Subtipo**	**nº reserva**	**Suoerficie (m2s)**	**Estandar (m2s/100m2c)**
Red supramunicipal	Infraestructuras viarias	Red ferroviaria	RSI-1	63,00	
			RSI-2	1.047,00	
			RSI-3	1.311,00	
			Total	**2.421,00**	**1,78**
Red Local	Equipamientos	Zonas verdes	RLZV-1	400	
			RLZV-2	1663	
			RLZV-3	1.624,00	
			RLZV-4	495,00	
			RLZV-5	2.654,00	
			RLZV-6	3.416,00	
			RLZV-7	9724	
			RLZV-8	385,00	
			RLZV-9	503,00	
			Total	**20.864,00**	**15,32**
	Servicios	Acceso rodado y aparcamientos	RLS-1	10.696,00	
			RLS-2	3896	
			RLS-3	3.599,00	
			Total	**18.191,00**	**13,54**
	Infraestructuras viarias	Red viaria	RLRV-1	5151	
			RLRV-2	1.016,00	
			RLRV-3	442,00	
			RLRV-4	34,00	
			RLRV-5	942	
			Total	**7.585,00**	**5,38**
	Equipamientos	Equipamientos sociales	RLE-2	1.200,00	
			RLE-3	1.160,00	
			RLE-1	14.445,00	
			Toal	**16.805,00**	**12,34**
	Total redes locales			**63.445,00**	**46,57**
Total redes				**65.866,00**	**48,35**

Suelo Lucrativo

PARCELAS LUCRATIVAS						
Parcela/Manzana	**Superfcie (m2s)**	**Uso Predominante**	**Edificabilidad de referencia (m2c)**	**Aprovechamiento (uas)**	**Nº de viviendas**	**Superficie estimada de comercio (m2c)**
RM-1	3.584,00	Residencial Multufamiliar Libre 90%/Residencial Multifamiliar Protegida 10%	16.000,00	16.000,00	193	770
RM-2	3.863,00	Residencial Multufamiliar Libre 90%/Residencial Multifamiliar Protegida 10%	16.300,00	16.300,00	208	830
RM-3	3.833,00	Residencial Multufamiliar Libre 90%/Residencial Multifamiliar Protegida 10%	16.300,00	16.300,00	206	824
RM-4.1	2.234,60	Residencial Multufamiliar Libre 90%/Residencial Multifamiliar Protegida 10%	11.731,81	11.731,81	120	480
RM-4.2	3.008,40	Residencial Multufamiliar Libre 90%/Residencial Multifamiliar Protegida 10%	13.626,56	13.626,56	162	649
RM-5	5.650,00	Residencial Multufamiliar Libre 90%/Residencial Multifamiliar Protegida 10%	25.700,00	25.700,00	299	1.196
RM-6	5.607,00	Residencial Multufamiliar Libre 90%/Residencial Multifamiliar Protegida 10%	25.600,00	25.600,00	304	1.215
RM-7	2.304,00	Residencial Multufamiliar Libre 90%/Residencial Multifamiliar Protegida 10%	11.007,23	11.007,23	131	524
Total Residencial	**30.084,00**		**136.265,60**	**136.265,60**	**1.625**	**6.500**

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Superficie no Lucrativa de cesión. ..... 65.866 ,00 m^2s

Redes Supramunicipales ..... 2.421 m^2s
Red Ferroviaria ..... 2.421 m^2s

Redes Locales. ..... 63.985 m^2s
Redes de Infraestructuras viarias ..... 7.585 m^2s
Redes de equipamientos ..... 37.669 m^2s
Red de Zonas Verdes. ..... 20.864 m^2s
Red de Equipamientos sociales 16.805 m^2s
Redes de Servicios de Acceso Rodado y aparcamientos ..... 18.191 m^2s

Superficie Lucrativa .....(Residencial)30.084 m^2s
Residencial Multifamiliar Libre ..... 27.075,6 m^2s
Residencial Multifamiliar Protegida (10 % edificabilidad residencial) ..... 3.008,4 m^2s
si se localiza en parcela exclusiva

Número de viviendas tipo de referencia (resultado de dividir por 100 la edificabilidad asignada). ..... 1.363 viviendas

Número máximo de viviendas reales ..... 1.625 viviendas.

Coeficientes de homogeneización (a efectos de reparto interior)
Uso residencial libre 1
Uso residencial protegida VPT 1

Aprovechamiento de cesión 13.626,56 m^2c en la proporción del 10% residencial protegida VPT y 90 % residencial libre de la edificabilidad residencial.

Realojo de residentes- Deben realojarse 12 núcleos familiares residentes

El 10% de la edificabilidad se destina a viviendas de protección de VPT distribuidas en las diferentes parcelas lucrativas.

La cesión al Ayuntamiento se propone se localice en la manzana RM-4.2, pero podrá localizarse en el Proyecto de reparcelación.

1.5.5.2. Cumplimiento de estándares vigentes.

Redes locales de equipamientos de zonas verdes, mínimo 15 m^2s/100 m^2c = 20.439,84 m^2s

Superficie calificada:

- Redes locales de equipamientos y servicios de acceso rodado y aparcamientos. 0,15 m^2s/100 m^2c = 20.439,84 m^2s

- Equipamientos 16.805 m^2s
- Acceso rodado y aparcamientos 18.191 m^2s
- Infraestructura viaria 7.585 m2s

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

El exceso de cesión, cuya necesidad se ha justificado en puntos anteriores se compensa con la superficie de dominio público preexistente y reducción de las cargas de urbanización y gestión, según se especifica en el estudio económico financiero.

Se ceden, además 2.421 m^2s de red de infraestructura supramunicipal ferroviaria, compensados con suelos de dominio público preexistentes.

Porcentaje de edificabilidad para viviendas protegidas 10% de la edificabilidad del sector.

1.6. REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

1.6.1. Pavimentación.

La urbanización cumplirá los requerimientos técnicos establecidos por las normas municipales, así como en las Determinaciones Generales de la ordenación pormenorizada del ámbito, incluidas en este documento. Como referencia para el cálculo de costos se han considerado las siguientes características:

Firmes:

a) Calzadas de tráfico rodado:

Las calles del sector se consideran en su totalidad de tráfico ligero, excepto las calles perimetrales: Hierro, Avda. de la Constitución y Solana que deben ejecutarse para tráfico pesado.

Calles de Tráfico pesado T2 (IMPd>200): firme rígido compuesto por 15 de arena de miga con 30 cm de hormigón HM-20 y acabado de doble capa de aglomerado de6+6 cm.
Calles de Tráfico medio T3 (200>IMPd>50): firme rígido compuesto por 15de arena de miga con 25 cm de hormigón HM-20 y acabado de doble capa de aglomerado de 6+6 cm.
Calles de Tráfico ligero T4 (IMPd<50): firme rígido compuesto por 15 de arena de miga con 20 cm de hormigón HM-20 y acabado con capa de aglomerado de 6 cm.
En zonas adoquinadas se ejecutará un firme rígido compuesto por 15 cm de arena de miga,20 cm de hormigón HM-20 y acabado con adoquín cerámico klinker extrusionado 20x10x6cm sobre una capa de 4 cm de arena para nivelación. El adoquinado se recebará con arena caliza en polvo.

b) Acerados:

Acerados con baldosas de hormigón, de dimensiones 30x30 cm, 40x40 cm o 60x40 cm, según zonas, de espesor mayor a 3 y 4 cm respectivamente, sobre capa de mortero de espesor mínimo 2 cm, sobre solera de hormigón hidráulico de 15 cm. de espesor tipo HM-20 sobre una explanada mejorada de arena de miga de 15 cm. de espesor.

Aparcamientos y acerados de adoquín cerámico klinker o de prefabricado de hormigón (según zonas) de dimensiones 21x10x5 cm, sobre 4 cm de arena o mortero de agarre M-450, sobre explanada mejorada de arena de miga de 25 cm de espesor

Las transiciones de distintos pavimentos se solucionarán mediante bordillo enterrado independientemente de las cenefas o bandas dilatadoras que se definan. En las barbacanas y vados se diferenciará el pavimento de manera que la textura y el color simplifiquen tales elementos, siendo el acabado baldosa hidráulica de 20x20 cm con

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

acabado de botones. En caso de isletas o plataformas para colocación de báculos y puntos de recogida de basuras, las aceras avanzarán sobre el fondo de los aparcamientos.

En todo caso, el proyecto de Urbanización se adecuará a las recomendaciones municipales y a los resultados del correspondiente Estudio Geológico-Geotécnico que, tras un análisis en profundidad del terreno existente, describirá las actuaciones necesarias para los firmes de viales, taludes de las zanjas, etc.

1.6.2. Abastecimiento

Con independencia del cumplimiento de las condiciones técnicas que deben ser fijadas por el Canal de Isabel II para el desarrollo de la necesaria red de distribución de agua potable, se ha estimado una **demanda de caudal medio de 1.327 m^3/día (15,4 l/seg),** que equivalen **a un caudal punta de 34,7 l/s 2.998,08 m^3/día (38,36 l/seg).**

Se establecerá una red de hidrantes con calibre y boca fijados por Canal de Isabel II SA o el Ayuntamiento, acometiendo a una conducción de diámetro 150 mm como mínimo. Para el cómputo de la dotación de hidrantes que se establece se pueden considerar los hidrantes que se encuentran en la vía pública a menos de 100 m de la fachada accesible del edificio, según indica el Código Técnico de la Edificación DB-SI “Seguridad de Incendio”, Sección SI 4.

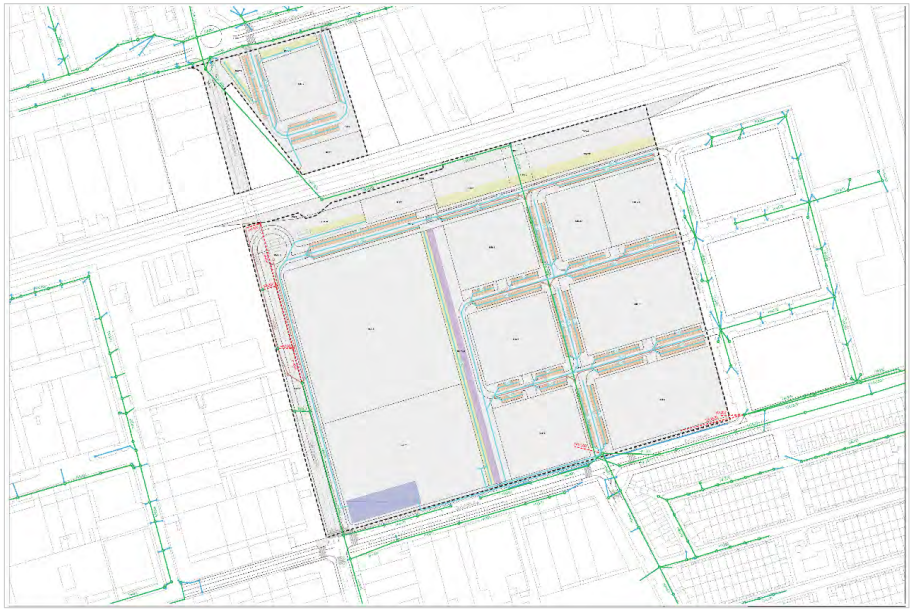
Para más detalles, se puede consultar el “Estudio Hidrológico e Hidráulico” que se incorpora junto con la “Justificación del cumplimiento del Decreto D170”, como documentación complementaria nº3 encuadernada de forma independiente (TOMO VI).

En todo caso, el diseño de la red definitiva a incorporar al proyecto de urbanización deberá contar con el necesario “Informe de Conformidad Técnica” de CYII, adecuándose lo descrito a los condicionantes técnicos allí dispuestos.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

1.6.3. Saneamiento.

Se proyecta una red para vertidos de fecales y un sistema de filtrado para las aguas pluviales.



Para más detalles, se puede consultar el "Estudio Hidrológico e Hidráulico" que se incorpora junto con la "Justificación del cumplimiento del Decreto D170", como documentación complementaria nº3 encuadernada de forma independiente (TOMO VI).

Red de saneamiento de fecales.

Se ha estimado una **demanda de caudal medio de 1.195,02 m³/día (13,83 l/seg),** que equivale **a un caudal punta de 28,081 l/s 2.426,20 m³/día.**

Para los vertidos de fecales se ejecuta un ramal de 600 cm por la margen opuesta al existente para alimentación de las industrias existentes colindantes con el sector en la calle Hierro, dado que por la ejecución del paso bajo el ferrocarril obliga a sustituir las acometidas actuales de la mitad norte de la calle.
Las parcelas lucrativas residenciales vierten al colector de 1.500 que discurre por la calle Azufre con colectores de diámetro 400/600.

En la zona Norte las parcelas desaguan a la red de la Avda. de la Constitución.

Red de saneamiento de aguas pluviales.

En documento complementario nº3 (TOMO VI) se incluye el sistema proyectado de drenaje sostenible, que consta de pavimentos permeables en aparcamientos, parterres inundables en una de las zonas verdes más largas, así como zanjas de infiltración en todas las alineaciones mayores de las zonas verdes. Finalmente, se plantea una balsa de retención (en tierras, ajardinada) como zona deprimida en la parte baja de la zona verde más amplia, con una capacidad de almacenamiento de casi 1700 m³, suficiente para recoger hasta la precipitación de 500 años en caso de lluvia de 20 min de duración, cuyo esquema se adjunta a continuación:

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 100 de 181
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

1.6.4. Red de energía eléctrica.

Como avance del esquema de red definitivo, se han previsto las potencias eléctricas demandadas por el desarrollo, ascendiendo el total de **potencia bruta sin simultaneidad a 11.136 Kw del que el 8% corresponde a la zona Norte.** Para su estimación se ha previsto una potencia de 6 Kw por cada vivienda, 60 w por m^2 construido dotacional y 80 w por m^2 construido comercial, considerando que se instalaran paneles solares en las cubiertas de la edificación, con un ahorro del 20%. Es consumo supone un aumento de 3.200 Kw sobre el consumo del uso industrial logístico actualmente previsto por las ordenanzas del suelo urbano consolidado.

Para dicha demanda estimada se prevén 8 centros de transformación monopuesto o doble puesto, según los casos, prefabricados enterrados con ventilación horizontal, de las siguientes potencias estimadas:

- CT-1 1x900 Kva
- CT-2 1x900 Kva
- CT-3 2x630 Kva
- CT-4 2x630 Kva
- CT-5 2x630 Kva
- CT-6 2x630 Kva
- CT-7 2x630 Kva
- CT-8 2x630 Kva

TOTAL: 9.360.93 Kva

Dichos centros de transformación deberán interconectarse a la red de media tensión existente tanto en el interior como en el entorno de la actuación, en las condiciones que defina la Compañía Suministradora.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 101 de 181
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

De dichos centros de transformación se derivan los correspondientes circuitos de baja tensión, disponiendo 5+5 salidas en cada centro de transformación.

Las canalizaciones dispondrán conductos de diámetro 160 mm de polipropileno de doble pared, liso interior, corrugado exterior, en número suficiente, según el número de circuitos a alojar de media y baja tensión. En los cruces de calzada se dispondrán al menos un 50 % de conductos libres, y se hormigonará la zanja.

En todo caso, el esquema de red eléctrica de media tensión, baja tensión y centros de transformación deberá adaptarse a las condiciones técnicas que la Cía. Suministradora defina para el desarrollo urbanístico.

1.6.5. Alumbrado Público.

La red de alumbrado público prevista define el servicio de alumbrado público en el interior del AM-4, disponiendo éste servicio en todos los viales públicos, tanto de tráfico rodado como peatonales así como en las zonas verdes, atendiendo a los requerimientos de la Ordenanza Municipal sobre alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética, así como al REAL DECRETO 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Se estima necesaria la instalación de tres nuevos centros de mando de hasta 6 salidas, del que derivarán los circuitos necesarios, estimados preliminarmente en el plano AP-1.

Los niveles de iluminación mínimos serán los siguientes, según los criterios del Ayuntamiento:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Viales

- Viales de primer orden 20-25 lux. Coef. Uniformidad 0.40
- Viales de segundo orden 15-25 lux. Coef. Uniformidad 0.30
- Vías mixtas 15-20 lux Coef. Uniformidad 0.30
- Zonas y sendas peatonales 10-15 lux. Coef. Uniformidad 0.20
- Aparcamientos en superficie 15-20 lux. Coef. Uniformidad 0.30

En el alumbrado adicional de los pasos de peatones, cuya instalación será prioritaria en aquellos pasos sin semáforo, la iluminancia de referencia mínima en el plano vertical será de 40 lux, y una limitación en el deslumbramiento G2 en la dirección de circulación de vehículos y G3 en la dirección del peatón (tabla 10). La clase de alumbrado será CE1 en áreas comerciales e industriales y CE2 en zonas residenciales.

Se prevé la instalación de columnas de 9 m de altura con luminarias de LEDS de 60-90Wsegún cálculo (Modelo ECO STREET LIGHT o similar), apoyadas en viales con aceras anchas con globos peatonales a 3,60 m de altura de 40W equivalentes a 150W VSAP (modelo LED STREETPLATE o similar). con globos del tipo anticontaminación lumínica. En los viales peatonales o de tráfico mixto se instalarán columnas peatonales de 3,20 m de altura con globos de LEDS de 40W equivalentes a 100W V.S.A.P (modelo LED STREET PLATE o similar). del tipo anticontaminación lumínica. En todas las luminarias el difusor será de policarbonato, evitando el uso del vidrio en ellas.

Entre otras características, las lámparas cumplirán lo siguiente:

- La iluminación debe ser led, luz blanca con alto índice de reproducción cromática.
- Todos los puntos deben llevar instalado un sistema de control y gestión punto a punto vía web.
- El flujo luminoso debe ser mayor de 120 lúmenes/watio
- A temperatura de color será de 4500 Kélvin máximo
-

En todo caso, el proyecto de urbanización justificará el cálculo de los niveles de iluminación demandados, así como el dimensionado de los circuitos de alumbrado público, para una caída de tensión hasta el 3%

Las luminarias de tecnología LED especificadas suponen un ahorro energético muy importante, superior al 50%, ya que la potencia de consumo se reduce considerablemente, comparándolas con las habituales lámparas de VSAP, según se detalla en la relación siguiente:
Viales de tráfico rodado:

- Altura hasta 9 m VSAP 150 w LED 60 w
- Altura mayor de 9 m VSAP 250 w LED 90 w
  Itinerarios peatonales:
- VSAP 150 w LED 40 w

Todo ello sin considerar las puntas de consumo de los arranques (factor de mayoración 1,8). También genera una menor contaminación lumínica por el sistema de enfoque mediante lentes que aporta la luminaria de tecnología LED. Además, llevarán los difusores opacos en su parte superior. Por último, cabe la posibilidad de incrementar los ahorros de la potencia consumida. en las luminarias peatonales mediante el sistema punto a punto que consigue reducir el consumo del 70% con gente al 50% sin gente.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

1.6.6. Red de Gas.

Se definen 2 puntos de injerto, uno para el subsector Norte, en la Avda. de la Constitución, y otro en la calle Solana para el subsector Sur. Desde estos puntos de injerto se definen dos redes ramificadas independientes, de diámetro 90 mm.

La dotación de gas prevista por es de un consumo de 1,10 m³/h/viv de 100 m² Se ha estimado un coeficiente de simultaneidad de 0,35, según recomendaciones de la compañía suministradora. **El caudal global estimado, en consecuencia, ha sido de 1.460 m³/hora**. Caudal simultáneo **511 m³/hora**

Como norma general este servicio se desarrollará por calzadas o aparcamientos. En todo caso, el esquema definitivo de suministro deberá ser consensuado con la compañía suministradora Gas Natural.

1.6.7. Red de Teléfonos.

Se define una nueva red de canalizaciones telefónicas subterránea, interconectada con las infraestructuras del perímetro existente. Así, se prevé un prisma de 4 conductos de PVC de 110 mm que recorre de Sur a Norte del Subsector Sur desde la canalización existente en la C/ Solana. Y una conducción desde la Avda. de la Constitución para las dos parcelas del subsector Norte.

A lo largo de este prisma de 4 c 110 mm se ubican 2 cámaras BR para uso de la Cía.Telefónica, y varias arquetas tipo “D”. Desde estos elementos se derivarán lateralmente diversos prismas de 2 c 110 mm para dar acometida a las diversas parcelas resultantes, que conectarán a la arqueta previa de acometida de telecomunicaciones que cada parcela deberá disponer para sus acometidas comunes de telefonía y telecomunicaciones.

En todo caso, la Cia. Telefónica deberá dar conformidad técnica a la infraestructura prevista en el Proyecto de Urbanización, y se deberá firmar el correspondiente convenio entre la entidad promotora y la Cía. Telefónica.

1.6.8. Red de Telecomunicaciones.

Se define una nueva red de infraestructura de telecomunicaciones, paralela a la red de telefonía que, partiendo de la infraestructura existente en el exterior del sector o prevista en él, conecte a ella mediante un prisma de 6 conductos de 110 mm otro prisma de 6 conductos de 110 mm que conecte la red existente en la calle Solana, en el subsector Sur y el de la Avda. de la Constitución en el subsector Norte

Desde esta canalización principal se definen una serie de prismas laterales de 4 y 2conductos de 110 mm, interconectados con arquetas tipo A-120 y A-80. En todos los casos la acometida prevista a la parcela conectará a la arqueta previa de acometida de telecomunicaciones que cada parcela deberá disponer para sus acometidas comunes de telefonía y telecomunicaciones.

La compañía suministradora de telecomunicaciones que desarrolle la red en el ámbito del Sector deberá aportar un proyecto de Instalación, y deberá firmarse un convenio entre dicha Cía. y la entidad promotora para desarrollar esta infraestructura.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

VOLUMEN 2. NORMATIVA.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

1.1. MARCO NORMATIVO-

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

Sin carácter excluyente se relaciona a continuación la principal normativa de aplicación. En los documentos o estudios complementarios que acompañan este proyecto se incluye el marco normativo correspondiente a cada uno de ellos.

1.1.1. Normativa urbanística:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y sus modificaciones posteriores, la última incluida en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el impulso de la Actividad Económica y Modernización de la Comunidad de Madrid.
- Normativa municipal:
  - Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en fecha 6 de mayo de 1999 así como el Texto Refundido del mismo de fecha 1 de marzo de 2001.
  - Documento de Asignación de Redes Supramunicipales y Generales aprobado definitivamente en fecha 23 de marzo de 2004.
  - Modificación del PGOU de Corrección del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, para su adaptación a la línea límite entre los términos municipales de Alcalá de Henares y Torrejón de Ardoz aprobada definitivamente en fecha 18 de mayo de 2007.
  - Normas de tramitación de licencias urbanísticas. (BOCM nº 258, 29-X-12)
  - Ordenanza de protección contra la contaminación acústica ruidos y vibraciones (BOCM nº129, 2-VI-14)

1.1.2. Normativa de vías pecuarias:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Orden 960/1977, de 1 de abril de la Consejería de Economía y Empleo por la que se aprueba la Modificación de la Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Torrejón de Ardoz.

1.1.3. Normativa de medioambiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el impulso de la Actividad Económica y Modernización de la Comunidad de Madrid.
- Título IV, artículos 49, 50 y 72, disposición adicional séptima y Anexo Quinto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (régimen

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

transitorio en materia de evaluación ambiental previsto en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre).

- Decreto 104/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid" y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves "Carrizales y Sotos de Aranjuez" y "Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares".
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Real Decreto 39/2017, de 27 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se 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, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental.

1.1.4. Normativa abastecimiento y saneamiento:

- Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid.
- Decreto 137/1985, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre régimen económico y financiero del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid
- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el cual se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua para consumo humano.
- Directiva 98/83/CE del Consejo, de 3 de noviembre de 1998, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano.
- Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.
- Orden SSI/304/2013, de 19 de febrero, sobre sustancias para el tratamiento del agua destinada a la producción de agua de consumo humano.

1.1.5. Normativa de sanidad ambiental:

- Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública

1.1.6. Normativa patrimonio histórico:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Normativa administración pública:

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas de la Comunidad de Madrid.

1.1.7. Normativa de carreteras:

- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el impulso de la Actividad Económica y Modernización de la Comunidad de Madrid.

1.1.8. Normativa acústica.

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.
- Ordenanza de protección contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Torrejón 24 de abril de 2013.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

1.1.9. Normativa de Servidumbres Aeronáuticas:

Normativa de Servidumbres Aeronáuticas acústicas

- Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE nº 312, de 30 de diciembre) por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (BOE nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (BOE n° 88, de 13 de abrí1), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (BOE nº 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

Normativa de Servidumbres Aeronáuticas

- Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (BOE nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 1189/2001, de 19 de agosto (BOE nº204, de 25 de agosto) y por el Real decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE nº 118, de 17 de mayo).
- 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 (BOE 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 (BOE nº 300, de 16 de diciembre de 1999), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI)

1.1.10. Normativa de Protección Civil.

- Decreto 159/2017 de 29nde diciembre de Consejo de Gobierno por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carreta y ferrocarril de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 840/2015 de 21 de septiembre por el que se aprueban medidas de control de riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

1.1.11. Normativa del sector ferroviario.

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

1.1.12. Telecomunicaciones.

- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

1.1.13. Otra normativa estatal.

- La Constitución Española de 1978.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno modificada parcialmente por La Ley 30/2003 de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.
- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
- II Plan Estratégico Nacional de infancia y adolescencia 2013-2016, de 5 de abril de 2013
- Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ley 26/2011 de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1276/2011 de 16 de septiembre de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Ley RRR), prácticamente derogada por el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

1.1.14. Autonómica. Comunidad de Madrid

- La ley 3/2018, de 22 de junio, de modificación de la ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 197/2015, de 4 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia.
- Estrategia Madrileña para la Igualdad de Oportunidades entre Hombres y Mujeres 2018-2021. Dirección General de la Mujer de la Consejería de Políticas Sociales y Familia. Comunidad de Madrid.
- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

  NOTA: En referencia a estas dos últimas leyes, en la LEY 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 304 de fecha 22 de diciembre de 2022), en su CAPÍTULO II. “Régimen urbanístico del suelo”, en el Artículo cinco.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

"Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid", en el punto "Treinta y ocho quater" se expone:

"Se añaden dos nuevas disposiciones adicionales, tercera y cuarta, con la siguiente redacción:
«Disposición adicional tercera. (...)
«Disposición adicional cuarta. Excepción en el planeamiento urbanístico.
Lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o el planeamiento urbanístico»".

- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.
- 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.

1.2. DETERMINACIONES MEDIOAMBIENTALES

1.2.1. Adaptación del plan al cambio climático.

Aunque la actuación no revela efectos significativos en el tiempo, ni evolución negativa derivada del cambio climático, deben plantearse la medidas correctoras y mitigantes, dentro del marco de aplicación del Plan Nacional de Adaptación al cambio climático.
Las grandes estrategias de lucha contra el cambio climático son:

- La reducción de emisiones de gases de efecto invernadero en la atmósfera, o mitigación y la adaptación a sus efectos.
- La preservación del suelo y una adecuada gestión y conservación de los recursos hídricos.
- Siguiendo los criterios incluidos en la Guía metodológica de medidas para la mitigación y adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano, elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima, Sección de la Federación Española de Municipios y Provincias, con la colaboración de la Oficina Española de Cambio Climático, se enumeran a continuación las medidas necesarias encaminadas a la mitigación de los posibles efectos consecuencia del cambio climático en el ámbito AM-4 objeto de la modificación.
- Las nuevas edificaciones buscarán una necesaria ventilación para luchar contra el efecto isla de calor.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

- 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.
- 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 ahorro de energía, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.
- Se establecerá un horario de uso de alumbrado que permita apagar o disminuir la intensidad cuando no sea necesario (horario nocturno).
- Se establecerá un plan de gestión y se reservarán zonas bien ubicadas para la recogida de los residuos generados.
- Se fomentará la movilidad sostenible a escala municipal, siguiendo el Plan de Movilidad Urbana Sostenible del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 2021-2030 o la normativa aplicable en relación con la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- Se limitará la superficie impermeable maximizando las superficies permeables respecto de las impermeables, preferentemente con el uso de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).
- Se establecerán adecuadas limitaciones de velocidad en los viales para evitar la emisión de contaminantes.
- Se supervisarán los sistemas de climatización y se solicitarán los certificados de eficiencia energética de los edificios.
- En cuanto a las medidas contra la emisión de gases y partículas contaminantes procedentes de los motores de combustión interna que se instalen, se aplicará la normativa vigente en esta materia, relativa al control de emisiones de dióxido de nitrógeno (NO2), partículas (PM10), humos negros y otros contaminantes como monóxido de carbono (CO); a la reducción de emisiones de precursores de ozono troposférico (O3) y sus consiguientes repercusiones sobre la salud y el medio ambiente; y la reducción de NOX y HC para evitar los daños causados al medio ambiente por la acidificación. De forma paralela, cualquiera de las medidas anteriores que resulte en una reducción del consumo de combustible, implica una reducción de las emisiones de CO2 dada la relación directa entre los dos parámetros.
- Se potenciará la generación renovable in situ como mecanismo para reducir la demanda energética del exterior y, por tanto, las emisiones de contaminantes a la atmósfera.
- Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 341/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y el resto de legislación vigente en lo que se refiere a los criterios de calidad del aire. (Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). Plan azul).

1.2.2. Medidas protectoras y correctoras.

1.2.2.1. Medidas de protección del medio físico.

a) Medidas para la protección de la calidad del aire y reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.

- Se establecerán adecuadas limitaciones de velocidad en los viales para evitar la emisión de contaminantes fuera de los márgenes de seguridad establecidos.
- Se supervisarán los sistemas de climatización y se solicitarán los certificados de eficiencia energética de los edificios.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

- En cuanto a las medidas contra la emisión de gases y partículas contaminantes procedentes de los motores de combustión interna que se instalen, se aplicará la normativa vigente en esta materia, relativa al control de emisiones de dióxido de nitrógeno (NO2), partículas (PM10), humos negros y otros contaminantes como monóxido de carbono (CO); a la reducción de emisiones de precursores de ozono troposférico (O3) y sus consiguientes repercusiones sobre la salud y el medio ambiente; y la reducción de NOX y HC para evitar los daños causados al medio ambiente por la acidificación. De forma paralela, cualquiera de las medidas anteriores que resulte en una reducción del consumo de combustible, implica una reducción de las emisiones de CO2 dada la relación directa entre los dos parámetros.
- Se potenciará la generación renovable in situ, como mecanismo para reducir la demanda energética del exterior y, por tanto, las emisiones de contaminantes a la atmósfera.
- Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 341/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y el resto de legislación vigente en lo que se refiere a los criterios de calidad del aire. (Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). Plan azul).

b) **Medidas** para paliar la contaminación lumínica.

- Se instalarán focos de emisión de luz, cuyos rayos no sobrepasen la horizontal y dirigidas únicamente hacia donde sea necesario.
- Se evitará el uso de rayos de luz dirigidos hacia el cielo.
- Se utilizará la potencia lumínica necesaria para cubrir las necesidades de la planta sin perjudicar a la fauna.
- Se iluminará hacia el suelo y se deberá utilizar una óptica que cree unos conos de luz tan agudos como sea posible para evitar la dispersión de la luz.
- Se utilizará luz roja en lugar de azul o blanca. Radiaciones sobre los 600 m ya que, en la franja del rojo, son casi invisibles para la mayoría de los organismos.
- Se evitará la utilización de las lámparas de mercurio porque son especialmente agresivas para muchas especies animales, especialmente los invertebrados que son la base alimentaria de otros animales superiores.
-

c) Medidas para prevenir o mitigar la afección relacionada con el ruido.

- Se deberá prestar especial atención a la verificación de las condiciones acústicas exigibles a las edificaciones.

d) Medidas de protección del suelo y ocupaciones.

- Se definirá el sistema de gestión, que establezca las pautas de actuación y gestión de todos los residuos y vertidos de los nuevos usos.

1.2.2.2. Medidas de protección del medio biótico

- Se llevará a cabo un mantenimiento y conservación de las zonas verdes siguiendo las normas de carácter general recogidas en la ordenación de espacios verdes, incluidas en el SUBCAPITULO 2.2 Ar.91 y Art 92 de la Ordenanza de medio ambiente de Torrejón de Ardoz.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmador. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

- La conservación de estos espacios se llevará a cabo mediante practicas sostenibles, con una optimización en el uso de recursos naturales y una progresiva eliminación de productos químicos, así como la potenciación del uso de energías renovables.
- Se implementarán las medias necesarias para garantizar y potenciar función de las zonas verdes como elemento clave para el aumento de la Biodiversidad en entornos urbanos.
- Se deberá valorar el estado de la fauna existente mediante inventarios y controles que permitan identificar aquellos aspectos que sean susceptibles de modificación para garantizar una estabilidad en las poblaciones de la fauna asociada a este tipo de espacios verdes, que se asocian las áreas de desarrollo urbano, tanto residencial como industrial.

1.2.2.3. Medidas de protección del medio socioeconómico.

a) Medidas relativas a la restauración ambiental e integración paisajística.

- Se comprobará el estado y resultado de los trabajos realizados en cuanto a la restauración ambiental e integración paisajística.

b) Medidas relativas a la protección de espacios naturales.

- Monitoreo y fortalecimiento de los sistemas de evaluación de los ecosistemas.

c) Medidas relativas a la gestión de residuos.

- Se establecerá un plan de gestión y se reservarán zonas bien ubicadas para la recogida de los residuos generados.

d) Medidas relativas al ahorro en el consumo de agua:

- Toda nueva construcción de edificios que comporte consumo de agua, y en lo que respeta a la instalación de agua potable, ha de contar obligatoriamente con:
  - Contadores individuales de agua.
  - En el caso de la instalación de agua caliente centralizada, esta instalación dispondrá de un contador individual.
  - 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/cm^2 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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

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.

e) Medidas de protección sobre la salud de las personas.

- 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).
- El plan incluirá medidas para paliar el efecto isla de calor.

1.2.2.4. Medidas compensatorias

Se realizará la reposición de arbolado según lo dispuesto en la ordenanza de medio ambiente de Torrejón de Ardoz, Capítulo II. Protección de la flora y espacios verdes UBCAPÍTULO 2.2 Ordenación y conservación de espacios verdes Art. 91.

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, se deberán garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación para el área acústica de uso residencial que es el predominante del sector. Para usos con condiciones más restrictivas deberán adoptarse las medidas en la edificación.

1.3. DETERMINACIONES RELATIVAS A LAS SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.

La altura de las nuevas edificaciones, incluyendo todos sus elementos, no podrá superar la cota establecida en los planos adjuntos que reflejan las servidumbres aeronáuticas y radioeléctricas. Lo que supone no superar la cota de 664,40m.

Tampoco podrán ser superadas las anteriores cotas por, puentes grúa, señales, postes, carteles, antenas o gálibos de vehículos.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadas de obstáculos, requerirá la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres aeronáuticas.

Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuará no generará ningún derecho de indemnización.

Al encontrarse la totalidad del sector incluida en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas la palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas y similares, o plantación, requerirá acuerdo favorable previo, tanto de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforma a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por el Real Decreto 297/2013 así como de la Secretaría de la Subdirección General de Patrimonio de la Dirección General de Infraestructuras de la Secretaría de Estado del Ministerio de Defensa.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

1.4. DETERMINACIONES PARA MEJORAR EL USO COTIDIANO DEL ESPACIO.

(Nota: las determinaciones marcadas con un * se entienden recomendaciones)

1.4.1. Determinaciones relativas al 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.

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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

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.

1.4.2. Determinaciones relativas al uso comercial

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

a) En cuanto a diseño

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.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

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

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.

1.4.3. Determinaciones relativas al uso equipamientos.

Deberán estar adaptados 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 los equipamientos se deberá contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas.

Deberán contar con aseos públicos cerca del acceso, para que la ciudadanía pueda utilizarlos permitiendo su uso dentro del horario más amplio posible.

Dispondrán de espacios para la lactancia, tranquilos y con dimensiones, iluminación y mobiliario adecuado para dicha actividad.

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

Siempre que se pueda, los equipamientos se diseñarán de manera que predomine la fachada con actividad a la fachada ciega, contribuyendo a la seguridad de la ciudadanía en las calles colindantes.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

1.4.4. Determinaciones relativas al uso zona verde y espacio libre.

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 los itinerarios cercanos a equipamientos públicos relacionados con la infancia o zonas verdes y áreas infantiles los pasos de cebra elevados a nivel de acera deberán estar correctamente señalizados(se propone cambio del color del pavimento) para contribuir a prever con antelación, por parte de los conductores de los vehículos, el encuentro del vehículo con aquellos pasos de peatones en los que la visibilidad de los/as niños/as es importante y así mismo facilitar que los/as menores puedan identificarlos sin dificultad.

Se deberá contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas.

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.

Si se cree conveniente por la excesiva afluencia se crearán áreas propias para mascotas.

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.

1.4.5. Determinaciones concretas para la infancia. (*)

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 del Plan Parcial 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.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

1.4.6. Determinaciones relativas a la seguridad en la ciudad.

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 (*) se consideran importantes a título informativo, pero que exceden del ámbito propio del Plan Parcial y, por tanto, su alcance.

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

- Se revisará que:
  - sea clara, comprensible y visible para el reconocimiento fácil del entorno, los recorridos, salidas etc.
  - 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 (*), las entradas de las zonas verdes(i), las diferentes zonas de los centros y las calles comerciales (i), dispondrán de un mapa detallado del lugar y su relación con el entorno, así como el horario de uso.

- 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.

- (*) 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.

- (*) 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”

- 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.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

- Los accesos a las edificaciones tienen que estar constante y correctamente iluminados, así como deberán tener la iluminación adecuada las paradas de transporte público (*) los aparcamientos colectivos, los pasos entre edificaciones a través de soportales y las zonas de carga y descarga de los centros comerciales.

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

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

- 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.

- (*) Se recomienda generar vigilancia informal en la calle situando comercios con distintos horarios de apertura.

- En las esquinas, las aceras deberán llegar al borde de la calzada (creando “orejones”), sin aparcamientos, para facilitar la visibilidad entre peatones y vehículos motorizados.

Afluencia: “oír y ser oída”

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

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

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

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

1.4.7. Determinaciones relativas al 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.

- Se dispondrá de itinerarios peatonales desde toda plaza de aparcamiento que garanticen un recorrido seguro hasta la acera, zona peatonal o edificio de destino.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

- Es recomendable que el tratamiento de las superficies favorezca la sensación de seguridad, por ejemplo, con colores alegres.

- Es recomendable colocar timbres de alarma en bolardos o elementos similares distribuidos por la zona de aparcamiento al aire libre.

- Deben señalizarse con claridad:

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

1.4.8. 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. (*)

La actividad de carga y descarga que pudiera producirse deberá garantizar la visibilidad de los peatones.

Transporte público. (*)

Se recomienda que en el acondicionamiento de las zonas verdes se priorice la habilitación de un itinerario accesible hacia las paradas de transporte público más próximas.

En caso de que, en la zona, se produzca alguna intervención en las paradas de transporte público, debería instalarse en ellas un mapa detallado del lugar y su relación con el entorno, así como el horario de uso.

Se recomienda instalar paradas de autobús y de taxis cerca de centros o calles comerciales, con horarios amplios de utilización.

1.5. DETERMINACIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS

1.5.1. Relativas a la normativa vigente.

Tanto en el ámbito urbanístico como en el edificatorio deberá cumplirse la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, adecuando el diseño a las determinaciones actualizadas en dicha legislación.

Con carácter informativo se enuncia a continuación los puntos de la Modificación donde puede encontrarse la legislación vigente en el momento de su redacción en la materia:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

1.5.2. Relativas a la conservación de la urbanización.

Mantenimiento del viario y las zonas verdes en buen estado de conservación y libre de obstáculos.

1.5.3. 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 al menos de un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio, (…), con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

  Los elementos de urbanización adscritos a un edificio conforme al punto 3 del artículo 2 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de ordenación de la edificación, deben cumplir las condiciones establecidas en el DB SUA que sean aplicables a dichos elementos, entre otros aspectos, itinerarios accesibles, plazas de aparcamiento accesibles, pavimento táctil...etc.

  En este sentido, la superficie urbanizada de la parcela de un edificio, con sus correspondientes viales de titularidad privada, no es un “espacio público urbanizado” por lo que la regulación que le es aplicable, no solo en materia de accesibilidad sino también en seguridad de utilización no es la Orden TMA/851/2021 sino el CTE DB-SUA.

  Para los elementos cuyas condiciones de accesibilidad no estén reguladas en el DBSA como, vados, mobiliario urbano...etc. se tomará como referencia la citada Orden TMA/851/2021.

- Accesibilidad en edificios

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

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

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

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

- Dotación de elementos accesibles

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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

1.5.4. Relativas a espacios públicos urbanizados.

Primero, respecto a la situación física actual, se insta a ampliar el ancho de la Av. Alberche que forma parte del margen oeste del ámbito hasta adquirir la anchura reglamentaria para ser considerada itinerario accesible, integrando sus vados peatonales teniendo en cuenta el nuevo diseño y su fachada colindante.
Seguidamente se reseñan las determinaciones de mayor incidencia en el tejido urbano público extraídas de la actual legislación vigente. Si esta legislación fuese variada o sustituida, estas determinaciones quedarían derogadas en lo que no se adaptasen a la nueva legislación.

Se desarrollan a continuación las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Dichas condiciones básicas derivan de la aplicación de los principios de autonomía individual, no discriminación, accesibilidad y diseño universales o diseño para todas las personas, tomando especialmente en consideración las necesidades de las personas con discapacidad, así como las vinculadas al uso de productos y servicios de apoyo.

Las condiciones básicas referidas en el párrafo anterior garantizarán unos espacios públicos urbanizados comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas, en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible, en los términos establecidos en la legislación vigente y con el fin de hacer efectiva la accesibilidad universal y el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato.

El ámbito de aplicación está constituido por los espacios públicos urbanizados situados en el territorio estatal tal y como se definen en el apartado “Espacios públicos urbanizados y zonas de usos peatonal”.

Los espacios públicos urbanizados y los elementos que lo componen con carácter permanente, así como los temporales regulados en la legislación vigente, se proyectarán, construirán y renovarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en dicha legislación, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones al servicio de todas las personas.

No obstante, se podrá exceptuar, de acuerdo con la legislación vigente, el cumplimiento de determinados requisitos de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.

- **Espacios públicos urbanizados y zonas de uso peatonal**

  Espacios públicos urbanizados.

- Los espacios públicos urbanizados comprenden el conjunto de espacios peatonales y vehiculares, de paso o estancia, no adscritos a una edificación, y que forman parte del dominio público o están destinados al uso público, en el suelo en situación básica de urbanizado de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de suelo.
- También se consideran espacios públicos urbanizados los tramos urbanos de las playas tal y como se definen en la legislación estatal en materia de costas.

  Zonas de uso peatonal.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Se denomina:

- Zona de uso peatonal: todo espacio público urbanizado destinado de forma permanente al tránsito o estancia peatonal.
- Itinerario peatonal: la parte de la zona de uso peatonal destinada específicamente al tránsito de personas, incluyendo las zonas compartidas entre éstas y los vehículos.
- Área de estancia: la parte de la zona de uso peatonal, de perímetro abierto o cerrado, donde se desarrollan actividades de esparcimiento, juegos, actividades comerciales, paseo, deporte, descanso y otras de similares características, en las que las personas permanecen durante un tiempo determinado.

- **Itinerarios peatonales accesibles**

- Se consideran itinerarios peatonales accesibles aquellos que garantizan el uso y la circulación de forma segura, cómoda, autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que no todos puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

- Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

    - Discurrirá de manera colindante a la línea de fachada o referencia edificada a nivel del suelo.
    - No obstante, cuando las características y el uso del espacio recomienden otra disposición del itinerario peatonal accesible o cuando éste carezca de dicha línea de fachada o referencia edificada, se facilitará la orientación y el encaminamiento mediante una franja-guía longitudinal, tal y como se especifica en la legislación vigente.
    - En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento.
    - En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
    - No presentará escalones aislados.
    - Su pavimentación reunirá las características definidas en la legislación vigente.
    - La pendiente transversal máxima será del 2%.
    - La pendiente longitudinal máxima será del 6%.
    - En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en la legislación vigente.
    - Dispondrá de una correcta comunicación y señalización cumpliendo las condiciones establecidas en la legislación vigente.

- En las zonas de plataforma única, donde el itinerario peatonal accesible y la calzada estén a un mismo nivel, el diseño se ajustará al uso previsto y se incorporará la señalización e información que corresponda para garantizar la seguridad de las personas usuarias de la vía.
- Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los desniveles y en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, mediante las condiciones reguladas en la legislación vigente.
- Se preverán áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en función de sus características físicas, la tipología de la población usuaria habitual y la frecuencia de uso que presente.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

- **Áreas de descanso.**

- Las áreas de descanso deberán cumplir los siguientes requisitos:
  - En todo su desarrollo poseerán una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
  - No existirán escalones aislados en ninguno de sus puntos.
  - La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas para los itinerarios peatonales accesibles en la legislación vigente
  - Dispondrán de bancos de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

- Se garantizará el acceso a las áreas de descanso desde un itinerario peatonal accesible y este acceso se considerará parte del mismo, por lo que deberá cumplir sus mismos requisitos.

- **Plazas, parques y jardines.**

- Las plazas, parques y jardines, exceptuándose las áreas ajardinadas, deberán cumplir los siguientes requisitos:
  - En todo su desarrollo poseerán una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
  - No existirán escalones aislados en ninguno de sus puntos.
  - La pavimentación reunirá las características de diseño e instalación definidas para los itinerarios peatonales accesibles en la legislación vigente.

- Se garantizará el acceso a las plazas, parques y jardines desde un itinerario peatonal accesible y este acceso se considerará parte del mismo, por lo que deberá cumplir sus mismos requisitos.
- Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en plazas, parques y jardines deberán estar conectadas mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible y deberán preverse áreas de descanso a lo largo del mismo en intervalos no superiores a 50 m.
- En los itinerarios peatonales accesibles de los parques y jardines se dispondrá de información para la orientación y localización de los accesos, las instalaciones, las actividades y los servicios disponibles. La señalización responderá a los criterios establecidos en la legislación vigente e incluirá, como mínimo, la información relativa a ubicación y distancias.

- **Sectores de juegos infantiles y de ejercicios.**

- Al menos, uno de cada cinco elementos de cada sector de juegos infantiles y de ejercicios, contará con criterios de accesibilidad universal, debiendo ser, en el caso de los juegos infantiles, este elemento, de tipo dinámico o que genere movimiento al introducirse en su interior. Cuando haya más de un elemento que cuente con criterios de accesibilidad universal, deberán corresponder a diferente categoría.
- Se garantizará el acceso a los sectores de juegos infantiles y de ejercicios, así como a cada elemento con criterios de accesibilidad universal, desde un itinerario peatonal accesible y este acceso se considerará parte del mismo, por lo que deberá cumplir sus mismos requisitos.
- Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los elementos de juego y de ejercicio, y el entorno, para favorecer la orientación espacial y la percepción de las personas usuarias.
- Junto a los elementos de juego y de ejercicio que deban contar con criterios de accesibilidad universal, se preverán espacios libres de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo. Dichas áreas en ningún caso coincidirán con el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

- **Elementos de urbanización**

  Condiciones generales.

- Se consideran elementos de urbanización las piezas, partes y objetos reconocibles individualmente que componen el espacio público urbanizado y que materializan las previsiones de la ordenación urbanística vigente. Su diseño y colocación se ajustará a lo establecido en la legislación vigente.

  Pavimentos.

- El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable y cumplirá con la exigencia de resbaladicidad para los suelos en zonas exteriores establecida en el Documento Básico SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. No presentará piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes de altura superior a 4 mm, y su textura será diferente de la de los pavimentos táctiles indicadores especificados en la legislación vigente.
- En los itinerarios peatonales accesibles también se admitirá la utilización de pavimentos blandos con una compactación superior al 90% determinada de acuerdo con el método de ensayo proctor modificado de la norma UNE 103501:1994, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas, y manteniendo la máxima adecuación posible con el resto de las características exigidas en el párrafo anterior.
- Tipos de pavimento táctil indicador:
- En las zonas de uso peatonal se deberá usar pavimento táctil indicador para orientar, dirigir y advertir a las personas, disponiéndose franjas de acabado, orientación y ancho variable, tal y como se regulan en la legislación vigente.
- El pavimento táctil indicador permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastones de personas con discapacidad visual, sin que constituya peligro para el tránsito peatonal en su conjunto. Contrastará, tanto cromáticamente como en textura, de modo suficiente con el suelo circundante y con las excepciones contempladas en la legislación vigente, se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:
    - Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía, así como proximidad a elementos para el cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial de acanaladuras rectas y paralelas, cuya altura será de 4 mm.
    - Pavimento táctil indicador de advertencia, para señalar proximidad a puntos de peligro o puntos de decisión. Estará constituido por piezas o materiales con botones sin aristas vivas, de forma troncocónica, cúpula truncada o funcionalmente equivalente cuya altura será de 4 mm. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha.

  Rejillas, tapas de instalación y alcorques.

- Las rejillas, tapas de instalación y alcorques ubicados en las zonas de uso peatonal se colocarán preferentemente de manera que no invadan el itinerario peatonal accesible y deberán cumplir las siguientes especificaciones:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

- Las rejillas y tapas de instalación se colocarán enrasadas con el pavimento circundante y sus aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 1,6 cm de diámetro como máximo, colocándose en el caso de las rejillas de modo que el lado mayor de sus huecos quede orientado en dirección transversal al sentido de la marcha. Las superficies "cara vista" de las rejillas y tapas de instalación serán no deslizantes, en seco y en mojado.
- Los alcorques estarán protegidos preferentemente mediante rejillas, material compacto drenante no deformable u otros elementos de similares características enrasados con el pavimento circundante, para proporcionar la máxima seguridad. Cuando se utilicen bordillos o elementos delimitadores del alcorque elevados sobre el plano del pavimento circundante, deberán ser fácilmente detectables, con una altura mínima sobre dicho plano de 15 cm, y nunca invadirán el ancho mínimo libre de paso del itinerario peatonal accesible.

- Fuera de la zona de uso peatonal, si fuera necesario colocar rejillas en la cota inferior de un vado peatonal a menos de 50 cm de distancia de los límites laterales externos del paso de peatones, éstas cumplirán las especificaciones anteriores.

Vados de vehículos.

- Los vados vehiculares no alterarán las condiciones generales de los itinerarios peatonales accesibles que atraviesen y no coincidirán, en ningún caso, con los vados de uso peatonal.

Rampas.

- Se entiende por rampas vinculadas a un itinerario peatonal accesible los planos inclinados con pendiente superior al 6% que se utilizan para salvar sus desniveles, excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.

- Los tramos de las rampas cumplirán los siguientes requisitos:
  - Tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,80 m. Esta anchura se medirá entre paredes o elementos de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan más de 12 cm de la pared o elemento de protección.
  - La longitud máxima en proyección horizontal será de 9,00 m.
  - La pendiente longitudinal máxima será del 10% para tramos de hasta 3,00 m de longitud, y del 8% para tramos de hasta 9,00 m de longitud, medidos en proyección horizontal.
  - La pendiente transversal máxima será del 2%.

- Los rellanos situados entre tramos de una rampa sin cambio de dirección tendrán el mismo ancho que ésta y una profundidad mínima de 1,50 m. Cuando exista cambio de dirección entre dos tramos, el diseño del rellano deberá asegurar el adecuado uso de la rampa, respetando como mínimo un ancho libre de paso, a lo largo del mismo, de 1,80 m.
- El pavimento cumplirá las características de diseño e instalación establecidas para los itinerarios peatonales accesibles en la legislación vigente y se garantizarán los mismos niveles de iluminación establecidos para éstos.
- Se colocarán pasamanos a ambos lados de la rampa. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la rampa se colocarán barandillas de protección y zócalos. Tanto los pasamanos, como las barandillas y los zócalos cumplirán con los parámetros de diseño y colocación establecidos en la legislación vigente.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

- Al inicio y al final de la rampa deberá existir un espacio de su misma anchura y una profundidad mínima de 1,50 m, libre de obstáculos. Previo al inicio de la rampa, y para advertir de su comienzo, se colocará en ambos extremos una franja de pavimento táctil indicador direccional, en sentido transversal a la marcha, siguiendo los parámetros establecidos en la legislación vigente.
- En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m y los espacios abiertos bajo la rampa cuya altura sea inferior a 2,20 m se protegerán disponiendo elementos fijos que restrinjan el acceso hasta ellos y que permitan su detección por los bastones de personas con discapacidad visual.
- Colindante o próxima a la rampa deberá ubicarse, siempre que sea posible, una escalera que cumpla las condiciones especificadas en el artículo siguiente.

Escaleras.

- Las escaleras no forman parte de los itinerarios peatonales accesibles, pero se consideran elementos complementarios a los mismos. Aquellas que sirvan de alternativa de paso a rampas o ascensores vinculados a itinerarios peatonales accesibles, deberán ubicarse colindantes o próximas a éstos y sus diferentes elementos se regirán por las especificaciones establecidas en la legislación vigente.

Vegetación.

- Los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales no obstaculizarán el ámbito de paso peatonal del itinerario peatonal accesible, ni el campo visual de las personas en relación con las señales de tránsito, indicadores, rótulos, semáforos y otros elementos, permitiendo a su vez el correcto alumbrado público.

- **Cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares**

Condiciones generales

- Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares deberán asegurar que el tránsito de peatones se mantenga de forma continua en todo su desarrollo.
- Cuando el itinerario peatonal y el itinerario vehicular estén en distintos niveles, la diferencia de rasante se salvará según lo dispuesto en la legislación vigente.
- Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada no alterarán las condiciones generales del itinerario peatonal accesible que continúa por la acera, con las excepciones dispuestas en la legislación vigente.
- Se garantizará que, junto a los puntos de cruce, no existan elementos que puedan obstaculizar el mismo o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad por parte de los peatones, así como la visibilidad de los peatones por parte del conductor.

Vados peatonales

- El diseño y ubicación de los vados peatonales se resolverá mediante uno, dos o tres planos inclinados, de acuerdo con las condiciones establecidas a continuación.
    - La anchura mínima libre de paso del plano principal del vado, desde el que se accede a la calzada, será de 1,80 m.
    - El encuentro entre el plano principal del vado y la calzada deberá estar enrasado o con un resalte inferior a 4 mm.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

- Se garantizará la inexistencia de aristas vivas en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.
- El pavimento del vado cumplirá las características de la legislación vigente e incorporará la señalización táctil dispuesta en ella, a fin de facilitar la seguridad de utilización.
- Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8% para tramos de hasta 3,00 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.
- La calzada en la zona de encuentro con el vado tendrá una contrapendiente máxima del 2%.
- En los vados peatonales formados por un solo plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha, que generan un desnivel de altura variable en sus laterales, en el punto de cruce, deberán protegerse tales desniveles mediante la colocación de un elemento en cada lateral del plano inclinado.
- En los vados peatonales donde se opte por nivelar calzada y acera mediante el rebaje de ésta en su totalidad, tal nivelación se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, cumpliendo las condiciones establecidas en el párrafo de pendientes máximas.
- Para salvar el desnivel entre la acera y la calzada también se podrán nivelar ambas superficies mediante la elevación de la calzada en el paso de peatones, y se incorporará la señalización táctil dispuesta en la legislación vigente a fin de facilitar la seguridad de utilización por parte de las personas con discapacidad visual. Esta solución no podrá adoptarse cuando el trazado de los pasos de peatones no sea perpendicular a la acera.
- Cuando exista una zona de aparcamiento colindante a la acera, o cualquier otra circunstancia que lo permita, ésta se podrá ampliar hacia la calzada sin sobrepasar el límite de dicha zona, minimizando las distancias de cruce y facilitando la visibilidad de los peatones hacia los vehículos y viceversa. Esta solución se adoptará siempre que no se condicione la seguridad de la circulación.

Pasos de peatones

- Son pasos de peatones los espacios situados sobre la calzada que comparten peatones y vehículos en los puntos de cruce entre itinerarios peatonales y vehiculares. Su diseño y ubicación se ajustará a lo establecido en los siguientes párrafos.
- Se ubicarán en aquellos puntos que permitan minimizar las distancias necesarias para efectuar el cruce, facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad. Sus elementos y características facilitarán una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa.
- Tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será, siempre que sea posible, perpendicular a la acera, salvo cuando el recorrido natural de los peatones aconseje adoptar otra solución, priorizando siempre la seguridad. En este último caso se incorporará la señalización táctil de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.
- Estarán señalizados mediante marcas viales en el plano del suelo, que cumplan con la exigencia de resbaladicidad establecida en la legislación vigente. Adicionalmente, siempre que las condiciones de seguridad y ubicación del paso lo requieran, se incluirá señalización vertical para los vehículos.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Isletas de refugio.

- Cuando en el itinerario peatonal del punto de cruce sea necesario atravesar una isleta intermedia a las calzadas del itinerario vehicular, dicha isleta tendrá una anchura mínima igual a la del paso de peatones al que corresponde. Su pavimento cumplirá con las condiciones dispuestas para los itinerarios peatonales accesibles en la legislación vigente y se incorporará la señalización táctil dispuesta en ella a fin de facilitar la seguridad de utilización por parte de las personas con discapacidad visual.
- Podrán ejecutarse al mismo nivel de las aceras que delimitan el cruce cuando su longitud en el sentido de la marcha permita insertar los dos vados peatonales necesarios, realizados de acuerdo con las características definidas en la legislación vigente, y un espacio intermedio entre ellos de una longitud mínima en el sentido de la marcha de 1,50 m. También podrán ejecutarse al mismo nivel de la calzada o sobre una plataforma situada hasta 4 cm por encima de la misma, resolviéndose el encuentro entre ambas mediante un plano inclinado con una pendiente no superior al 12 % y siempre y cuando, en estos casos, se asegure un espacio intermedio entre los planos inclinados de una longitud mínima en el sentido de la marcha de 1,50 m. En todo caso la longitud mínima de la isleta en el sentido de la marcha será de 1,80 m.
- Las isletas cuya longitud en el sentido de la marcha sea inferior a 1,80 m no podrán considerarse aptas para el refugio de los peatones, por lo que deberán realizarse al nivel de la calzada y no incorporarán señalización táctil. En este caso, las señales del semáforo se regularán para permitir el cruce completo de la calzada.
- Será preciso instalar una isleta de refugio intermedia, en todo caso, cuando el itinerario peatonal del punto de cruce supere la distancia de 14,00 m.

Semáforos.

- Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

- **Urbanización de frentes de parcela**

- Los frentes de parcela marcan el límite de ésta con la vía pública, no pudiendo invadir el itinerario peatonal accesible ni a nivel del suelo, ni en altura.
- En caso de que se produjera una diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, y debido a la obligación de garantizar las condiciones de accesibilidad en el interior de la misma, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, sin perjuicio de lo establecido en los apartados 4, 5 y 6 del artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

- **Mobiliario urbano**

Condiciones generales.

- Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados, cuya modificación o traslado no requiere alteraciones sustanciales. Su diseño y ubicación responderá a los siguientes criterios:
    - No invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrá preferentemente alineado junto a la banda exterior de la acera y a una distancia mínima de 40 cm del límite entre el bordillo y la calzada. Cuando exista una zona de aparcamiento en línea junto a la acera se cuidará que se pueda entrar y salir del vehículo sin dificultad.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

- El diseño y ubicación de los elementos de mobiliario urbano garantizará que su envolvente por debajo de 2,20 m de altura carezca de aristas vivas y, excepto en el caso de las mesas y las fuentes, deberá asegurar su localización y delimitación a una altura máxima de 40 cm medidos desde el nivel del suelo, careciendo entre 0,40 y 2,20 m de altura, de salientes que vuelen más de 15 cm y que presenten riesgo de impacto.
- Todo elemento transparente será señalizado según los criterios establecidos en la legislación vigente.

Bancos y mesas de estancia.

- Cuando se instalen bancos en las zonas de uso peatonal, como mínimo una unidad por cada agrupación y, en todo caso, una unidad por cada cinco bancos o fracción responderá a los siguientes criterios de diseño y ubicación permitiendo el acceso desde el itinerario peatonal accesible:
  - Dispondrán de un diseño ergonómico con el plano de asiento de una profundidad entre 40 y 45 cm, y una altura entre 40 y 45 cm.
  - Tendrán reposabrazos y un respaldo con altura mínima de 45 cm formando un ángulo máximo de 105° con el plano del asiento.
  - A lo largo de su parte frontal y en toda su longitud se dispondrá de una franja libre de obstáculos de 60 cm de ancho, que no invadirá el itinerario peatonal accesible. Como mínimo uno de los laterales dispondrá de un espacio libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo, que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.

- El diseño de las mesas de estancia ubicadas en las zonas de uso peatonal responderá a las siguientes especificaciones:
-
  - Su plano de trabajo tendrá una anchura de 80 cm como mínimo.
  - Estarán a una altura de 85 cm como máximo.
  - Como mínimo una unidad por cada agrupación y, en todo caso, una unidad por cada cinco mesas o fracción dispondrá, en al menos uno de sus lados, de un espacio libre inferior de 70 × 80 × 50 cm (altura × anchura × fondo) así como de un espacio libre de obstáculos o zona de aproximación donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo, que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible, y su ubicación permitirá el acceso desde el mismo.

Fuentes de agua potable.

- El diseño y ubicación de las fuentes de agua potable vinculadas a un itinerario peatonal accesible, permitirá el acceso desde el mismo y responderá a los siguientes criterios:
  - Dispondrá de, al menos, un grifo situado a una altura comprendida entre 80 y 90 cm y con espacio inferior de 70 cm de altura libre de obstáculos. El mecanismo de accionamiento del grifo será de fácil detección y manejo permitiendo su accionamiento con el puño o con el codo y requerirá poco esfuerzo.
  - Contará con un espacio de utilización en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo libre de obstáculos, que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.
  - Impedirá la acumulación de agua. Cuando se utilicen rejillas, éstas responderán a los criterios establecidos en la legislación vigente.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Papeleras y Contenedores para depósito y recogida de residuos

- El diseño y ubicación de las papeleras y los contenedores para depósito y recogida de residuos responderá a los siguientes criterios:
    - En las papeleras y los contenedores enterrados la altura de la parte inferior de la boca estará situada entre 70 y 90 cm desde el itinerario peatonal accesible. En los contenedores semienterrados la altura de la parte inferior de la boca estará situada entre 0,70 y 1,10 m desde el itinerario peatonal accesible. En los contenedores no enterrados la altura de la parte inferior de la boca estará situada entre 0,70 y 1,20 m desde el itinerario peatonal accesible, pudiendo elevarse dicha altura hasta 1,70 m, cuando cuenten con boca adicional, y encontrándose la parte inferior de ésta entre 0,70 y 1,10 m de altura.
    - El mecanismo de apertura del contenedor será de fácil detección y manejo permitiendo su accionamiento con el puño o con el codo y estará situado a una altura entre 0,70 y 1,10 m desde el itinerario peatonal accesible. Cuando el sistema de apertura además incorpore pedal éste no exigirá elevación a una altura superior a 20 cm desde el itinerario peatonal accesible. En todo caso el mecanismo de apertura no requerirá una fuerza superior a 25 N y el sistema de cierre será retardado.
    - La disposición de los contenedores enterrados no generará cambios de nivel en el pavimento circundante.
    - En todo caso la ubicación de las papeleras y contenedores permitirá el acceso y uso desde el itinerario peatonal accesible.

Bolardos.

- Los bolardos instalados en las zonas de uso peatonal se ubicarán de forma alineada, tendrán una altura situada entre 0,75 y 1,00 m, un ancho o diámetro mínimo de 10 cm y un diseño redondeado y sin aristas. Su color contrastará con el pavimento en toda la pieza o, como mínimo, en su tramo superior, asegurando su visibilidad en horas nocturnas.

Elementos de protección peatonal.

- Se consideran elementos de protección peatonal las barandillas, los pasamanos, las vallas y los zócalos. El diseño y ubicación de estos elementos en las zonas de uso peatonal se ajustará a lo establecido en los siguientes párrafos.

- En los desniveles cuya diferencia de cota sea mayor de 55 cm, o que presenten riesgo de caídas, se utilizarán barandillas que reunirán las siguientes características:
    - Tendrán una altura mínima de 90 cm, cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6,00 m, y de 1,10 m en los demás casos. La altura se medirá verticalmente desde el nivel del suelo. En el caso de las escaleras, la altura de las barandillas se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.
    - No serán escalables, por lo que no dispondrán de puntos de apoyo entre los 20 y los 70 cm de altura.
    - Las aberturas y los espacios libres entre elementos verticales no superarán los 10 cm.
    - Serán estables, con una resistencia y rigidez suficiente para soportar una fuerza horizontal, uniformemente distribuida, y cuyo valor será al menos de 3,0 kN/m en zonas en las que puedan producirse aglomeraciones y 1,6 kN/m en el resto

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

de las zonas. La fuerza se considera aplicada a 1,20 m o sobre el borde superior de la misma, si éste está situado a menos altura.

- Los pasamanos exigidos en la legislación vigente se diseñarán según los siguientes criterios:
  - Tendrán una sección de diseño ergonómico con un ancho de agarre de entre 3 y 4,5 cm de diámetro o funcionalmente equivalente. En ningún caso dispondrán de aristas vivas.
  - Estarán separados del paramento vertical al menos 4 cm, el sistema de sujeción será firme y no deberá interferir el paso continuo de la mano en todo su desarrollo.
  - Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior entre 0,90 y 1,10 m, y en el inferior entre 0,70 y 0,75 m. En el caso de las rampas, la altura de los pasamanos se medirá desde cualquier punto del plano inclinado, y en el caso de las escaleras, se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de los mismos.
  - Cuando una rampa o escalera fija tenga un ancho superior a 4,00 m dispondrá de un pasamanos doble central.
  - Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm más allá del final de la rampa o escalera, siempre que no supongan un riesgo.

- Las vallas utilizadas en la señalización y protección de obras e intervenciones en la vía pública responderán a los criterios establecidos en la legislación vigente.
- En los bordes libres de las rampas reguladas en la legislación vigente, se colocarán zócalos laterales de 10 cm de altura mínima.

Elementos de señalización e iluminación.

- Con la finalidad de evitar los riesgos para la circulación peatonal derivados de la proliferación de elementos de señalización e iluminación en las zonas de uso peatonal, éstos se agruparán en el menor número de soportes y se ubicarán preferentemente junto a la banda exterior de la acera.
- Cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de elementos de señalización e iluminación junto al itinerario peatonal accesible, éstos podrán estar adosados en fachada, quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m.

Otros elementos.

- El diseño y ubicación de las máquinas expendedoras, los cajeros automáticos, los teléfonos públicos y otros elementos que requieran manipulación, instalados en las zonas de uso peatonal, se ajustará a lo siguiente:
  - Su ubicación permitirá el acceso desde el itinerario peatonal accesible y su diseño permitirá la aproximación de una persona usuaria de silla de ruedas. Los dispositivos manipulables estarán a una altura comprendida entre 0,80 y 1,20 m.
  - Las pantallas, botoneras y sistemas de comunicación interactiva disponibles en los elementos manipulables responderán a los criterios dispuestos en la legislación vigente.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Elementos vinculados a actividades comerciales.

- El diseño y la ubicación de elementos vinculados a actividades comerciales disponibles en las zonas de uso peatonal se ajustará a lo establecido en los siguientes apartados.
- Su ubicación permitirá el acceso desde el itinerario peatonal accesible.
- Se evitará que cualquier elemento o situación de las terrazas de bares e instalaciones similares pueda generar un peligro a las personas, y en especial a aquellas con discapacidad visual. Los toldos, sombrillas y elementos voladizos similares estarán a una altura mínima de 2,20 m y los paramentos verticales transparentes estarán señalizados según los criterios definidos en la legislación vigente.
- Los kioscos y puestos comerciales que cuenten con mostradores de atención al público dispondrán de un espacio mínimo de 80 cm de ancho situado a una altura máxima de 85 cm y con un espacio libre mínimo inferior de 70 x 80 x 50 cm (altura x anchura x profundidad) que permita la aproximación de una persona en silla de ruedas. Cuando cuenten con repisas o ventanillas para transacciones rápidas éstas deberán disponerse a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 m.

- **Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida**

- Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas titulares de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada a dicho fin y se ajustará a lo establecido en los siguientes párrafos:
- Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, preferentemente en superficies horizontales o de escasa pendiente, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible, de forma autónoma, exenta de obstáculos y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado, cuya anchura mínima libre de paso del plano del vado desde el que se accede a calzada sea de 1,20 m y, que cumpla con las especificaciones establecidas en la legislación vigente.
- Las plazas dispuestas en perpendicular o en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y, además, dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. La zona de aproximación y transferencia en calzada, paralela al vehículo, será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales, que cumplan con la exigencia de resbaladicidad establecida en la legislación vigente, para permitir la salida y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones, u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar.
- Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud × 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona libre de obstáculos para aproximación y transferencia posterior, cuya anchura será igual a la de la plaza y su longitud de, al menos, 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. La zona de aproximación y transferencia en calzada posterior al vehículo será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales que cumplan con la exigencia de resbaladicidad establecida en la legislación vigente, para permitir la salida

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar.

- Las plazas de aparcamiento estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el símbolo de accesibilidad para la movilidad, cumpliendo lo establecido en la legislación vigente.

- **Accesos, paradas y marquesinas de espera del transporte público ((ii) excede del alcance del Plan)**

- Los accesos, paradas y marquesinas de espera del transporte público se situarán próximas al itinerario peatonal accesible, estarán conectadas a éste de forma accesible y sin invadirlo y cumplirán las características establecidas en el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad. Se evitará que el mobiliario urbano o elementos de urbanización estén colocados en la zona de influencia de las paradas de transporte público.

- **Entradas y salidas de vehículos**

- Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible y cumplirá lo dispuesto en la legislación vigente.

- **Espacios reservados al tránsito de bicicletas y vehículos de movilidad personal.**

- El espacio reservado al tránsito de bicicletas y, en su caso, vehículos de movilidad personal, tendrá su propio trazado en los espacios públicos urbanizados, el cual estará debidamente señalizado y diferenciado de las zonas de uso peatonal. Su trazado respetará el itinerario peatonal en todos sus puntos de cruce.

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 136 de 181
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES PARTICULARES.

ORDENANZA ZU-R7 AM-4

Definición.

Ordenanza que regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar del sector AM-4

La tipología de la edificación es libre (bloque abierto, manzana cerrada) respetando los parámetros de esta ordenanza.

Alineaciones.

Serán las definidas en la ficha correspondiente a la ordenación pormenorizada del ámbito y en el Plano de alineaciones del Plan General

Se entienden como alineaciones máximas. La alineación definitiva de la edificación deberá responder a unas pautas homogéneas en cada fachada de la manzana a la misma calle

Altura.

La altura máxima en la zona al Sur del ferrocarril será de siete plantas excepto en el límite Este (frente a la calle existente de la UE-DB 12 y en el frente a la calle Solana, en que será de seis plantas. Excepcionalmente, cuando no sea posible la materialización del aprovechamiento, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de edificios singulares de mayor altura, excepto en las calles Solana y Gran Canaria, con un máximo de diez plantas

Al norte del ferrocarril la altura máxima será de 13 plantas (40,5 metros)

La relación entre plantas y altura será la siguiente:

1 planta	4,50 m	6 plantas	19,50 m
2 plantas	7,50 m	7 plantas	22,50 m
3 plantas	10,50 m	8 plantas	25,50 m
4 plantas	13,50 m	9 plantas	28,50 m
5 plantas	16,50 m	10 plantas	31,50 m

Se autorizan los áticos, con un retranqueo mínimo de tres metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada a viario

Aprovechamiento.

1- Real. Igual al asignado
2- Asignado es el establecido para cada manzana en la relación adjunta

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

PARCELAS LUCRATIVAS			
Parcela/Manzana	**Uso Predominante**	**Edificabilidad de referencia (m2c)**	**Aprovechamiento (uas)**
RM-1	Residencial Multufamiliar Libre 90%/Residencial Multifamiliar Protegida 10%	16.000,00	16.000,00
RM-2	Residencial Multufamiliar Libre 90%/Residencial Multifamiliar Protegida 10%	16.300,00	16.300,00
RM-3	Residencial Multufamiliar Libre 90%/Residencial Multifamiliar Protegida 10%	16.300,00	16.300,00
RM-4.1	Residencial Multufamiliar Libre 90%/Residencial Multifamiliar Protegida 10%	11.731,81	11.731,81
RM-4.2	Residencial Multufamiliar Libre 90%/Residencial Multifamiliar Protegida 10%	13.626,56	13.626,56
RM-5	Residencial Multufamiliar Libre 90%/Residencial Multifamiliar Protegida 10%	25.700,00	25.700,00
RM-6	Residencial Multufamiliar Libre 90%/Residencial Multifamiliar Protegida 10%	25.600,00	25.600,00
RM-7	Residencial Multufamiliar Libre 90%/Residencial Multifamiliar Protegida 10%	11.007,23	11.007,23
Total Residencial		**136.265,60**	**136.265,60**

3- Patrimonializable: el 100% del aprovechamiento asignado

Se autorizan transferencias entre manzanas, debiendo constar en el registro de transferencias cuando no se efectúen en el proyecto de reparcelación o en su modificación.

Edificabilidad.

Es igual al aprovechamiento, dado que el coeficiente de la VL y la VPL es igual a la unidad e igual el de los usos admitidos en planta baja

Para usos compatibles en edificio exclusivo se estará a los coeficientes establecidos en el cuadro del Tomo de Áreas de Reparto para la subárea 8.4

Cubierta.

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

La cumbrera de la cubierta no podrá elevarse más de tres metros cincuenta centímetros por encima de la altura máxima. Sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos debidamente justificados.
Fachada máxima.

No se establece fachada máxima

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

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 que separa la edificación sea al menos 1/3 de la altura del edificio más alto, con un mínimo de 8 metros.

Ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 80 %

Bajo rasante se permite una ocupación del 100%. Si el techo del aparcamiento sobresale de la rasante del terreno, tan solo se permite la ocupación en la franja ocupada por la edificación y posterior a la line a 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.

La zona no ocupada por la edificación sobre rasante deberá calificarse de espacio libre privado regulado por la Ordenanza ZU-EP, no autorizándose instalaciones que consuman edificabilidad si el número de viviendas es superior al de viviendas tipo

Posición de la edificación.

El proyecto de arquitectura ubicará la edificación teniendo en cuenta las afecciones acústicas garantizando, mediante los estudios acústicos pertinentes que el nivel acústico en el interior de las viviendas cumple los límites establecidos por la legislación vigente, teniendo en cuenta las recomendaciones del estudio acústico

Retranqueos.

Las alineaciones exteriores se consideran máximas de forma que se admiten retranqueos uniformes o con pautas compositivas en cada fachada. Asimismo, se admite la adscripción de una franja de tres metros de espacio libre a las viviendas de planta baja.

Salientes y vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales
Los salientes de cornisas y aleros no superarán los setenta y cinco centímetros.

Urbanización.

Deberá presentarse un proyecto de obras complementarias de urbanización anexo al de edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas, con un ajardinamiento mínimo del 40% de su superficie.

Vallados.

Deberán construirse cerramientos en los retranqueos colindantes con la alineación exterior o con zonas no edificadas de parcelas colindantes con elementos de fábrica, opacos con altura mínima de 0,70 m y máxima de 2,00 m prolongándose en malla o reja metálica hasta una altura de 2,50 m.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

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

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos de indican en las Ordenanzas Generales o en la legislación sectorial vigente.

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
Asistencial
Hotelero
Sociocultural
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.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

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.

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 141 de 181
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

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

Definición

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

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%.

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.

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.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

- 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.

Se permite el aparcamiento bajo rasante de carácter público en las zonas colindantes con el ferrocarril, caso de construirse un nuevo apeadero.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

ORDENANZA ZU-EP AM-4
(Espacios libres privados)

Definición

Regula la edificación en espacios libres privados de zonas residenciales, superponiéndose a la ordenanza residencial correspondiente, en el sector AM-4.

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 y en la legislación sectorial aplicable.

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.

En espacios libre adscritos a las viviendas en planta baja se prohíbe cualquier tipo de edificación, incluidas piscinas, barbacoas y similares.

Determinaciones de Uso

Usos permitidos.

Deportivo comunitario D-0.
Garaje aparcamiento, en una ocupación máxima del 100%
Zona verde (obligatorio el ajardinamiento del 40% de la superficie).

Condiciones de ordenación.

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.

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

Urbanización. La urbanización 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 2,00 m. y resto con enrejado o entramado metálico hasta una altura máxima de 2,50 m.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

ORDENANZA ZU-E $_{\text{AM-4}}$
(Equipamientos)

Definición

Regula la edificación en zonas calificadas con uso equipamientos en el Sector AM-4.

El Plan Parcial asigna el uso genérico, la Junta de Gobierno podrá asignar el uso dotacional que estime oportuno en base a las necesidades reales de la población afectada que, lógicamente, son cambiantes a lo largo del tiempo.

Determinaciones sobre Aprovechamiento

Alineaciones. Serán las indicas en el plano de del Plan Parcial y en el de Alineaciones del Plan General.

Altura máxima. La altura máxima en suelos de uso específico cuatro plantas (13,50 m.) medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.

En reservas incluidas en la trama urbana la fijada en la Ordenanzas correspondiente.

Aprovechamientos. En reservas incluidas en la trama urbana será el fijado en la Ordenanza de la zona, con uso característico dotacional.

En suelos de uso específico:

1. **Real**: igual al asignado.
2. **Asignado**: El resultado de aplicar una edificabilidad de 1,6 m^2/m^2 de uso característico dotacional sobre la parcela neta inicial. En dotaciones públicas podrá elevarse el aprovechamiento cuando lo requieran las condiciones funcionales del uso al que se destine
3. **Patrimonializable**: Igual al asignado.

Fachada mínima. La fachada mínima será de 20 m.

Ocupación máxima. Para dotaciones incluidas en la trama urbana la fijada en la Ordenanza de la zona. Para suelos de uso específico en será igual al 70% de la parcela neta, salvo en los equipamientos públicos que por requerimientos funcionales se requiriera mayor ocupación.

Parcela mínima. Será la necesaria para la instalación dotacional de que se trate con un mínimo de 1.000 m^2

Retranqueos. En reservas incluidas en la trama urbana se estará a lo dispuesto en la ordenanza correspondiente. En reservas de uso específico se exigirá un retranqueo de 5 m. a linderos excepto que en el Plano de Alineaciones se reflejen retranqueos menores.

Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales o, en su caso, a la particular de la zona.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso global. Dotacional.

Uso predominante. Dotacional.

Usos complementarios- Los necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

Usos compatibles.

2. 1. En edificio exclusivo: Ninguno.

3. Compartidos: Sólo se admite el residencial (1 vivienda para vigilancia de la instalación y el garaje-aparcamiento, además, lógicamente, del resto de las dotaciones excepto el cementerio).

NOTA. Los equipamientos colindantes con el ferrocarril deberán destinarse a usos de infraestructuras y otros usos compatibles con el ruido del ferrocarril, con fachadas ciegas al ferrocarril, salvo que se tratara de instalaciones ligadas al servicio ferroviario en cuyo caso el diseño queda a los requerimientos de su función.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

ORDENANZA ZU-RV$_{AM-4}$
(Red Viaria)

Definición

Regula el régimen del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a las previsiones del Plan por usos de dominio público para la circulación de vehículos o peatones. Es subsidiaria de las Normas Técnicas municipales y de la Legislación sectorial.

El Plan Parcial señala las alineaciones que se entienden obligatorias y una distribución/sección transversal que podrá ajustarse en el proyecto de urbanización correspondiente a partir de los estudios de tráfico que puedan realizarse.

En el plano de secciones se indica una tipología de las mismas referidas al ancho de la calle, con objeto de que sirva de referencia para los proyectos de urbanización

Condiciones de diseño

El diseño y trazado se regulará por lo dispuesto en las Condiciones Generales del Uso Red Viaria.

Calles compartidas o calles de coexistencia

Las bandas destinadas específicamente a la circulación de peatones, con un trazado que no sea tortuoso deberán tener una anchura comprendida entre 2,50 y 3 m.

Se diferenciarán unas bandas de protección de la edificación de 0,50 a 0,75 m.

Las bandas de circulación de vehículos tendrán una dimensión máxima de 3 metros admitiéndose su diferenciación con un leve desnivel de 3 a 5 cm. respecto al resto de la calle.

Las plazas de aparcamiento estarán perfectamente delimitadas en el pavimento.

En lo que se refiere a firmes se recomienda el firme con base de hormigón, y en relación a los pavimentos, se recomienda el adoquinado, o enlosado, o el hormigón.

Carril-bici.

Se establecen las siguientes recomendaciones de diseño, subsidiarias de las Normas municipales y de la Legislación sectorial:

1. El pavimento será de distinto color que el de la acera (se recomienda adoquín rojo sin bisel o similar), con un desnivel de 4 cm. y 10 cm. respecto a la acera o calzada/apto respectivamente.

2. En las calles con carril-bici unidireccional los árboles se plantarán entre éste y la acera.

3. Si existen aparcamiento el carril discurrirá entre éste y la acera con los desniveles especificados en el punto 1.

4. Se dispondrá de la adecuada señalización y balizamiento, en la embocadura de cada tramo se instalará una señal expresiva del uso (bicicleta blanca sobre fondo azul).

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

5. Los vados para los carriles se señalizarán mediante balizas de trazo discontinuo. Se rebajará la rasante de los pavimentos en todas las intersecciones del carril con calzadas hasta una altura máxima de 2 cm. Cuando sea previsible la invasión por el automóvil, se tomarán las medidas necesarias para impedirlo (bolardos, árboles, etc.).

Plantaciones arbóreas

El tamaño mínimo de los árboles será de 2,5 m. de altura para los árboles de hoja perenne y 16 cm. de perímetro del tronco medido a 1 m. del suelo en los de hoja caduca.
Deberá preverse los correspondientes tutores con al menos dos guías verticales y las abrazaderas correspondientes.

Plazas de aparcamiento

Las plazas de aparcamiento en línea debidamente señalizadas no superarán consecutivamente como referencia las diez unidades prolongándose la acera hasta la calzada en una longitud de 2 m. entre cada cuatro plazas.
En caso de aparcamientos en batería la distancia máxima de referencia en contigüidad será de 40 m. Haciéndose avanzar la acera, como en el caso anterior en una longitud mínima de 2 m.
El Ayuntamiento en zonas específicas podrá ampliar o disminuir la longitud del espacio acerado intermedio entre conjuntos de aparcamiento.

Colocación de báculos en calzadas de vehículos

La distancia entre el borde de la calzada y báculos de luz o arbolado será como mínimo de 0,45 m.

Determinaciones de instalación

Trazado. En el diseño de la urbanización se tendrá en cuenta la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Evacuación de pluviales. Para facilitar la evacuación de pluviales se dispondrán de pozos-sumideros según las indicaciones de los técnicos municipales o las ordenanzas de urbanización municipales.
Servicios de infraestructuras. Los servicios se colocarán por las aceras siempre que sea posible, protegiendo las instalaciones en cruces de calzadas de acuerdo con las indicaciones de las compañías suministradoras y Normas Técnicas Municipales.

Usos Permitidos

Además de los servicios indicados en las aceras se permite la instalación de:

Farolas y báculos de iluminación.
Pequeños centros de mando para el alumbrado.
Bocas de incendios.
Cabinas telefónicas.
Puestos de periódicos, flores, caramelos, rifas y similares (previa autorización municipal y en la ubicación que los Servicios Técnicos determinen).
Mobiliario urbano (bancos, papeleras... etc.).
Monopostes para carga de vehículos eléctricos.
La instalación de monopostes se autorizará teniendo en cuenta su impacto en la circulación de vehículos.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

ORDENANZA ZU-FFCC$_{AM4}$

Definición

Corresponde y regula la edificación en las áreas ocupadas por las vías del ferrocarril y sus zonas de protección. Su contenido es similar al de la Norma N-FFCC del Plan General

Ámbito de aplicación

Será el indicado en el Plano de Usos Pormenorizados que corresponde a los terrenos ocupables por las vías e instalaciones complementarias al servicio de las mismas calificados en el ámbito, así como las zonas de apeaderos de acuerdo con la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y su reglamento.

Clasificación

Se distinguen dos tipos de zonas:

1. Suelo ocupado para el trazado ferroviario.

2. Suelo ocupado por instalaciones, apeaderos y servicios anexos, que, en su caso, se sitúen en las zonas de equipamientos colindantes con la zona ferroviaria, de cuya ordenanza esta ordenanza constituye un complemento

Determinaciones sobre Aprovechamiento

Zonas tipo 1

El volumen edificable será necesario para las instalaciones que exija el buen funcionamiento de las infraestructuras (garitas, soporte de instalaciones eléctricas, telefónicas y telegráficas... etc.).

La ubicación de Aprovechamiento vendrá regulada por lo dispuesto en la LOTT y su reglamento.

Zonas tipo 2

Altura máxima. La altura máxima será de tres plantas (9 m.)

Edificabilidad. Vendrá limitada por la necesidad de los servicios a prestar y por las disposiciones sobre ocupación, retranqueo y altura máxima.

Ocupación de parcela. La ocupación por edificaciones contabilizada sobre la zona, libre de vías, afectada por el uso que se proyecta no será superior al 40%, salvo para aparcamientos en edificación, en los que no se limita el porcentaje de edificación, siempre que sea autorizado por ADIF.

Retranqueos. No se exigen retranqueos.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

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 Predominante.

Transporte ferroviario

Usos Complementarios.

Los ligados funcionalmente al uso predominante.

Usos Compatibles en edificio exclusivo o compartidos

En zona 1: Ninguno
En zona 2: los requeridos por la instalación ferroviaria en caso de llegar a construirse un apeadero.

En caso de no construirse, los usos admisibles, que en ningún caso tendrán huecos en la fachada al ferrocarril, serán

- Infraestructuras
- Aparcamiento
- Usos terciarios o de equipamientos compatibles con la afección acústica del ferrocarril

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

CAPITULO 2. EJECUCIÓN DEL AMBITO.

2.1. Sistema de Actuación

El Sistema de actuación es el de Cooperación.

2.2. Tramitación.

Una vez aprobada definitivamente la Modificación, el Ayuntamiento tramitará el Proyecto de Reparcelación, pudiendo acordar con las Entidades Colaboradoras de Urbanización si se hubieran constituido la presentación del citado proyecto.

Aprobado definitivamente se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Simultáneamente podrá redactarse y tramitarse el Proyecto de Urbanización. La redacción del documento corresponde al Ayuntamiento que podrá autorizar a que sea redactado por las Entidades Colaboradoras si estuvieran constituido.

Una vez abonadas las cantidades correspondientes a las obras que gestiona el Ayuntamiento, la ejecución de la urbanización, en las fases que se hubieran establecido en el Proyecto de Urbanización, quedará desligada de las mismas, de manera que la recepción de la urbanización de cada fase y la autorización de la edificación simultánea de la edificación, cuando se hubiera ejecutado la urbanización básica y prestados los avales correspondientes, se efectuará con independencia del estado de ejecución de las acciones gestionadas por el Ayuntamiento (Puente bajo el ferrocarril, derribos de edificaciones y realojos).

La redacción del Proyecto del Puente y la dirección de obra, cuyos costos debe ser asumido por los propietarios, corresponde al Ayuntamiento.

2.3. Programa de Vigilancia Ambiental.

Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

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

- Establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental.
- Garantizar la efectividad de las medidas protectoras y correctoras aplicadas.

Este programa tiene, además, otras funciones:

- Permitir comprobar la cuantía de ciertos impactos que su predicción resulta difícil.
- Permite evaluar el grado en el que se reduce el impacto con la aplicación de las medidas correctoras.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

- Es una fuente de datos importante para mejorar el contenido de los futuros Estudios de Impacto Ambiental, puesto que permite evaluar hasta qué punto las predicciones efectuadas son correctas.
- En el programa de vigilancia se pueden detectar alteraciones no previstas en el Estudio de Impacto Ambiental, debiendo en este caso adaptarse nuevas medidas correctoras.
-

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia se incluirán en Informes que deberán remitirse al Organismo competente en materia medioambiental, a través del Organismo responsable de la ejecución de las obras.

Antes de iniciar el Programa de Vigilancia Ambiental, el promotor deberá designar un responsable de este que podrá ser personal interno o externo de la empresa promotora, y notificar su nombramiento tanto al órgano sustantivo como ambiental y el coste de las tareas de vigilancia quedará a cargo del promotor/es de la presente actividad.

2.3.1. Seguimiento durante la fase de construcción.

Se realizará un control periódico de la obra por técnico especializado en medio ambiente, de manera que se garantice que ésta se realiza de acuerdo con lo indicado en el apartado de medidas protectoras y correctoras, controlando, además de las labores técnicas de la construcción, aquellas que tengan que ver con las afecciones al medio. En este control se verificará:

Calidad del aire y reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.

- El riego de caminos, tapado de bañeras de los camiones y limpieza de lechos de polvo.
- El marcado CE de la maquinaria y las ITV de los vehículos que circulan por vía pública. Asimismo, se comprobará que la maquinaria cumple con el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en su modificación por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril.
- Que la velocidad de circulación por los caminos de los camiones que acceden a la obra no supere los 20 km/h.
-

Protección contra el ruido.

- Que se aplican medidas preventivas durante las operaciones de carga y descarga, movimientos de maquinaria y personal de obra.
- Que la maquinaria de obra esta 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 comprobará 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.

Protección del suelo y ocupaciones.

- El correcto apilamiento o depósito de materiales, de forma que evite su dispersión.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

- Que en las áreas de instalaciones no se realizan cambios de aceite ni se llevan a cabo labores de mantenimiento de la maquinaria.
- La reutilización, en la medida de lo posible, así como el re-extendido en el entorno de los materiales procedentes de excavación.
- Que los depósitos de combustible utilizados deberán ser homologados, y cuentan con cubetos de contención o medidas preventivas equivalentes que garanticen la contención de posibles fugas de los depósitos.
- Los puntos de suministro de combustible deberán dotarse de una lámina impermeable, de forma que se evite la infiltración de derrames o goteos propios de las operaciones de repostaje.
- Que se habilitan en las zonas de instalaciones, balsas de decantación dotadas de material impermeable para el lavado de canaletas de hormigón.

Calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

- Que se dispone de inodoros químicos, y no existen fosas sépticas o vertidos al terreno.
- Que se cumple con los requerimientos de la confederación hidrográfica en caso de que los hubiera.
- Que existe un sistema para la decantación de los sólidos arrastrados.
- Vigilancia de los posibles vertidos líquidos procedentes del mantenimiento de la maquinaria. Se especificará en este punto la zona adecuada para realizar dichas labores de mantenimiento, señalizando e informando al personal de mantenimiento de la ubicación de dicha zona.
- Que los acopios temporales se ubican fuera de las zonas de influencia directa de arroyos y vaguadas.

Protección y conservación de la vegetación, la fauna y los hábitats naturales.

- Se valorará la posibilidad de trasplante de las especies.
- Que la eliminación de la vegetación se haga mediante desbrozadora, evitando así afectar al sistema radicular de aquellas especies que puedan brotar de nuevo, y ser incorporado de nuevo al suelo por medio de trituradora.
- Que las actividades de obra relativas a despejes, desbroces, demoliciones, movimientos de tierra, y en general todas aquellas generadoras de ruido, se restrinjan o minimicen lo más posible de forma temporalmente durante el período de reproducción que abarca los meses de primavera.
- Que se realiza una inspección visual de todas las zonas de obras, y caminos de acceso, con objeto de detectar áreas de cría que puedan ser afectadas por las mismas, de forma previa al comienzo de las obras.
- Que la velocidad de circulación por los caminos de los camiones que acceden a la obra no supere los 20 km/h.
- Que las tuberías y zanjas durante las obras quedan cerrados herméticamente al final de cada jornada para la caída de animales.
- Antes del inicio de los trabajos diarios, se observarán las zanjas abiertas para detectar individuos que hayan podido caer en ella o entrado en la zona de obras; en caso de encontrar alguno, se recogerá y liberará en algún espacio próximo óptimo.
- Que se procede a la instalación de rampas que faciliten la salida de pequeños animales caídos accidentalmente, y en el caso de arquetas o pozos, rejillas que impidan el acceso de pequeños animales a su interior.
- Que las medidas compensatorias se llevan a cabo y cumplen con los requerimientos solicitados.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Restauración ambiental e integración paisajística.

- Se controlará el grado de consecución de objetivos en lo referente a la evolución de las restauraciones previstas.
- Se comprobará que se realizan los trabajos de restitución (tapado de zanjas, nivelación de la franja de terreno afectada, reposición de la tierra vegetal, etc.) de forma paralela a las obras.
- Al finalizar las obras se comprobará que todas las instalaciones auxiliares han sido desmanteladas, y se ha realizado la limpieza de la zona de obras.
- Se comprobará que se ha procedido a la restauración de los terrenos alterados.
- Se restaurarán los caminos y viales afectados durante las obras, dejándolos en condiciones adecuadas para el tránsito. Se repondrán a las condiciones iniciales vallados y cualquiera otra infraestructura afectada.
- Se realizarán las labores la mejora del bosque de ribera del río Cigüela y del Canal con forme a lo especificado en las medidas compensatorias del documento de estudio de impacto ambiental.

Patrimonio, bienes de dominio público y del medio social.

- Que no se han producido hallazgos arqueológicos durante la obra.
- Que la maquinaria únicamente transita por los caminos de obra.

Gestión de residuos.

- Que los residuos generados se gestionan correctamente según su naturaleza y se realiza correctamente su separación.
- Que no se abandonan ningún tipo de residuos ni se cran escombreras.
- Que se prioriza la prevención en su generación y la segregación de cada uno de los tipos de residuos generados. Todos los residuos son entregados a gestores autorizados priorizando aquellos cuya gestión posterior sea la valorización de los residuos sobre la eliminación de estos.

2.3.2. Seguimiento durante la fase de explotación.

Adaptación al Cambio Climático.

- Que se ha instaurado y se sigue el Plan de Movilidad Urbana Sostenible del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 2021-2030 o la normativa aplicable en relación con la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- Que se cumplen las normativas de reducción de velocidad en los vehículos, encaminadas a la reducción de emisiones.
- Que se cumple lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y el resto de legislación vigente en lo que se refiere a los criterios de calidad del aire.
- Que se han integrado, y resultan funcionales, elementos de agua en el diseño de espacios urbanos (microclimas con agua) que reduzcan las temperaturas y mitiguen el efecto denominado “isla de calor”.
- Que se han incorporado sistemas de captación y utilización de energía renovable para la producción de agua caliente sanitaria y calefacción y que resultan eficientes.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

- Se supervisarán los sistemas de climatización y se solicitarán los certificados de eficiencia energética de los edificios.
- Que se han minimizado las superficies impermeables frente a las permeables, preferentemente con el uso de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

Contaminación lumínica

- Se comprobará que el alumbrado cumple con los requisitos enumerados en el apartado correspondiente del documento de evaluación de impacto ambiental.

Protección frente al ruido.

- Que la insonorización de las fachadas es adecuada tal y como establece el documento básico DB-HR de protección frente al ruido del C.T.E, acorde con el ruido exterior producido por el ferrocarril.
- Que se ha realizado un estudio acústico adecuado a la edificación ejecutada y que se han implantado las medidas necesarias que incluyan dicho estudio.

Protección del suelo

- Se asegurará la definición del sistema de gestión de residuos.
- Se comprobará el estado de los sistemas de evacuación de aguas.

Protección del medio biótico

- Se comprobará que se ha llevado a cabo un mantenimiento y conservación de las zonas verdes siguiendo las normas de carácter general recogidas en la ordenación de espacios verdes, incluidas en el SUBCAPITULO 2.2 Ar.91 y Art 92 de la Ordenanza de medio ambiente de Torrejón de Ardoz, mediante practicas sostenibles, con una optimización en el uso de recursos naturales y una progresiva eliminación de productos químicos, así como la potenciación del uso de energías renovables.
- Se deberá valorar el estado de la fauna existente mediante inventarios y controles que permitan identificar aquellos aspectos que sean susceptibles de modificación para garantizar una estabilidad en las poblaciones de la fauna asociada a este tipo de espacios verdes, que se asocian las áreas de desarrollo urbano, tanto residencia como industrial.

2.3.3. Realización de informes.

- Tras la finalización de obras se redactará un informe único donde se describan detalladamente la evolución y consecución de los trabajos, así como las medidas preventivas y correctoras ejecutadas. Igualmente se indicarán todas las incidencias y/o desviaciones ambientales durante la obra.
- En la fase de funcionamiento, anualmente y durante el tiempo que establezca la Administración competente: Informe anual de la situación de las instalaciones y de las medidas de protección propuestas, con especial incidencia en el seguimiento de la fauna, la gestión de residuos y el estado y mantenimiento de las medidas propuestas para la vegetación.
- En cualquier caso, la frecuencia de las visitas y la duración de este programa serán las que determine la administración competente.
- Si durante la ejecución del Programa de Vigilancia Ambiental se identifica cualquier desviación de los impactos previstos se procederá a llevar a cabo las correcciones oportunas en el proceso, tales como incrementar o mejorar los medios de control,

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

los procedimientos operativos, o implementar las medidas correctoras necesarias y/o aplicar las mejores técnicas disponibles al objeto de su control.

CAPÍTULO 3. ANÁLISIS ECONÓMICO DE VIABILIDAD.

3.1. 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.

3.1.1. 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.

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.
>
> Aunque no corresponde a esta fase de planeamiento, a efectos de conocimiento de obligaciones, se hace referencia a que en el ámbito existen doce viviendas ocupadas que no pueden mantenerse y cuya propiedad del suelo no alcanza para recibir una parcela edificable. De acuerdo con la legislación vigente: Texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana (Art. 19.1)
>
> *"La ejecución de las actuaciones sobre medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquellos al realojamiento en los términos establecidos en este artículo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística" ... cuando se actúe en ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios…el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

….

….Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito o si no es posible lo más próximo al mismo….. La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento….

El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a recibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes…

En lo que se refiere al derecho de retorno, que corresponde a los arrendatarios que, a consecuencia de la demolición no puedan hacer uso de sus viviendas arrendadas, el propietario de la finca deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga al menos, noventa metros cuadrados o no inferior a la que tuviera si no alcanza esa superficie, de características análogas a aquella

A tal efecto, en los costos considerados se ha incluido el costo de edificación de las doce viviendas de reemplazo, y el aprovechamiento consumido. En el curso del desarrollo se deberán llevar a cabo las gestiones necesarias para determinar la forma concreta en que se satisfacen tanto los derechos de realojo de los propietarios residentes como el de retorno de los arrendatarios de las viviendas. Se han considerado doce viviendas, pero la situación concreta de las mismas, puede llegar a aconsejar la construcción de un número diferente, conforme a los acuerdos a que pueda llegarse con los propietarios y arrendatarios. La cantidad prevista que, obviamente, es referencial, tiene en cuenta ambos derechos, significándose que deben ser determinados siguiendo las normas procedimentales previstas en el artículo 19.4 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre citada.

El estudio de viabilidad económica debe incluir

A- Identificación de los Costos de Producción del nuevo “trozo” de ciudad, que incluyen:

a) Gastos de Planeamiento, Gestión y Desarrollo
b) Bienes ajenos al suelo
c) Gastos de urbanización
d) Gastos de drenaje de pluviales
e) Gastos de obras de conexión
f) Cuotas de saneamiento y depuración
g) Gastos de medidas de protección acústica
h) Gastos de realojos y derechos de retorno
i) Sustitución en metálico a propietarios minoritario que no alcanzan la parcela mínima

B- Repercusión de los costos anteriores entre el aprovechamiento lucrativo resultante.

Precio resultante del suelo bruto aportado a la operación y comparación con el vigente en el mercado.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

3.1.2. 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.

- Ingresos anuales.

  a) Impuesto de actividades económicas IAE.
  b) Impuesto de bienes inmuebles derivados de las nuevas unidades inmobiliarias IBI.
  c) Impuesto de vehículos de tracción mecánica IVTM.
  d) Tasa de Vados

- Ingresos no regulares (una sola vez)

  a) a) Impuesto sobre incremento de valor de los terrenos
  b) Impuesto de Construcciones, instalaciones y obras (ICIP)
  c) Tasa de primera ocupación
  d) Tasa le licencia de obras.
  e) 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.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

- 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.

3.2. Viabilidad económica

Costos del desarrollo

Se estiman a continuación los costos de desarrollo del sector que, obviamente deberán ser ajustados una vez se redacten los correspondientes proyectos, y se conozcan pormenorizadamente los bienes y derechos afectados. Así mismo se producirán ajustes de acuerdo con los costos reales de la urbanización y la contribución a las tasas del Canal de Isabel, según la fecha de abono de las mismas.

Los conceptos a considerar para el cálculo de los costos de desarrollo se han explicitado más arriba y la cuantía estimada de cada uno de ellos se indica a continuación:

a) Costos de Planeamiento y Gestión.

Modificación del Plan General (incluido inventario) y estudios complementarios ...190.000,00 €
Proyecto Reparcelación (incluidas valoraciones de bienes ajenos al suelo) .....70.000,00 €
Registros y Notaría .....12.000,00 €
Proyecto de Urbanización, Est. Seguridad y Dirección de obra .....320.000,00 €
Proyecto de paso bajo el ferrocarril y dirección de obra .....316.000,00 €
Gastos de Gestión del Sistema .....423.100,00 €

Total Gastos de Planeamiento, Gestión y Desarrollo.....1.331.100,00 € (*)

(*) De estos gastos, tal como se indica en el Estudio de Sostenibilidad, el Ayuntamiento asume la Modificación del Plan General y los Gastos de Gestión del Sistema, que suponen 623.100,00 €

En lo que se refiere a la contaminación, dado que cada parcela, tienen unos antecedentes específicos, la caracterización analítica y la descontaminación, en caso de que se requiera, debe ser asumida por cada propietario. Los honorarios totales de la caracterización analítica podrían estimarse en 12.000,00 €, pero no se incluyen en el global del estudio.

b) Costes de bienes ajenos al suelo.

Existen dos parcelas en las que existen bienes ajenos al suelo que son incompatibles con el planeamiento y que, por consiguiente, deben ser indemnizados. Si bien la valoración definitiva debe llevarse a cabo en el Proyecto de Reparcelación, se efectúa una valoración inicial necesaria para calibrar la viabilidad del desarrollo.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Los bienes a valorar se sitúan en las parcelas catastrales 90112VK6709S y 90111VK6709S. Se trata de una edificación destinada a vivienda y un local comercial con almacén en el bajo.

Para la valoración se han utilizado los módulos de referencia utilizados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y el coeficiente reductor por antigüedad de cada uso establecidos en el Anexo II del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, tomando como referencia la antigüedad reflejada por el catastro y la vida útil máxima por uso fijada en el Anexo III del citado Decreto. Son los siguientes:

Valor de Mercado vivienda multifamiliar libre 1.886,67 €/m^2. Valor de referencia 591,30 €/m^2
Valor de mercado almacén/industria 847,62 €/m^2 Valor de referencia 221,79 €/m^2
Valor de mercado comercial 1.659,68 €/m^2 483,10 €/m^2
Fecha de construcción viviendas 1.965 (antigüedad 57 años)
Fecha de construcción comercio y almacenes 1.971 (antigüedad 51 años) con rehabilitación /reforma hace quince años Fa =Fc+(Fr-Fc)i = 1971 + (2.007-1971)0,5 = 1989 (antigüedad a considerar 33)
Vida útil máxima:

- Uso residencial 100 años.
- Uso Comercial 50 años
- Uso industrial y almacenes 35 años

Teniendo en cuenta el año de construcción, los coeficientes correctores a aplicar por antigüedad, con un estado de conservación normal, son los siguientes:

Vivienda 1-0,4475=0,5525
Comercial 1- 0,5478=0,4522
Almacenes 1-0,9428 = 0,057

Superficie construida
Vivienda 672 m^2
Comercio 230 m^2 m^2
Almacén 141 m^2

El valor de los bienes ajenos al suelo será, en consecuencia:

Vivienda 672*1.886,67*0,5525 = 700.482,84 €
Comercio 230*1659,68*0,4522 = 172.616,68 €
Almacén 141*847,62*0,057 = 6.812,32 €

Total. 879.911,84 €

c) Costes de realojo

En el momento de redactarse esta Modificación no se conocen exactamente los propietarios de las viviendas ni cuantos de esos propietarios son residentes y cuantos tienen la vivienda alquilada. De acuerdo con la legislación vigente y al margen de las posibles negociaciones, tan solo tienen derecho al realojo los residentes. Al margen del anterior derecho existe el derecho de retorno de los inquilinos. Dado que este estudio debe ajustarse en el Proyecto de Reparcelación y, a efectos de evaluar la viabilidad urbanística del desarrollo, se calcula a continuación el costo de la construcción de las doce viviendas nuevas.

Para el caso de que existirán propietarios residentes que, en consecuencia, tendrían derecho a realojo, dado que no es posible el realojo en el mismo lugar y deben situarse al Sur del ferrocarril

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

en la zona en la que se sitúan más del 90% de las viviendas, se ha calculado el costo de la construcción de las nuevas viviendas suponiendo una superficie un 20 % superior a la de las viviendas existentes y, para el supuesto de existencia de viviendas arrendadas y, en consecuencia con inquilinos con derecho de retorno que, como en el caso anterior, no puede efectuarse en la misma localización, y de que ese costo no debiera ser asumido por los propietarios de las viviendas, se considera el precio de suelo y el aprovechamiento incluyendo el beneficio industrial

Se considera el precio de la construcción, gastos generales y comercialización y financieros, que, de acuerdo con los módulos municipales, se sitúa en 805,13 €/m^2, lo que supone 672 m^2*1,2 *805,13 €/m^2 = 649.256,83 €/m^2, cantidad a la que habría que añadir el valor del suelo y el aprovechamiento consumido (ya que la gestión y urbanización se realiza por los promotores) , para cuyo cálculo aplicamos el 70%, sobre el precio de mercado, descontando el precio de la construcción de acuerdo con la distribución de costes del Plan General, lo que supone 1.129 €/m^2, aplicables sobre la superficie considerada, lo que supone 910.425,6 €. En total **1.559.682,43 €.**

A la cantidad anterior se le descontaría la cantidad obtenida por la edificación (bienes ajenos al suelo. (**700.482,84**), con lo que el costo real sería de **859.199,59 €.** En el Proyecto de Reparcelación, en el que deberán quedar definida, la propiedad y la situación del uso de las viviendas, se deberá ajustar esta cantidad, toda vez que, los propietarios de las viviendas residentes pueden acordar la entrega de una cantidad económica en lugar del realojo y aquellos que no sean residentes y, en consecuencia sin derecho a realojo, y posean arrendatarios, podrán llegar a acuerdos para sumir la satisfacción del derecho de retorno de los mismos a cambio del realojo, o acuerdos similares. En cualquier caso, la cantidad presupuestada incluye la cuantía para asumir los costos del derecho de retorno de los arrendatarios.

(Dentro del derecho de realojo no se incluye el del propietario del restaurante ni de los almacenes anexos, por los que la propiedad recibe, como se ha reseñado, 179.429 €. Cantidad a la que habría que añadir el valor del aprovechamiento que, como propietario de suelo, le correspondiera.

En resumen, los gastos de relocalización del edificio y las viviendas existente serían 859.199,59 €, descontado la indemnización por bienes ajenos al suelo y asumiendo la satisfacción del eventual derecho de retorno de los arrendatarios.

Gastos de realojo 859.199,59 €

d) Compensación económica al propietario minoritario de las parcelas catastrales 90112VK67095 y 90111VK67095

El primer propietario minoritario, (parcelas catastrales 90112VK67095 y 90111VK67095 tienen una superficie de 490 m^2 cuyo aprovechamiento no sería suficiente para acceder a una parcela mínima (35,32%) 172,48 m^2, por lo que debe recibir un aprovechamiento en defecto con la correspondiente indemnización. Si bien en la expropiación no se debe tener en cuenta el contenido de la propiedad derivado de la reforma interior, dado que se trata de suelo industrial de cesión, pero del que se perdería el aprovechamiento correspondiente a la ordenanza ZUI-4 al entrar en el sector, se valoraría con la nueva edificabilidad 490*1,6*0,9 = 705,6 m^2c que, al precio del aprovechamiento con el suelo, sin urbanización ni gestión, establecido en los módulos municipales (413,91€), supondría **292.054,90 €.**

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Gastos de indemnización por defecto de aprovechamiento 292.054,90 €

e) Compensación económica al propietario minoritario de la parcela catastral 90109VK6709S

El segundo propietario minoritario, (parcela catastral 90109VK6709S) tiene una superficie de 1.016 m^2. cuyo aprovechamiento no sería suficiente para acceder a una parcela mínima (35,32%) 358,85 m^2 por lo que debe recibir un aprovechamiento en defecto con la correspondiente indemnización. Si bien en la expropiación no se debe tener en cuenta el contenido de la propiedad derivado de la reforma interior, dado que se trata de suelo industrial de cesión, pero del que se perdería el aprovechamiento correspondiente a la ordenanza ZUI-4 al entrar en el sector, se valoraría con la nueva edificabilidad 1.016*1,6*0,9 = 1.463,04 m^2c que, al precio del aprovechamiento con el suelo establecido en los módulos municipales (413,91), supondría **605.566,89 €.**

Gastos de indemnización por defecto de aprovechamiento 605.566,89 €

f) Gastos de descontaminación.

Al igual que la caracterización analítica corresponde a cada propietario y dependen del resultado los estudios analíticos de suelo, por lo que no se consideran en el estudio global.

g) Costos de Urbanización.

La urbanización está integrada por el viario y las zonas verdes, además de las obras de paso bajo el ferrocarril.

La superficie total de viario asciende a 25.776 m^2 de la que hay que descontar la superficie del paso del ferrocarril 1.200 €/m^2, es decir, 24.576 m^2s, aplicando un módulo de ejecución por contrata de 160,65 €/m^2 supone 3.948.134,4 €

La superficie de zona verde es de 20.867 m^2 que aplicando un módulo de 100€ /m^2 de ejecución por contrata (que incluye los gastos derivados de los árboles afectados y la aplicación de la Norma Granada, supone 20.864* 100 €/m^2 = 2.086.400 €

En total, los gastos de urbanización (excluido el paso bajo el ferrocarril) ascienden a 6.034.534,40 €

h) Costos de drenaje de pluviales

Según los cálculos contenidos en el documento complementario nº3 (Tomo VI) el costo de ejecución material asciende a 938.000 €

En total los gastos del drenaje de pluviales ascienden a **938.000 €**

i) Costos de ejecución del paso bajo el ferrocarril

Las obras de conexión de los dos subsectores están integradas por el paso bajo el ferrocarril para vehículos y una pasarela para peatones,

Para valorar el puente bajo el ferrocarril se utiliza el módulo de Módulo 5.355 €/m^2 de ejecución por contrata, sobre una superficie de 1.200 m^2, lo que supone 6.426.000 €.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Cifras a la que habría que añadir los costos de proyecto y dirección de obra que suponen: 316.000 €. En total **6.742.000 €**

Los gastos correspondientes al paso bajo/sobre el ferrocarril tanto de vehículos como de peatones ascienden a 6.742.000 €

j) Tasas de Saneamiento y Depuración del Canal de Isabel II.

Las tasas de depuración y abastecimiento de acuerdo con adenda al convenio suscrito entre dicho organismo y el Ayuntamiento de Torrejón, en el que, obviamente, no está incluido este sector, por lo que serán ajustadas, en su caso, por Canal de Isabel II, son las siguientes:

Repercusión de depuración: 400,00 €/m3/d
Repercusión colector Sur de saneamiento: 97,00 €/m3/d

El incremento de caudal de vertido del saneamiento se puede estimar en 9,2 l/seg. es decir, **798,72 m^3/día,** Aplicando, en consecuencia, los módulos anteriores, resultan las siguientes cantidades:

Depuración:	319.488 €
Colector Sur:	77.475,84 €
Total:	396.963,84 €

La actualización, a 2022 último año para el que existen datos en el INE supone la aplicación de un coeficiente de 1,415, con lo que se obtiene una aportación de **561.703,83** €, que deberá actualizase en el momento de otorgamiento en que se efectúe la Conformidad Técnica del proyecto de Urbanización.

Las tasas del Canal de Isabel II ascienden a la cantidad de **561.703,83 €**

k) Medidas para protección acústica

Costo de la barrera antirruido de 4 m de altura a lo largo de los frentes a la red ferroviaria (450 ml) a un módulo de 134 €/m^2 234.000 €

El Costo de la barrera de protección acústica asciende a **234.000 €**

l) Compensación por exceso de cesión de redes.

El número de viviendas que resultan de la modificación requiere la reserva de una superficie de equipamientos de 14.445 m^2, más una superficie de 2.360 m^2 de apoyo al salto del ferrocarril; dado que la superficie de redes de cesión es para esta categoría de suelo de 30 m^2 por cada cien metros cuadrados construidos, estándar que se cubre con la red de zonas verdes (20,867,00 m^2 y de red viaria, acceso rodado y aparcamientos (25.776 m^2) y que las redes públicas previamente existentes (10.783 m^2) compensan las redes supramunicipales y multifuncionales de apoyo al salto del ferrocarril, cuya cesión se requiere para garantizar la funcionalidad del ámbito (4.783 m^2), así como el exceso de viario, la reserva de equipamientos y este resto deben ser compensados con reducción de cargas de urbanización.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

El costo del suelo del equipamiento, de acuerdo con los módulos municipales y el Plan General es, por metro cuadrado:

- Suelo 8,63 €
- Urbanización 34,50 €
  Total 43,13 €/m^2

El costo total es, por consiguiente, (14.445 m^2)* 43,13 €/m^2 = 623.012,85 €.

A tal efecto el Ayuntamiento de Torrejón asume:

- La redacción de la Modificación del Plan General y los estudios complementarios hasta una cuantía de 190.000 €.
- La gestión del sistema de actuación incluyendo la gestión de la ejecución del paso bajo/sobre el ferrocarril y las expropiaciones y realojos 433.100 €.

En total **623.100 €**

Gastos totales del desarrollo.

Los gastos totales del desarrollo (antes de IVA) ascienden, en consecuencia, a:
Gastos de Planeamiento, Gestión y Desarrollo1..... 1.331.100,00 €
Bienes ajenos al suelo ..... 879.911,84 €
Gastos de urbanización ..... 6.034.534,40 €
Gastos de drenaje de pluviales.....938.000 €
Gastos de obras de conexión ..... 6.742.000,00 €
Cuotas de saneamiento y depuración561.703,83 €
.....
Gastos de medidas de protección acústica.....234.000,00 €
Gastos de realojos y derechos de retorno .....859.199,59 €
Sustitución en metálico propietario minoritario_parcela catastral 90109VK6709S
.....605.566,89 €
Sustitución en metálico propietario minoritario_parcelas catastrales 90112VK67095 y 90111VK67095 .....292.054,90 €
Compensación por exceso de cesión de redes .....623.100,00 €
Total gastos de desarrollo antes de IVA..... **17.854.971,45 €**
(21% de IVA (excepto en indemnizaciones) ..... **3.749.544,00 €**

TOTAL (IVA incluido)..... **21.604.515,45 €**

Repercusión por ua.

La repercusión por ua (excluido el 10% de cesión al Ayuntamiento), teniendo en cuenta que el aprovechamiento total es de 122.639,04 uas lucrativas, es de **145,590 €/m^2c + IVA** que se estima ajustado al mercado.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

3.3. Sostenibilidad económica.

Gastos e ingresos relacionados con el patrimonio

a) Gastos. Inversión Municipal.

a).1. Gastos de compensación por exceso de cesiones.

Dado que la ciudad requiere ineludiblemente de un suelo de equipamientos con una superficie mínima de 14.445 m^2, que constituye una cesión en exceso sobre los estándares de cesión vigentes en el suelo urbano no consolidado, dicha cesión debe ser compensada con la asunción de gastos de urbanización y gestión.

El costo del suelo del equipamiento, tal como ha quedado dicho en el análisis de la viabilidad económica, de acuerdo con los módulos municipales y el Plan General es, por metro cuadrado:

- Suelo 8,63 €
- Urbanización 34,50 €
  Total 43,13 €/m^2

El costo total es, por consiguiente, (14.445m^2 m^2)* 43,13 €/m^2 = 623.012,85 €.

A tal efecto el Ayuntamiento de Torrejón asume:

- La redacción de la Modificación del Plan General y los estudios complementarios hasta una cuantía de 190.000 €.
- La gestión del sistema de actuación incluyendo la gestión de la ejecución del paso bajo/sobre el ferrocarril y las expropiaciones y realojos 433.100 €

a).2. Gastos en edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones incluidos en el ámbito.

El equipamiento tiene una edificabilidad de referencia de 0.9 m^2/m^2, lo que supone una construcción de 13.000,5m^2 que a un módulo de 900 €/m^2 supone una inversión de **11.700.000 €**

b) Ingresos. Incremento patrimonial.

El incremento del patrimonio municipal se obtiene, en primer lugar, por la cesión del 10 % del aprovechamiento por ser el Ayuntamiento la administración actuante, en segundo lugar, por la obtención de suelos urbanizados destinados a equipamientos, viarios y zonas verdes.

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

El Ayuntamiento recibe un aprovechamiento de 13.626,56 m^2 de uso viviendo VPT, cuyo coeficiente de homogeneización es igual al de la vivienda libre

Su valor, de acuerdo con los módulos actualizados del Ayuntamiento asciende a 887,41 €/m^2, lo que supone **12.096.842,37 €**

b).2. Obtención de 14.445 m^2 urbanizados de equipamientos (en exceso sobre el estándar)

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Se computa el valor de esta reserva dado que simultáneamente se consideran los gastos habidos para su compensación, así como el resto del exceso de redes.

El valor del suelo del equipamiento, tal como ha quedado dicho en el análisis de la viabilidad económica, de acuerdo con los módulos municipales y el Plan General es, por metro cuadrado:

- Suelo 8,63 €
- Urbanización 34,50 €
  Total 43,13 €/m^2

El valor total es, por consiguiente, (14.445m^2) * 43,13 €/m^2 = 623.012,85€.

b).3. Obtención de suelos urbanizados, viarios y zonas verdes (*)

Superficie de red local de infraestructura viaria: 7.585,00 m^2
Superficie red local de acceso rodado y aparcamientos: 18.191,00 m^2
Superficie de red local de zonas verdes: 20.864.00m^2
Superficie de red supramunicipal de infraestructura ferroviaria 2.421 m^2
(*) el exceso de redes sobre el estándar de 30 m^2s/100m^2c es:
Zonas verdes 424,16 m^2
Acceso rodado y aparcamientos 5.336,16 m^2
Red multifuncional de equipamientos 2.360 m^2
Red supramunicipal de infraestructura ferroviaria 2.421 m^2
Total 10.541,32 m^2
Superficie de dominio público preexistente 10.783 m^2

Dentro de las redes relacionadas se incluyen 2.421 m^2s de cesión a la Comunidad de Madrid.

c) Balance de Gastos e ingresos patrimoniales.

Ingresos 12.719.855,22 €
Gastos 12.623.100,00 €.
Balance 396.755,22 €
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. Dado el número de viviendas a construir debe entenderse que las tres promotoras superan 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 tercera categoría (2,98).

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

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 122.639,04 m^2c, dado que el Ayuntamiento está exento, con construcción estimada en dos años
½ *(122.639,94 m^2* 0,312526 €/m^2*0,98*1,29*2,98 – 120€) = 72.137,16 €.

Los ingresos anuales por IAE, durante dos años ascienden a 72.137,16 €

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 del sector 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. Por otra parte, hay que tener en cuenta otras bonificaciones por condiciones socioeconómicas de las familias imposibles de establecer de forma previa. Las viviendas protegidas se adjudican al Ayuntamiento por lo que, en principio, supondremos que permanecen de su propiedad y están exentas del impuesto.

Se considera exclusivamente el uso residencial multifamiliar, dado que no existen parcelas con uso exclusivo de otros usos.

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.

Dado que el IBI se considerará, para este estudio, entendiendo el Plan Parcial desarrollado y, por consiguiente, reparcelado y urbanizado los valores catastrales se han obtenido por comparación tipológica con los de los de polígonos similares colindantes, concretamente el 27. Jardines de La Solana,

Dado que el VUC se calcula sobre la base de una edificabilidad media que es difícil que coincida con la de los polígonos tomados como referencia, se ha utilizado el valor de repercusión por uso.

En lo que respecta a los coeficientes correctores del valor de las construcciones, por la localización y características del barrio se han considerado las construcciones de la misma categoría que las del polígono de referencia:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

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.

Se ha aplicado un descuento del 5% por pago por transferencia.

c) Estimación de ingresos por IBI.

En el cuadro adjunto se incluye el cálculo del IBI, tanto en el periodo previo a la construcción (que se ha estimado en dos años) como a partir de que las parcelas estén edificadas.

El 10% de vivienda protegida VPPL se supone asignada al Ayuntamiento y, en consecuencia, está libre de tributación (manzana RMP-1).

ESTIMACIÓN DE INGRESOS POR IBI

Manzana	Superficie de suelo (m2)	Edificabilidad (m2c) Uso residencial	base imponible de suelo por repercusión (€)	base imponible de la edificación (€)	IBI suelo (€)	IBI edificación (€)	IBI periodo sin edificación	IBI una vez edificado
RML-1	3.584,00	16.180,09	3.996.805,97	8.528.363,93	233.173,66	497.544,75	233.173,66	497.544,75
RML-2	3.863,00	17.439,65	4.307.941,26	9.192.262,80	251.325,29	536.276,61	251.325,29	536.276,61
RML-3	3.833,00	17.304,21	4.274.485,85	9.120.875,83	249.373,50	532.111,90	249.373,50	532.111,90
RML-4	2.234,60	10.088,17	2.491.979,75	5.317.373,53	145.382,10	310.215,57	145.382,10	310.215,57
RML-5	5.650,00	25.110,10	6.202.696,90	13.235.282,61	361.865,34	772.146,39	361.865,34	772.146,39
RML-6	5.607,00	25.509,59	6.301.378,92	13.445.849,79	367.622,45	784.430,88	367.622,45	784.430,88
RML-7	2.304,00	11.007,23	2.719.005,95	5.801.800,86	158.626,81	338.477,06	158.626,81	338.477,06
RMP-1	3.008,40	13.626,56	3.366.032,85	7.182.423,51	exento	exento	exento	exento
Total	**30.084,00**	**136.265,60**	**33.660.327,46**	**71.824.232,86**	**1.767.369,15**	**3.771.203,16**	**1.767.369,15**	**3.771.203,16**

Los ingresos por IBI, se estiman en consecuencia en:

1.767.369,15 € *0,95 = 1.679.000,69 € en los dos primeros años (estimación del tiempo en que el suelo permanecerá vacante)
3.771.203,16 € *0,95 = 3.582.643,00 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 ya que la posibilidad de aumento del número está supeditada a la aportación de suelo para zona verde, que suponen 2.045 vehículos

d).2. Estimación de ingresos por ICVTM.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

ICVTM anual: 2.045 vehículos x 161,55 €/vehículo **= 330.369,75 €.**

e) Tasas de Vados.

e).1. Coeficientes y valores de aplicación.

La parcela mínima se establece en 1.7000 m^2 y en función de la misma, el número de vados serían 17 para un total de 2.045 vehículos. Se aplica 106,99 por cada vado de garaje colectivo más 12,68 por cada plaza de vehículo en estos garajes. Finalmente se ingresarían 53,50 € por placa. Se estimará un 5% de bonificación por pago por domiciliación bancaria.

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

Total: Tasas de Vados= 17 x (106,99+53,50) + 12,68 x 2.045) = .728,33 + 25.930,6 = 26.658,93 €.

A la cantidad anterior se le descuenta el 5%, quedando unos ingresos de **25.325,98 €.**

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

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

a).1. 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.

Dadas las características de los propietarios del terreno es previsible que en todos ellos exista transmisión de la propiedad a promotores interesados en un plazo no superior a cinco años. Dado que han sido adquiridos muy recientemente, puede estimarse que el tiempo transcurrido es de tres años, excepto en la parcela RML-7 en que se estima seis años.

Los terrenos propiedad municipal están exentos del impuesto.

Para determinar el importe del incremento debe aplicarse sobre el valor del terreno, en el momento del devengo, el porcentaje total que resulta de multiplicar el porcentaje anual que se indica a continuación, (Artículo 6 de la Ordenanza Fiscal correspondiente) por el número de años a lo largo de los cuales ha tenido lugar el incremento de valor:

Inferior a un año	0,14
1 año	0,13
2 años	0,15
3 años	0,16
4 años	0,17
5 años	0,17
6 años	0,16
7 años	0,12

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

8 años 0,10
9 años 0,09
10 años 0,08
11 años 0,08
12 años 0,08
13 años 0,08
14 años 0,10
15 años 0,12
16 años 0,16
17 años 0,20
18 años 0,26
19 años 0,36
Igual o superior a 20 años 0,45

El tipo de gravamen será el 30%

En el cuadro adjunto se indican la edificabilidad lucrativa y el periodo estimado desde la adquisición hasta la venta, el aumento del valor del terreno y el valor del impuesto.

INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS						
Manzana	**Superficie de suelo (m2)**	**Edificabilidad (m2c) Uso residencial**	**Valor del terreno en el momento del devengo ((€)**	**Tiempo transcurrido (años)**	**Aumento de valor del terreno (€)**	**Valor del impuesto (30%) (€)**
RML-1	3.584,00	16.180,09	3.996.805,97	3	639.488,96	191.847
RML-2	3.863,00	17.439,65	4.307.941,26	3	689.270,60	206.781
RML-3	3.833,00	17.304,21	4.274.485,85	3	683.917,74	205.175
RML-4	2.234,60	10.088,17	2.491.979,75	3	398.716,76	119.615
RML-5	5.650,00	25.110,10	6.202.696,90	3	992.431,50	297.729
RML-6	5.607,00	25.509,59	6.301.378,92	3	1.008.220,63	302.466
RML-7	2.304,00	11.007,23	2.719.005,95	6	435.040,95	130.512
RMP-1	3.008,40	13.626,56	3.366.032,85	exento		
Total	**30.084,00**	**136.265,60**	**33.660.327,46**			**1.454.126,14**

El monto total del impuesto por incremento del valor de los terrenos asciende a 1.454.126,14€

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%.

Las viviendas protegidas se adjudican al Ayuntamiento y se adopta la hipótesis de que serán construidas por la empresa de la vivienda.

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 609,95 €/m^2,

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIÓN INSTALACIONESY OBRAS				
Manzana	**Superficie de suelo (m2)**	**Edificabilidad (m2c) Uso residencial**	**Presupuesto de ejecución material (€) Módulo 609,95 €/m2)**	**ICIO (4%)**
RML-1	3.584,00	16.180,09	9.869.046,24	394.761,85
RML-2	3.863,00	17.439,65	10.637.311,84	425.492,47
RML-3	3.833,00	17.304,21	10.554.702,63	422.188,11
RML-4	2.234,60	10.088,17	6.153.279,29	246.131,17
RML-5	5.650,00	25.110,10	15.315.905,50	612.636,22
RML-6	5.607,00	25.509,59	15.559.574,42	622.382,98
RML-7	2.304,00	11.007,23	6.713.859,94	268.554,40
RMP-1	3.008,40	13.626,56	8.311.520,27	332.460,81
Total	**30.084,00**	**136.265,60**	**83.115.200,12**	**3.324.608,00**

b).2. Estimación de ingresos por ICIO.

83.115.200,12 € *0,04 = **3.324.608,00 €**

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 siguiente escala para la tasa de primera ocupación:

De vivienda de protección oficial de menos de 100 m^2: 165,40 €.
De vivienda de menos de 100 m^2 222,28 €.
De local comercial de 400 m^2 469,48 €

Teniendo en cuenta que el número máximo de viviendas es de 1.625 v y la edificabilidad 136.265,6 m^2c, y suponiendo 4 m^2 de uso comercial por vivienda (aunque no se establece un estándar obligatorio se considera una superficie media por vivienda de 80 m^2c

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

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

TASA DE PRIMERA OCUPACIÓN						
Manzana	**Edificabilidad (m2c) Uso residencial**	**Nº estimado de viviendas**	**Superficie estimada de comercio (m2c)**	**Importe de la Tasa viviendas (€)**	**Importe tasa comercio (€)**	**Total (€)**
RML-1	16.180,09	193	770	42.815,60	904,31	43.719,91
RML-2	17.439,65	208	830	46.148,64	974,71	47.123,35
RML-3	17.304,21	206	824	45.790,24	967,14	46.757,38
RML-4	10.088,18	120	480	26.695,25	563,83	27.259,08
RML-5	25.110,10	299	1.196	66.446,11	1.403,42	67.849,52
RML-6	25.509,59	304	1.215	67.503,23	1.425,74	68.928,98
RML-7	11.007,22	131	524	29.118,68	615,02	29.733,70
RMP-1	13.626,56	162	648	26.794,80	760,56	27.555,36
Total	**136.265,60**	**1.625**	6.500	**351.312,54**	**7.614,73**	**358.927,27**

Ingresos por tasas por primera ocupación = 358.927,27 €

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 22.809.565,06 €, 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:

83.115.200,12 € *0,0231 = 1.919.961,11 €

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

Ingresos por Tasa de Licencia de obras 83.115.200,12 € *0,0231 = 1.919.961,11 €

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 1.625 *2,64 = 4.290 hb.

Los ingresos previsibles ascenderán, por tanto, a 4.290 hb* 223,44 € = 958.557,6 €

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

III.- Ingresos totales.

III.1. Ingresos anuales.

Impuesto de Actividades Económicas. 72.137,16 € (dos años)
Impuesto de Bienes Inmuebles 1.679.000,69 € (los dos primeros años)
3.582.643,00€ (años sucesivos)
Impuesto de circulación de vehículos 330.369,75 €
Tasa de vados 25.325,98 €

Total

2.106.833,58 € (los dos primeros años)

4.010.475,89 € (años sucesivos)

III.2. Ingresos no periódicos.

Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana IVT 1.454.126,14€
Imp. sobre construcciones y Obras ICIO 3.324.608,00 €
Tasa por primera ocupación:
358.927,27 €
Tasa de Licencia de obras:

1.919.961,11 €
Transferencias del Estado
958.557,60 €
Total Ingresos no periódicos **8.016.180,12 €**

Como gastos no periódicos, únicamente hay que considerar las compensaciones por exceso de cesión, que ascienden a **623.012,85€., con un balance claramente positivo**

IV.- Valoración de gastos

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

Los costes de mantenimiento de zonas verdes, servicios ambientales, gestión de residuos urbanos, mantenimiento de infraestructura soterrada y limpieza viaria han sido evaluados por el Ayuntamiento en un total de 442.168,39 € anuales a los precios actuales. No se contemplan en este cálculo los suministros por lo que se aplica un porcentaje de exceso, a título indicativo global, de un 15% sobre este valor estimándose así los costes totales por este concepto en **508.493,65** € al año,

Las cifras anteriores suponen un estándar por metro cuadrado de viario de 10,63 €/m^2que, teniendo en cuenta que la superficie a conservar asciende a 25.776 metros cuadrados, supone un gasto anual de **273.998,88 €**

IV.2. Imputaciones por concepto de compensación de exceso de cesiones

- La gestión del sistema de actuación incluyendo la gestión de la ejecución del paso bajo/sobre el ferrocarril y las expropiaciones y realojos **127.000,00 €**

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

V.- Balance

Dado que los ingresos periódicos estimados ascienden a **2.106.833,58 € (los dos primeros años) y 4.010.475,89 € (años sucesivos)** y los gastos de conservación se sitúan en **273.998,88** €, **y 127.000** € de gestión del sistema, e**l balance se considera positivo**.

VI.- Conclusión

A) Los resultados, en términos de impactos sobre la Hacienda Municipal relativos a las operaciones corrientes anuales son sostenibles al igual que los relativos a las operaciones de capital.

B) Aunque la contabilidad se realiza por separado, la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento es otro aspecto importante a tener en cuenta y su valor permite financiar la construcción del equipamiento necesario para las viviendas.

C) Son elementos complementarios de la sostenibilidad económica los impactos positivos que suponen para el municipio, en parte o en su totalidad, el desarrollo urbano de la zona que, supone la posibilidad de consolidación del modelo territorial propuesto por el Plan General.

Además, hay que citar el efecto derivado de la aplicación del criterio de la necesaria cohesión social a través de la construcción de vivienda protegida VPPL

D) Finalmente, el balance de ingresos y gastos anuales de conservación es igualmente positivo.

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 174 de 181
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

VOLUMEN 3. PLANOS DE ORDENACIÓN

Los planos se incorporan en el Tomo II, junto con los planos de información y los anexos.

Índice de planos de ordenación:

O-01.- Calificación del suelo

O-02.- Alineaciones y rasantes

O-03.- Infraestructuras propuestas

O-03.1.- Abastecimiento de agua

O-03.2.- Saneamiento pluviales y fecales

O-03.3.- Suministro de energía eléctrica

O-03.4.- Suministro de gas

O-03.5.- Telecomunicaciones

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN.

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

2. FINALIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO.

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

3. OBJETO, ÁMBITO, ALCANCE Y CONTENIDO.

El objeto de esta Modificación es la desconsolidación y recalificación a uso residencial multifamiliar, incluyendo la ordenación pormenorizada del ámbito de suelo urbano consolidado del Plan General de Torrejón de Ardoz, aprobado…… que se describe a continuación:

- Ámbito integrado por los suelos comprendidos entre el ferrocarril, la calle Hierro, la calle Solana y la calle Gran Canaria actualmente calificados de uso industrial y ordenanza ZUI-2, y los comprendidos entre el ferrocarril, la calle Hierro, la Avda. de la Constitución y la parcela catastral 0990114VK67095 calificados de uso terciario-industrial y ordenanza ZUI-4. (ámbito que en adelante se identificará como AM-4)
- La Modificación de las Áreas Homogéneas afectadas para ajustarlas a los cambios propuestos, así como la de los planos y resto de documentación afectada del Plan General.

La modificación planteada afecta a una superficie de 95.950 m^2, inferior, por consiguiente, al 15 % de la superficie del término municipal (32.490.000 m^2) y del suelo urbano, tanto total (7.998.860 m^2), como específicamente industrial (2.478.512 m^2).

Consiste en la Reforma Interior del ámbito (que en este expediente se ha denominado AM-4), que, en consecuencia, se desconsolida, con la delimitación del correspondiente sector de Suelo Urbano No Consolidado y la definición de las determinaciones de la ordenación pormenorizada del mismo, recalificándolo a uso residencial multifamiliar, con una edificabilidad de 1,6 m^2/m^2, ligeramente inferior a la asignada por el Plan General a los ámbitos incluido en la Ordenanza

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

ZUI-3 (industria en transformación) dado que la modificación se incardina en la estrategia del Plan General para la consecución de una ciudad unificada, mediante recalificaciones en ámbitos puntuales del suelo industrial, estrategia que el Plan General instrumenta mediante la citada Ordenanza El nuevo coeficiente genera una edificabilidad de 136.265,60 m^2c, frente a los 66.138 m^2 actuales. Esta nueva edificabilidad supone del número de viviendas tipo de 100 m^2 de 1.327 viviendas, un 6,03 % de la capacidad del modelo territorial. A estos efectos se ha de hacer constar, como se comenta en otros puntos de esta memoria, no se ha mantenido la recalificación del cuartel de automovilismo, contabilizada para el cálculo de la citada capacidad que se lleva a cabo en la memoria, que suponía 1.665 viviendas.

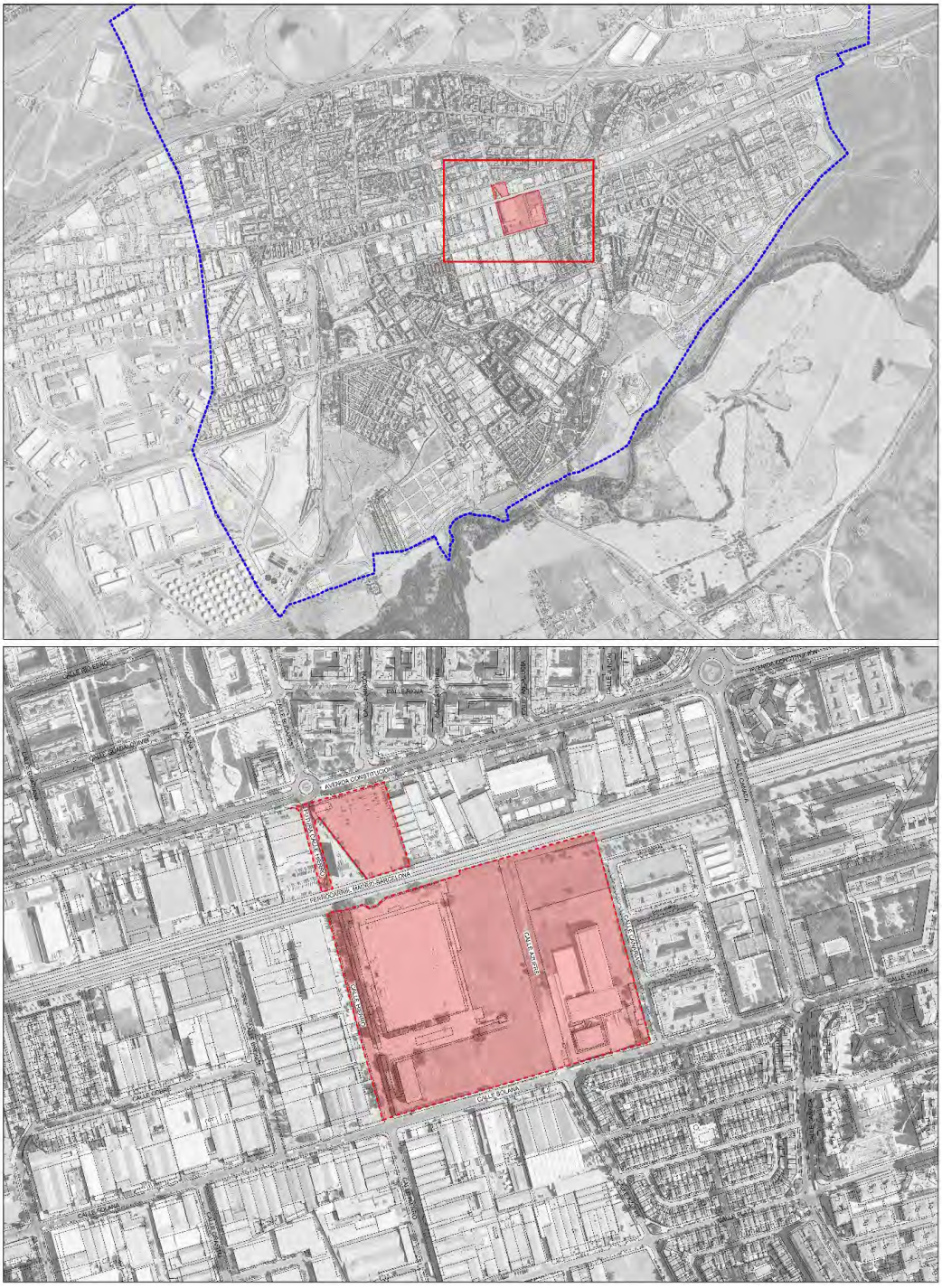
La Modificación incluye todas las determinaciones pormenorizadas correspondientes al ámbito y califica, además de la superficie de zonas verdes exigida por la legislación urbanística, la superficie de equipamientos necesaria para garantizar el estándar por vivienda existente en la ciudad, teniendo en cuanta la capacidad máxima del modelo, actualizada al dia de la fecha. El fuerte porcentaje de suelo de cesión que ello conlleva (66,75 % del suelo total y 65,31 % del suelo computable) se considera necesario para viabilizar la modificación y garantizar el cumplimiento de los objetivos que la justifican.

En la memoria se justifica, luego de un análisis e inventario de la situación actual y la evolución de las actividades en las zonas ZUI-1 y ZUI-2, que los anteriores cambios no modifican el Modelo Territorial del Plan General ni suponen una reserva de dispensación. Asimismo, se justifica que de los diferentes usos alternativos posibles al uso actual, que evite la materialización de la edificabilidad en uso logístico, el uso residencial es el único viable y el más coherente con la estrategia diseñada por el Plan General para construir progresivamente, y sin poner en peligro los puestos de trabajo existentes, una ciudad unificada y unitaria.

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

Se suspende la concesión de licencias en el ámbito recalificado (Sector denominado AM-4) por el plazo que dure la tramitación de la Modificación del Plan General y los documentos de desarrollo hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Plano de situación



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

Plano de ordenación

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

ANEXOS

En el TOMO II, encuadernadas de forma independiente, se incorporan los siguientes anexos:

ANEXO Nº1.- Informe de la Policía municipal

ANEXO Nº2.- Fichas de Áreas de Reparto del PGOU originales y modificadas

ANEXO Nº3.- Planos del PGOU originales y modificados

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**
OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 180 de 181
FIRMAS
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

PLANOS

En el Tomo II, encuadernadas de forma independiente junto con los anexos, se incluyen los siguientes planos:

Índice de planos de Información:

- **I-01.-** Situación y emplazamiento
- **I-02.-** Topografía actual
- **I-03.-** Estructura de la propiedad
- **I-04.-** Calificación del suelo actual
- **I-05.-** Afecciones aeronáuticas. Análisis de las más restrictivas
  - **I-05.1.-** Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas
  - **I-05.1.-** Base aérea militar de Torrejón de Ardoz
- **I-06.-** Afecciones ferroviarias.
- **I-07.-** Infraestructuras existentes
  - **I-07.1.-** Abastecimiento de agua
  - **I-07.2.-** Saneamiento pluviales y fecales
  - **I-07.3.-** Suministro de energía eléctrica
  - **I-07.4.-** Suministro de gas
  - **I-07.5.-** Telecomunicaciones

Índice de planos de ordenación:

- **O-01.-** Calificación del suelo
- **O-02.-** Alineaciones y rasantes
- **O-03.-** Infraestructuras propuestas
  - **O-03.1.-** Abastecimiento de agua
  - **O-03.2.-** Saneamiento pluviales y fecales
  - **O-03.3.-** Suministro de energía eléctrica
  - **O-03.4.-** Suministro de gas
  - **O-03.5.-** Telecomunicaciones

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_01_TOMO_I_MEMO_V2_R_CORREGIDA.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13553**, Fecha de entrada: **22/03/2023 13:43:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **EMSW3-MM2VR-3CELU**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:57:23**
Página 181 de 181

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Encuadernadas en tomos independientes (TOMOS IV, V, VI Y VII) se acompañan los siguientes documentos:

Nº1.- Estudio de tráfico

Nº2.- Estudio acústico

Nº2.- Estudio hidrológico e hidráulico y Justificación del cumplimiento del D170

Nº4.- Análisis de Riesgos

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3104027 EMSW3-MM2VR-3CELU 2CEDA0E44CBC102770CD9EAA7C476B56B2A691BA) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 13:43:09.

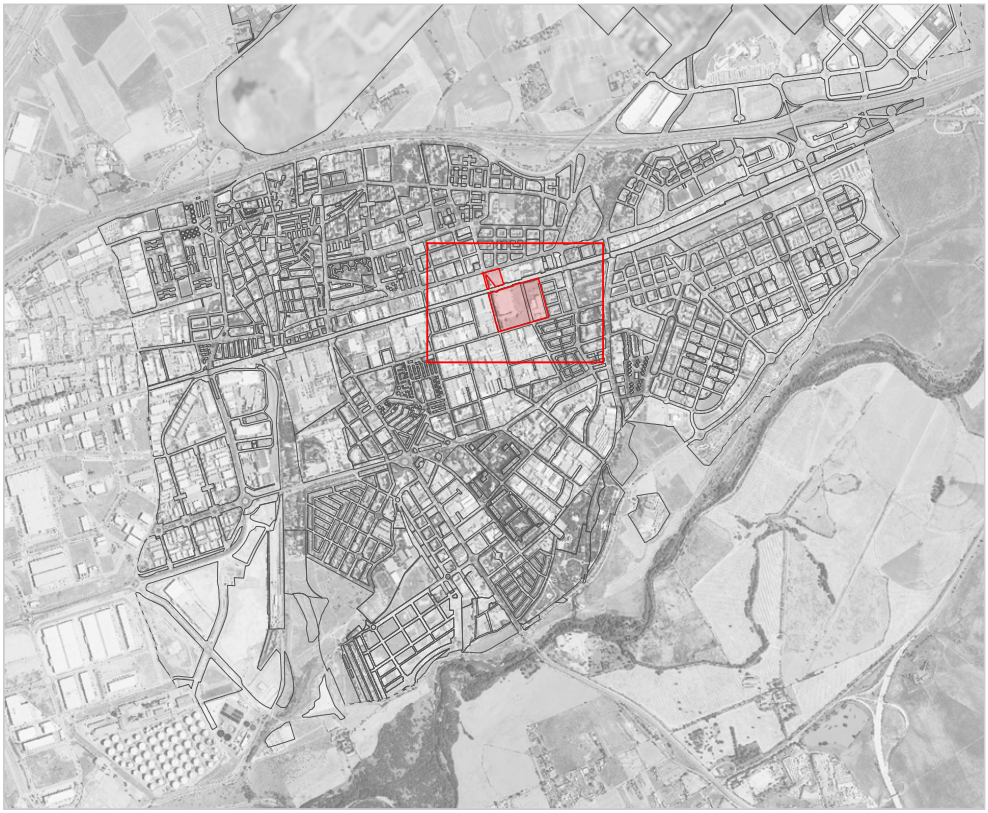
DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y _PLANOS_R_PARTE1.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13427**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:45 :00**

OTROS DATOS
Código para validación: **UDRGU-QJPQM-QZHOR**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:04**
Página 1 de 25

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PGOU CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PARA LA RECALIFICACIÓN A USO RESIDENCIAL DEL ÁMBITO DELIMITADO POR EL FERROCARRIL, LAS CALLES HIERRO, SOLANA, CANARIAS Y LA AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TOMO II
ANEXOS Y PLANOS

MARZO 2023

DIAPLAN
Diseño, Arquitectura y Planeamiento

Ayuntamiento deTorrejón de Ardoz

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista (Colegiado nº 2.530)

Equipo Base DIAPLAN, SAP:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto urbanista
Carmen Sánchez-Casas Pastor, Abogada urbanista
Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta paisajista
Isaac Blanco Calleja, Arquitecto urbanista, Especialista SIG
Sergio Jaramillo Cáceres, Arquitecto urbanista
Stephanie Restrepo Ramírez, Abogada
Rodrigo Calvo López, Urbanista
Ulisses Falleros Frare, Arquitecto urbanista
Pilar del Brío Castro, Administrativa
Javier de Cobo del Hoyo, Administrativo

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Estudio Ambiental Estratégico: BIOTOPO CONSULTORES

Estudio de tráfico: TEMA INGENIERÍA

Estudio acústico: INGENIERÍA ACÚSTICA GARCÍA CALDERÓN SLL

Estudios hidrológicos e hidráulicos: INAK ASSOCIATES

Madrid, marzo de 2023

Firmado digitalmente por 50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091)
Fecha: 2023.03.21 09:37:17 +01'00'

Don Carlos Sánchez-Casas Padilla
Director del equipo redactor

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE1.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13427**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:45:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **UDRGU-QJPQM-QZHOR**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:04**
Página 3 de 25

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

ÍNDICE GENERAL

TOMO I.- MEMORIA
TOMO II.- ANEXOS Y PLANOS
TOMO III.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL
TOMO IV.- DOCUMENTO COMPLEMENTARIO Nº1 ESTUDIO DE TRÁFICO
TOMO V.- DOCUMENTO COMPLEMENTARIO Nº2 ESTUDIO ACÚSTICO
TOMO VI.- DOCUMENTO COMPLEMENTARIO Nº3 ESTUDIO HIDROLÍGICO/HIDRÁULICO Y JUSTIFICACIÓN DECRETO 170/98
TOMO VII.- DOCUMENTO COMPLEMENTARIO Nº4 ANÁLISIS DE RIESGOS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

ANEXOS

A continuación, se incluyen los siguientes anexos:

ANEXO Nº1.- Informe de la Policía municipal

ANEXO Nº2.- Fichas de Áreas de Reparto del PGOU originales y modificadas

ANEXO Nº7.- Planos del PGOU originales y modificados

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

ANEXO Nº1.- Informe de la Policía municipal

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

JEFATURA POLICÍA LOCAL TORREJÓN DE ARDOZ

Ayuntamiento de TORREJÓN DE ARDOZ

AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ
ALCALDÍA
26 OCT. 2022
RECIBIDO

DE: CONCEJALÍA DE SEGURIDAD

A: ALCALDÍA

Se adjunta informe sobre las incidencias e intervenciones registradas en Policía Local, referente a las naves existentes en calle Industrias según nos solicitan en su escrito de fecha 26 de octubre de 2022.

Torrejón de Ardoz a 26 de octubre de 2022

Firmado por LUIS ANTONIO MORENO PASCUAL - ***1713** el día 26/10/2022 con un certificado emitido por AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016

Fdo. Luis Antonio Moreno Pascual

Comisario Jefe de Policía Local

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ
POLICÍA LOCAL
26 OCT 2022
SALIDA DOCUMENTOS
N.º 3011/2022

Policía Local de Torrejón de Ardoz, Plaza Centro, 1 – 28850 Torrejón de Ardoz, Tel.: (91) 6600441, Fax: (91) 6600495
Este documento procede de un organismo público. Es un documento confidencial, sujeto a especial protección por la legislación vigente, de protección de datos de carácter personal y sus normas de desarrollo, al que sólo tiene derecho a acceder el destinatario. En caso de recepción por error, deberá abstenerse de hacer uso de este, rogándole nos comunique la incidencia a la mayor brevedad posible.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

UMV
POLICIA LOCAL
TORREJON DE ARDOZ

Fecha:
26/OCTUBRE/2022

CUERPO DE

POLICIAL LOCAL TORREJON DE ARDOZ

OFICINA DE UNIDAD DE MEDIACION VECINAL

OCURRIDO EN:

FECHA: 26/10/2022

ASUNTO: PROBLEMÁTICA GENERADA POR LAS USURPACIONES ILEGALES DE VARIAS NAVES QUE SE ENCUENTRAN EN LA CALLE INDUSTRIAS, SITUADA EN EL MUNICIPIO DE TORREJON DE ARDOZ.

UNIDAD DE MEDIACION VECINAL

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

Por medio de la presente, en el día de la fecha, los agentes actuantes informan de la problemática generada por las usurpaciones en varias naves que se encuentran ubicadas en la Calle Industrias, situada en el municipio de Torrejón de Ardoz, y de las personas que las ocupan ilegalmente, en la que se relata cronológicamente las incidencias policiales registradas en los últimos años, en las que continuamente han generado conductas molestas, nocivas, insalubres, peligrosas, ilícitas o prohibidas, tanto a las empresas colindantes que están ejerciendo actividad industrial, como a los vecinos que residen en los alrededores.

Podemos observar como las peleas/reyertas entre las personas que pernoctan en el lugar, las manipulaciones fraudulentas tanto de los contadores de la luz como de los de agua, acumulación de residuos orgánicos, chatarra, etc, están causando constantes problemas de seguridad.

A continuación, se detallan las incidencias más relevantes registradas tanto en la Calle Industrias como en los alrededores, resumiendo parte en las siguientes anotaciones:

- **Fecha 23/06/2021**, se recibe llamada por el intento de ocupación de una de las naves que se encuentran vacías y abandonadas, en la que varias personas intentan acceder con intención de sustraer material o usurpar ilegalmente la nave.
- **Fecha 26/06/2021**, se recibe llamada por una pelea entre personas que tienen problemas de convivencia entre ellas. Son personas que se encuentran ocupando ilegalmente varias naves colindantes.
- **Fecha 05/08/2021**, se recibe llamada por molestias por música de madrugada que provienen de varias naves que se encuentran ocupadas ilegalmente.
- **Fecha 17/11/2021**, se recibe llamada en la que un varón se encontraba arrancando los cables de un contador de la luz, en la que finalmente se sorprende a una persona intentando engancharse fraudulentamente al suministro eléctrico, en el contador de la nave sita en el número 5.
- **Fecha 29/11/2021**, se recibe llamada por columna de humo que proviene de una de las naves que se encuentran ocupadas.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

- **Fecha 03/12/2021**, se recibe llamada de un trabajador de la empresa encargada de la limpieza de la vía, en la que informa de una mujer gritando en mitad de la vía pública a altas horas de la madrugada.
- **Fecha 07/01/2022**, se recibe llamada por el fallecimiento, en una de las naves, de una persona que se encontraba en régimen de ocupación en el lugar.
- **Fecha 19/02/2022**, se recibe llamada por una fuerte avería de agua, que es producida por la extracción de uno de los contadores de una nave que se encuentra vacía y la rotura de una tubería. En dicha incidencia se necesita la intervención de una dotación de bomberos y un indicativo del Canal de Isabel II.
- **Fecha 27/02/2022**, se recibe llamada por amenazas entre personas que tienen problemas de convivencia entre ellas. Son personas que se encuentran ocupando ilegalmente varias naves colindantes.
- **Fecha 03/03/2022**, se recibe llamada por el mismo hecho producido semanas atrás, en la que han vuelto abrir el contador de agua de una de las naves, volviendo a producir la fuga de agua, acudiendo al lugar una dotación de bomberos y un indicativo del Canal de Isabel II.
- **Fecha 17/03/2022**, se recibe llamada de una persona que informa que tenía el vehículo estacionado y que unas personas de etnia gitana que estaban sustrayendo material de una nave, le han causado daños en su vehículo y que al hacerlo se han marchado a la carrera hacia el interior de una de las naves que se encuentran ocupadas ilegalmente.
- **Fecha 24/03/2022**, se recibe llamada por supuesto taller fraudulento en la nave del número 15, en la que los actuantes pueden observar cómo se encuentran trabajando varias personas sin ningún tipo de contrato laboral, sin medidas de autoprotección, ejerciendo labores como mecánicos. En dicha nave se encuentran depositados varios vehículos que se encuentran sin

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

seguro y de baja. Se procede al precinto de la nave por parte de la Policía Local de Torrejón de Ardoz.

- **Fecha 15/04/2022**, se recibe llamada por olor alarmante a materia descompuesta en la nave del número 10, finalmente después de acudir un indicativo de bomberos para acceder al lugar, se trata de olor que procede de una gran acumulación de basura en el interior de la nave ocupada.
- **Fecha 16/04/2022**, se recibe llamada por un conflicto en la nave del número 10, en la que un varón se encuentra profiriendo insultos y dando golpes a la puerta de la nave, finalmente esta persona resulta ser una de las personas que ocupan la nave.
- **Fecha 16/04/2022**, se recibe llamada por el propietario de la nave del número 15, en la que informa que le han intentado ocupar dicha nave unas personas de etnia gitana.
- **Fecha 07/05/2022**, se recibe llamada en la que informan que hay tres personas quitando los precintos de la nave del número 15, finalmente se levanta acta del quebrantamiento y se realiza informe de los actuado.
- **Fecha 23/05/2022**, se recibe llamada por una agresión entre dos varones que residen en la nave del número 10 y colindantes, estas personas ocupan ilegalmente varias naves.
- **Fecha 03/06/2022**, se recibe llamada por la ocupación ilegal de la nave del número 12, en que finalmente se comprueba cómo se encuentran residiendo en el interior una familia de etnia gitana, que también están empadronados en el lugar.
- **Fecha 28/06/2022**, se recibe llamada por pelea entre varias personas de etnia gitana, en la que finalmente son molestias generadas por la convivencia con los demás ocupas.
- **Fecha 05/07/2022**, se recibe llamada por el robo en el interior de un vehículo en la zona, en la que fracturan una ventanilla.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

- **Fecha 20/07/2022**, se recibe llamada en la que informan como una furgoneta arroja escombros en el interior de la nave del número 8, la patrulla actuante comprueba como en el interior de la nave hay gran cantidad de escombros y diferentes residuos que pueden provocar riesgo de incendio.
- **Fecha 29/07/2022**, se recibe llamada por peleas con palos, finalmente se trata de problemas de convivencia entre varios de los ocupas de las naves.
- **Fecha 11/08/2022**, se recibe llamada por molestias de madrugada por música que proviene de una de las naves ocupadas.
- **Fecha 15/08/2022**, se recibe llamada por discusión de pareja de dos personas que están ocupando ilegalmente la nave del número 10.
- **Fecha 22/08/2022**, se recibe llamada informando de tres varones de etnia gitana que se encuentran sustrayendo en el interior de la nave del número 17. Finalmente se hace cargo Cuerpo Nacional de Policía.
- **Fecha 26/08/2022**, se recibe llamada por la ocupación ilegal de la nave del número 19, finalmente tres personas de etnia gitana se marchan voluntariamente del lugar al ser informados del delito que están cometiendo. La nave se asegura.
- **Fecha 14/09/2022**, se recibe llamada informando de un intento de ocupación en la nave del número 19, finalmente la persona que había accedido se marcha voluntariamente del lugar al ser informado del delito que están cometiendo. La nave se asegura.
- **Fecha 27/09/2022**, se recibe llamada informando de unas molestias por una barbacoa que están realizando en una de las naves ocupadas.
- **Fecha 08/10/2022**, se recibe llamada por un conflicto entre particulares por problemas de convivencia entre los ocupas de varias naves que están ocupadas y colindan entre sí.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

Según incidencias policiales, manifestaciones de trabajadores y personas que frecuentan el lugar, la información que nos consta sobre el estado de las naves de la Calle Industrias seria la siguiente:

- **Calle Industrias, nº5 y nº7 –** Se encuentran ocupadas ilegalmente.

  Vado municipal Nº3243.

  Empresa "ESINFER CERRAJERIA Y ESTRUCTURAS. TFNO:918850113".
- **Calle Industrias, nº8 –** Se encuentra vacía, pero con riesgo de ser ocupada ilegalmente, sin datos de contacto.
- **Calle Industrias, nº10** – Se encuentra ocupada ilegalmente por personas de origen rumano y toxicómanos.

  Empresa "URALBESA".
- **Calle Industrias, nº12** – Se encuentra ocupada ilegalmente por personas de etnia gitana.

  Empresa "POLMADE S.A".
- **Calle Industrias, nº14 –** Se encuentra ocupada ilegalmente.

  Empresa "KRAUTO IBERICA SA"
- **Calle Industrias, nº15** – Se encuentra ocupada ilegalmente, sin datos de contacto.
- **Calle Industrias, nº17** – Se encuentra ocupada ilegalmente, sin datos de contacto.
- **Calle Industrias, nº19 –** Se encuentra vacía, pero con riesgo de ser ocupada ilegalmente.

  Empresa "POLMADE S.A".

Por todo ello se solicita que se realicen las labores oportunas para que las naves que se encuentran ocupadas o vacías en estado de abandono y con riesgo de ser ocupadas y de un más que probable incendio, se aseguren o se proceda a su derribo, solucionando así la problemática generada hacia el resto de las empresas y vecinos de la zona.

Se adjunta a la presente las incidencias más relevantes ocasionadas por este hecho.

C/ INDUSTRIAS 0005
OCUPADA. VADO MUNICIPAL Nº3243. ESINFER CERRAJERIA Y ESTRUCTURAS. Tfno. 918850113

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

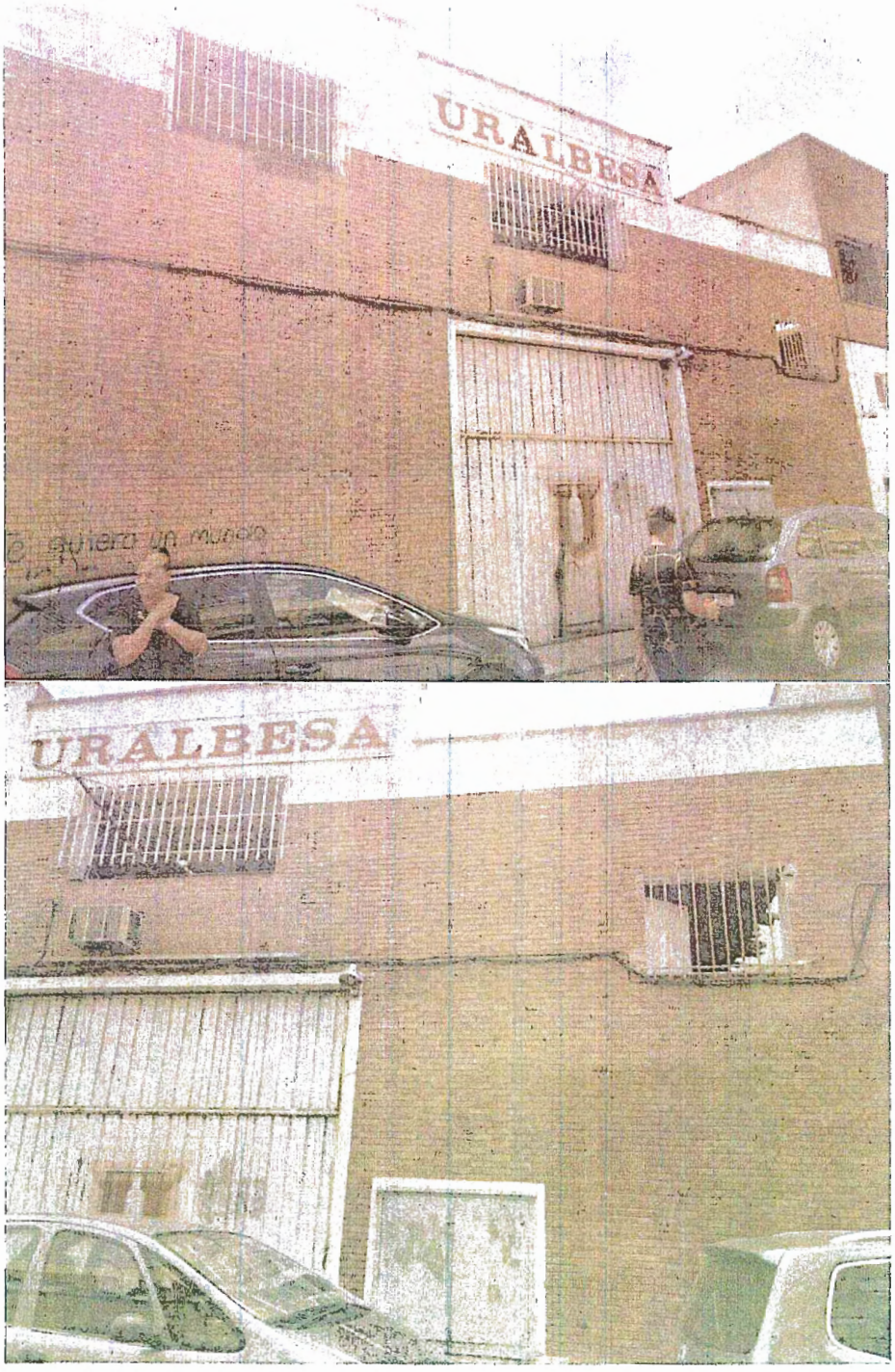
C/ INDUSTRIAS 0007
OCUPADA. VADO MUNICIPAL Nº3244. ESINFER CERRAJERIA Y ESTRUCTURAS.
918850113

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

C/ INDUSTRIAS 0008
VACIA, NAVE CON RIESGO DE OCUPACION.
618952862/61921916

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

C/ INDUSTRIAS 0010
URALBESA
OCUPADA.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

C/ INDUSTRIAS 0012

POLMADE SA
OCUPADA. VADO MUNICIPAL Nº2592. JUAN JOSE DAVID PEREZ.
916561011

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

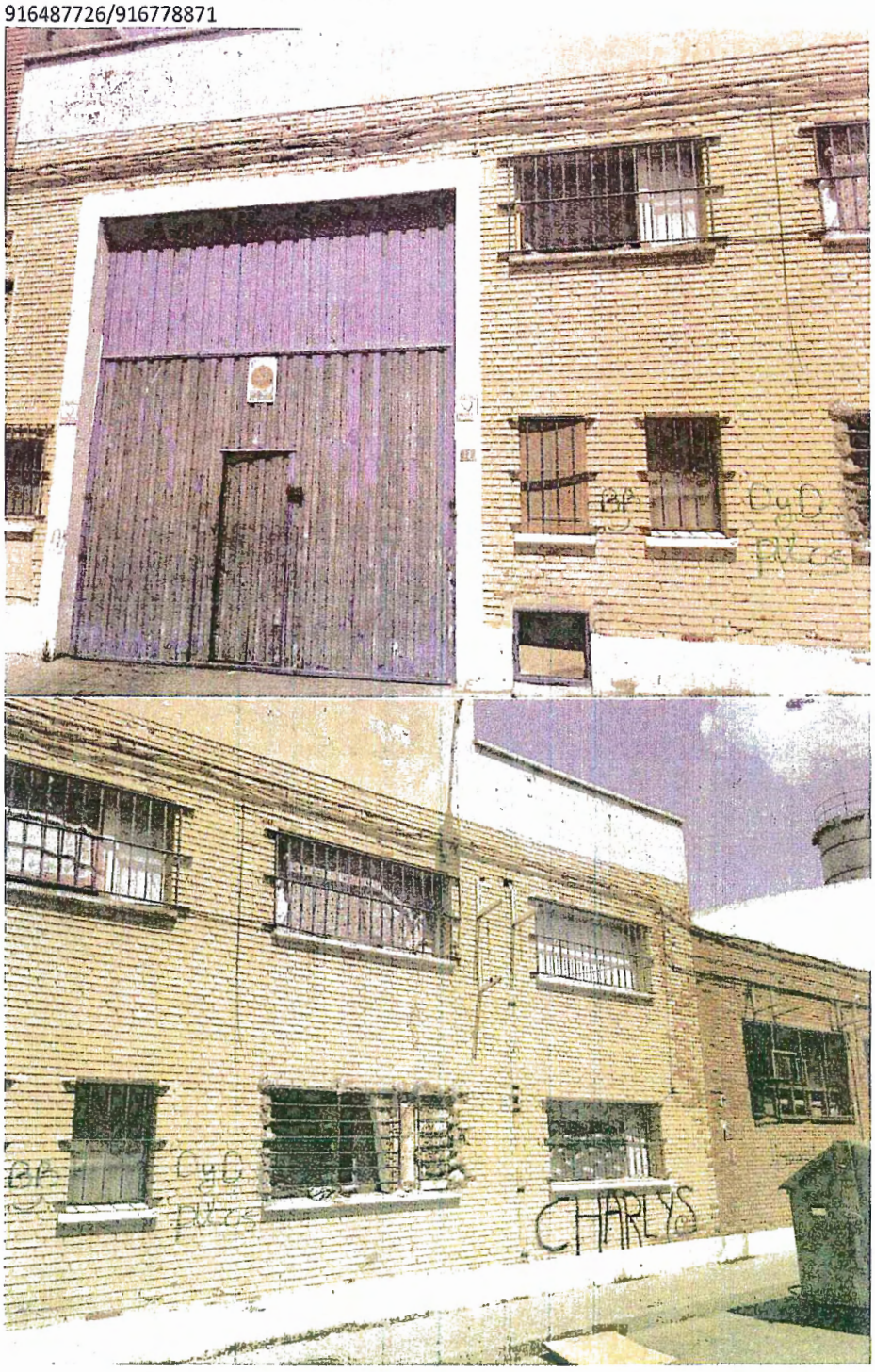
C/ INDUSTRIAS 0014
INVER 82 SL
OCUPADA. EMPRESA KRAUTO IBERICA SA.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

C/ INDUSTRIAS 0015
CONLUHI SA
OCUPADA. SIN DATOS DE CONTACTO.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

C/ INDUSTRIAS 0017
INVERSIONES ANPRA SL
OCUPADA. ALARMA VISEGUR (902902031).
916487726/916778871



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

C/ INDUSTRIAS 0019

POLMADE SA
OCUPADA. JUAN JOSE DAVID PEREZ.
916561011

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102505 UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

DOCUMENTO
OTROS: 709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE1.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 13427, Fecha de entrada: 22/03/2023 10:45
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: UDRGU-QJPQM-QZHOR
Fecha de emisión: 23 de Marzo de 2023 a las 8:54:04
Página 22 de 25

POLICIA LOCAL
TORREJON DE ARDOZ

Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

miércoles, 26 de octubre de 2022
13:38 Horas

Nº Incidencia	Fecha y Hora	Lugar	Motivo
Requerimiento		**Resultado**	
14108/2021	23/06/2021 18:10	Via:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ	OCUPACION VIVIENDA
-- 23/06/2021, 18:10, 28148573: Se recibe tas informando sobre la presunta ocupación de una nave -- 23/06/2021, 18:11, 28148573: Se persona en el punto omega 25 -- 23/06/2021, 18:17, 28148573: identifican a dos personas -- 23/06/2021, 18:17, 28148573: No llegaron a entrar solo iban a intentar entrar para llevarse algo del interior -- 23/06/2021, 18:17, 28148573: se trata de una nave abandonada -- 23/06/2021, 18:22, 28148573: NO SE TRATA DE UNA OCUPACION -- 23/06/2021, 18:30, 28148573: Se retiran del punto -- 23/06/2021, 18:31, 28148573: Informan que CNP se hace cargo Nº Llamante: **693971804**		Se persona Omega 25 junto a varios z de CNP y se procede a la identificación de dos varones, los cuales no se encontraban dentro de la nave, tenían intenciones de entrar , pero para ver que se podían llevar. Se denuncia por carecer de itv Se hace cargo cnp	
14283/2021	26/06/2021 02:54	Via:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ	REYERTA / PELEA
26/06/2021, 02:54, 28148565: agresión en nave ocupa de la calle industrias, indica que ha sido agredido por un compañero y tiene hemorragia en la nariz. Nº Llamante: **642829068**		se hace cargo CNP por no disponer de patrullas disponibles.	
17009/2021	05/08/2021 00:10	Via:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ	RUIDO MOLESTIAS OTROS
05/08/2021, 00:10, 28148661: Molestias por musica que viene de las naves		Las molestias provienen del nº14 , se entrevistan con el causante comprometiendose a cesarlas.	

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 310250S UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBCD7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

DOCUMENTO
_OTROS: 709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE1.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 13427, Fecha de entrada: 22/03/2023 10:45
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: UDRGU-QJPQM-QZHOR
Fecha de emisión: 23 de Marzo de 2023 a las 8:54:04
Página 23 de 25

Nº Llamante: **659235601**			
24081/2021	17/11/2021 16:57	Portal:INDUSTRIAS (CALLE) TORREJON DE ARDOZ, MADRID, 5	DAÑOS EN BIENES PRIVADOS
17/11/2021, 16:57, 28148684: TAS 112 informa sobre un varón arrancando los cables de los contadores de luz de la fachada. Nº Llamante: **680631607**		Personado el patrulla comunica que el varón referido trataba de engancharse al contador de luz o de sustraer el cable de cobre del contador de la nave sita en C/ Industrias 5. Se contacta con Securitas Direct que localiza un contrato en dicha dirección y queda en avisar al titular para que llame a Policía Local de forma que se le pueda informar de lo sucedido, ya que el contador ha quedado abierto y podría tener riesgo si lo han manipulado y tiene corriente. La titular de la nave facilita datos del inquilino y se contacta telefónicamente con el mismo informándole de lo acontecido y del procedimiento para interponer denuncia. El patrulla realiza minuta.	
24885/2021	29/11/2021 08:35	Via:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ	COLUMNA HUMO
29/11/2021, 08:35, 28148714: Llamante indica que desde su terraza está viendo una columna de humo sobre una nave industrial. Nº Llamante: **916566016**		Patrulla informa que revisan toda la zona, desde c/ Tres de Abril hasta la glorieta del Progreso, no encontrando ninguna columna de humo.	
25220/2021	03/12/2021 23:38	Via:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ	CONFLICTO ENTRE PARTICULARES
03/12/2021, 23:38, 28148587: Se recibe llamada de operario de Castellana, informando que al principio de la calle Industrias, se encuentra una mujer en la vía publica dando voces Nº Llamante: **640913200**		Se persona el indicativo, informando que recorren la calle e inmediaciones y no se observa a nadie en vía pública ni son requeridos por nadie	
379/2022	07/01/2022 11:11	Via:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ	PERSONA INCONSCIENTE
07/01/2022, 11:11, 28148530: tas del 112 alertando sobre paro cardiaco adulto varón, refiere que hace 15 minutos se ha levantado le ha dado algo y no respira, no hay nadie haciendo RCP, son un grupo de okupas. Nº Llamante: **669196120**		Se envía a LIMA 1, y acude UFA personándose a las 11:07h. a la llegada se encuentra CNP y según son informados llevaba en parada varios minutos ya. z-432, se trata de una persona que reside en la nave ocupada se llama Uralbesa. A la vez que Policía Local se Persona LIMA 1 iniciando maniobras de reanimación con desfibrilador. A las 11:12h se persona también unidad del SUMMA UVI 25 La persona resulta fallecida. Queda en el lugar CNP.	

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 310250S UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

DOCUMENTO
_OTROS: 709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE1.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 13427, Fecha de entrada: 22/03/2023 10:45
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: UDRGU-QJPQM-QZHOR
Fecha de emisión: 23 de Marzo de 2023 a las 8:54:04
Página 24 de 25

3241/2022	19/02/2022 23:43	Portal:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ, MADRID, 12	AVERIA-FUGA AGUA
-- 19/02/2022, 23:43, 28148661: Averia en red de distribucion, sale agua muy fuerte de la pared y no pueden cortarla. Es una nave que esta cerrada informa la vecina. -- 19/02/2022, 23:57, 28148565: Se avisa a bomberos. -- 20/02/2022, 00:00, 28148565: Se avisa a bomberos, informando que acuden al lugar y que ya habían sido comisionados por el 112 -- 20/02/2022, 01:08, 28148565: el patrulla informa que se persona el canal y se hace cargo de la avería. Nº Llamante: **631471307**		Bomberos corta el agua de la zona y avisa al canal para que en la mayor brevedad posible lo arregle. El patrulla informa que se persona el canal y se hace cargo de la avería. El patrulla realiza minuta del hecho.	
3755/2022	27/02/2022 16:06	Via:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ	AMENAZAS
27/02/2022, 16:06, 28148573: Se recibe tas del 112 solicitando presencia por amenazas Nº Llamante: **642719904**		[27/02/2022 17:34/28148418]: A nuestra llegada se encontraba un z de policía Nacional quiénes se hacen cargo nos retiramos.	
3988/2022	03/03/2022 05:52	Via:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ	AVERIA-FUGA AGUA
03/03/2022, 05:52, 28148661: Tuberia de la pared de la nave se ha roto y esta saliendo gran cantidad de agua Nº Llamante: **635669233**		Personado personal del Canal informa que se trata de la instalación en la que , semanas atrás, sustrajeron el contador y que , al parecer, han abierto alguna llave de tal manera que ha motivado la salida del agua. Que han hecho gestiones con la propiedad para proceder a la reparación pero que estas han sido negativas. El agua se queda cortada por bomberos. Se queda al cargo de la incidencia una dotación del Canal de Isabel II.	
4963/2022	17/03/2022 16:28	Via:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ	DAÑOS EN BIENES PRIVADOS
-- 17/03/2022, 16:28, 28148725: Tas del 112 informa que el llamante tenía el vehículo estacionado correctamente y unas personas de etnia gitana que se encuentran cogiendo material de una nave le han causado daños en su vehículo		A la llegada del patrulla nadie les requiere ni hay ningún vehículo dañado Al habla por tfno con el llamante dice que ya se ha marchado del lugar porque se ha personado allí un patrulla de PN y ya le han informado del procedimiento a seguir Patrulla UFA abandona el lugar	

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 310250S UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBC1D7EE416CB709059E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

DOCUMENTO
_OTROS: 709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE1.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13427**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:45:00**

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: **UDRGU-QJPQM-QZHOR**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:04**
Página 25 de 25

-- 17/03/2022, 16:36, 28148725: Dice que al parecer se han ido corriendo y se han metido en otra nave Nº Llamante: **112**			
5404/2022	24/03/2022 13:15	Portal:INDUSTRIAS (CALLE) TORREJON DE ARDOZ, MADRID, 15	PERSONA - ACTIVIDAD SOSPECHOSA
-- 24/03/2022, 13:15, 28148704: comunican taller fraudulento, vehículos robados . actúan por la noche también -- 24/03/2022, 19:01, 28148728: Patrulla informa sin novedad Nº Llamante: **629429711**		Se intenta recabar información en relación a dicha nave a través del departamento de urbanismo, resultando infructuoso. Los teléfonos no se encuentran disponibles. Asimismo, nos ponemos en contacto con el responsable de vías y obras y nos informa que no dispone de ningún teléfono en relación a dicho departamento. Intentamos contactar con el ayuntamiento y ya no se encuentran en horario laboral. Patrulla informa que realiza informe, minuta, que queda precintado con cinta policial y que dejan depositadas las llaves de la nave en trabajos realizados junto a la minuta y el informe.	
7150/2022	15/04/2022 13:07	Portal:INDUSTRIAS (CALLE) TORREJON DE ARDOZ, MADRID, 10	PERSONA FALLECIDA
15/04/2022 13:07 [28148751] TAS 112 olor alarmante, a materia descompuesta, llamante indica que cree que una persona fallecida dentro de la nave, indica que viven varias personas mayores. Nº Llamante: **677275106**		Se persona el indicativo junto a Bomberos de la CM e indicativo Z-434 e informa que no hay nadie fallecido en el interior, habiendo entrado al interior Bomberos verificando que no hay ningún fallecimiento en el interior y si mucha suciedad . Al parecer pudiera tratarse de una nave ocupada .Realizan minuta.	
7190/2022	16/04/2022 00:27	Portal:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ, 10	CONFLICTO ENTRE PARTICULARES
16/04/2022, 00:27, 28148565: Conflicto entre particulares, varón llamando a la puerta e insultándole, dice que va ebrio u que no le conoce. Nº Llamante: **677275106**		[16/04/2022 00:47/28148420]: El filiado pernocta en una de las naves en carácter de ocupa, presente estado de embriaguez, no precisa ni requiere asistencia sanitaria, de hecho la rehusa de forma expresa y reiterada. No cabe más intervención, el indicativo se retira.	
7227/2022	16/04/2022 18:55	Portal:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ, 15	OCUPACION VIVIENDA
16/04/2022, 18:55, 28148725: Llama el propietario de la nave que la tiene precintada por un tema de licencia y le ha contactado un vecino de una nave		A la llegada del patrulla la nave se encuentra precintada y no hay nadie ni nada forzado, patrulla se retira	

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 310250S UDRGU-QJPQM-QZHOR 934AE8E5CFAA7EBCD7EE416CB7090595E79DEAD) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:45:11.

DOCUMENTO
OTROS: 709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE2.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 13430, Fecha de entrada: 22/03/2023 10:48:00
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA
FIRMAS
OTROS DATOS
Código para validación: 91DWJ-SSWYI-ZKII1
Fecha de emisión: 23 de Marzo de 2023 a las 8:54:05
Página 1 de 22

adyacente que hay personas de etnia gitana intentando entrar en su nave Nº Llamante: **649454839**			
8791/2022	07/05/2022 15:48	Portal:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ, 15	QUEBRANTAR PROHIB. ACTIV. PRECINTO
07/05/2022, 15:48, 28148684: TAS 112 informa sobre tres personas que están quitando los precintos de la nave y accediendo al interior. Nº Llamante: **633616341**		[07/05/2022 16:41/28148422]: A nuestra llegada CNP tiene parado al reseñado, quien manifiesta que tiene autorización de disciplina urbanística para acceder ya que le han levantado el precinto al local. En policía local no tenemos conocimiento de ese extremo por lo que se levanta acta del quebrantamiento y se realiza informe de lo actuado.	
10057/2022	23/05/2022 00:43	Portal:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ, 10	LESIONES
23/05/2022, 00:43, 28148648: TAS informa de agresión a varón. Llamante sangra por la nariz. Nº Llamante: **602482256**		Personado el indicativo en el lugar en el mismo ya se encuentra CNP. CNP realiza minuta de los hechos. Se trata de una supuesta agresión entre dos varones.	
11034/2022	03/06/2022 15:58	Portal:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ, 12	ROBO FUERZA ACTIVIDAD PRIVADA
03/06/2022, 15:58, 28148737: Tas 112 informa de 4 personas de origen gitano que han entrado en una nave industrial Nº Llamante: **644075869**		[03/06/2022 16:31/28148421]: Personados en el lugar la nave se encuentra abierta y con los dos identificados en su interior (Milagros y Roberto) con sus tres hijos menores de edad despiezando chatarra con una radial. Nos entrevistamos con ambos manifestando que llevan viviendo ahí como ocupas tres años, se pasan datos de ambos a la emisora central V-0 no constandole a ninguno ninguna requisitoria. Que se comprueba padrón de ambos y Milagros consta empadronada en el lugar de los hechos. Que por partes de los actuantes se comprueba el interior de la nave observando signos aparentes de llevar tiempo viviendo en la misma. Se realiza minuta.	
13461/2022	28/06/2022 23:41	Via:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ	REYERTA / PELEA
28/06/2022, 23:41, 28148601: TAS del 112 informando de pelea entre un grupo de personas de etnia gitana. Nº Llamante: **642719904**		Se personan patrullas y ya se encuentran varios indicativos de Comisaría de Cuerpo Nacional de Policía. No ha ocurrido nada, al parecer eran molestias únicamente	
14009/2022	05/07/2022 17:37	Via:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ	ROBO FUERZA EN VEHICULO
05/07/2022 17:37 [28148684] TAS 112 informa sobre robo de documentación, CAP, móvil y dinero de una		Se comprueba en el terminal del 112 que se dirige Policía Nacional. Se indica que quedamos a requerimiento.	

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB638BF234AEC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.

DOCUMENTO
OTROS: 709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE2.pdf
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 13430, Fecha de entrada: 22/03/2023 10:48
:00
ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA
FIRMAS
OTROS DATOS
Código para validación: 91DWJ-SSWYI-ZKII1
Fecha de emisión: 23 de Marzo de 2023 a las 8:54:05
Página 2 de 22

furgoneta. Le han fracturado la ventanilla. Nº Llamante: **722457455**			
15226/2022	20/07/2022 13:43	Portal:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ, 8	VERTIDOS
-- 20/07/2022, 13:43, 28148535: VERTIDO DE ESCOMBROS -- 20/07/2022, 13:58, 28148606: SEGÚN INFORMA EL REQUIRENTE SE ESTÁN PRODUCIENDO VERTIDOS EN UNA NAVE ABANDONADA. Nº Llamante: **629 429 711**		Llamante informa que trabajadores de REMAR desde una furgoneta, realizan vertidos de basura y escombros en el nº 8 de C/ Industrias [20/07/2022 13:59/28148606]: Personado en el lugar el patrulla actúante, ya no se encuentra nadie en el lugar. Se puede observa [20/07/2022 14:03/28148606]: Personado en el lugar el patrulla actúante, ya no se encuentra nadie en el lugar. Se puede observar como la nave está abandona, teniendo muchos materiales de diversa categoría en su interior abandonando, siendo un peligro en caso de incendio, ya que son de fácil combustión. Se entrevistan con un propietario de las naves colindantes, y comunica que efectivamente había una furgoneta rotula como remar, que estaba cogiendo material de su interior.	
15908/2022	29/07/2022 21:56	Portal:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ, 12	REYERTA / PELEA
29/07/2022, 21:56, 28148684: TAS 112 informa sobre pelea con palos. Dos agrediendo a un tercero. Nº Llamante: **656000778**		El patrulla informa que a su llegada se encuentran en el lugar dos dotaciones de Policía Nacional. Permanecen en el lugar dando apoyo. Finalmente se retira. No cabe intervención.	
16896/2022	11/08/2022 23:56	Portal:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ, 17	CONFLICTO ENTRE PARTICULARES
11/08/2022, 23:56, 28148648: TAS informa de conflicto en la nave de Industrias 17. Llamante dice que ve pistolas desde su domicilio. Nº Llamante:		[12/08/2022 00:27/28148764]: A la llegada al punto se encuentra un indicativo de CNP, el cual se hace cargo de la intervención comprobando que se trata de molestias, no hay ningún arma, era una persona que estaba viendo una película con tiros a gran volumen..	
17091/2022	15/08/2022 00:00	Portal:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ, 10	AMENAZAS
-- 15/08/2022, 00:00, 28148648: TAS informa de amenazas de pareja. En la nave de calle industrias. -- 15/08/2022, 00:52, 28148405: A NUESTRA LLEGADA SE ENCUENTRAN DOS INDICATIVOS DE PN Nº Llamante: **656000066**		[15/08/2022 00:55/28148405]: Se trata de dos personas conocidas que ocupan la nave del número 10 de calle Industrias. A la llegada hay dos indicativos de CNP Tienen una orden de alejamiento sin notificar con la indicación de no detener a nadie por quebrantamiento de condena. Finalmente la mujer se marcha de la nave. Se hace cargo CNP de realizar la minuta	
17660/2022	22/08/2022 20:26	Via:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ	ROBO FUERZA ACTIVIDAD PRIVADA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB638BF234EC1C7F4EF94A1314A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.

DOCUMENTO
OTROS: 709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE2.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 13430, Fecha de entrada: 22/03/2023 10:48
:00

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

FIRMAS

OTROS DATOS
Código para validación: 91DWJ-SSWYI-ZKII1
Fecha de emisión: 23 de Marzo de 2023 a las 8:54:05
Página 3 de 22

22/08/2022, 20:26, 28148627: Tas 112 informa de tres varones de etnia gitana robando en una nave de la C/Industria Nº17 Nº Llamante:		[22/08/2022 20:58/28148769]: Se hace cargo cnp a la llegada de policía local se encontraban 3 indicativos	
17960/2022	26/08/2022 18:52	Portal:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ, 19	OCUPACION VIVIENDA
26/08/2022, 18:52, 28148656: OTROS INCIDENTES, GRITOS DE MUJER NO ENTIENDEN LO QUE DICEN Nº Llamante: **610219016**		[26/08/2022 20:50/28148421]: Personados en el lugar no se trata de una discusión si no de una ocupación de una nave que de acaba de producir. Por parte de los actuantes se procede a indicar a ISABEL y sus 3 hijos menores de edad que abandonen la misma voluntariamente accediendo y abandonando la misma en presencia de los actuantes. Se procede avisar a licuas personándose el operario y asegurando la misma. Se realiza minuta.	
19542/2022	14/09/2022 15:51	Portal:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ, 19	OCUPACION VIVIENDA
14/09/2022 15:51 [28148725] Tas del 112 informa de un allanamiento de morada en una nave 14/09/2022 15:51 [28148725] El alertante es un trabajador de la zona 14/09/2022 15:51 [28148725] Informa que hay una chica con varios niños, 4 o 5, que ha entrado a la nave, lleva alli una semana Nº Llamante: **112**		[14/09/2022 16:51/28148625]: Ocupación de la nave positiva, tras entrevistarnos con la persona que había ocupado la vivienda y explicarle el procedimiento está decide abandonar la nave la cual había ocupado según manifiesta hace escasas horas. Se asegura la nave reponiendo la cadena que habían cortado los ocupantes, esta función la realiza personal de Licuas, S.A [14/09/2022 17:03/28148625]: Se realiza minuta.	
20622/2022	27/09/2022 21:57	Via:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ	CONFLICTO ENTRE PARTICULARES
27/09/2022, 21:57, 28148656: Tienen una nave ocupada y un varón les esta molestando Nº Llamante: **641309969**		Hablan con los responsables y les informan que estaban realizando una barbacoa, que no hay ninguna persona molestando. Se marchan del lugar.	
21495/2022	08/10/2022 19:51	Via:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ	CONFLICTO ENTRE PARTICULARES
08/10/2022, 19:51, 28148656: Conflicto entre particulares Nº Llamante: **641309969**		Los agentes se entrevistan con las partes manifiestan que se trataba de una discusión porque los hijos de la otra familia jugaban al balón ocasionando molestias. No requiriendo nada de policía	
22361/2022	20/10/2022 10:30	Via:INDUSTRIAS (CL) TORREJON DE ARDOZ	ROBO FUERZA ACTIVIDAD PUBLICA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB638BF234EC1C7F4EF94A1314A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.

POLICÍA LOCAL TORREJÓN DE ARDOZ

Ayuntamiento de TORREJÓN DE ARDOZ

miércoles, 26 de octubre de 2022
13:38 Horas

20/10/2022, 10:30, 28148612: llamante comenta que está observando como una persona roba las tapas de alcantarilla Nº Llamante: **916771108**	A la llegada al lugar indicado los agentes del Delta 4 observan, un carro que porta en el interior varios objetos de chatarra y varias tapas de alcantarillado público. Los agentes se entrevistan con el portador del carro el cual manifiesta que, se lo han dado en una obra cercana. Tras realizar las comprobaciones oportunas, se confirma que el empleado de una obra cercana en calle oxigeno, ha autorizado al identificado a recoger las alcantarillas. Se realiza minuta del hecho.

8

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB6338BF23A4EC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.

ANEXO Nº2.- Fichas de Áreas de Reparto del PGOU originales y modificadas

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB638BF23A4EC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.

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 - 329.094 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.

HOJA ORIGINAL

164

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB638BF23A4EC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.

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 - 319.611 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.

HOJA MODIFICADA

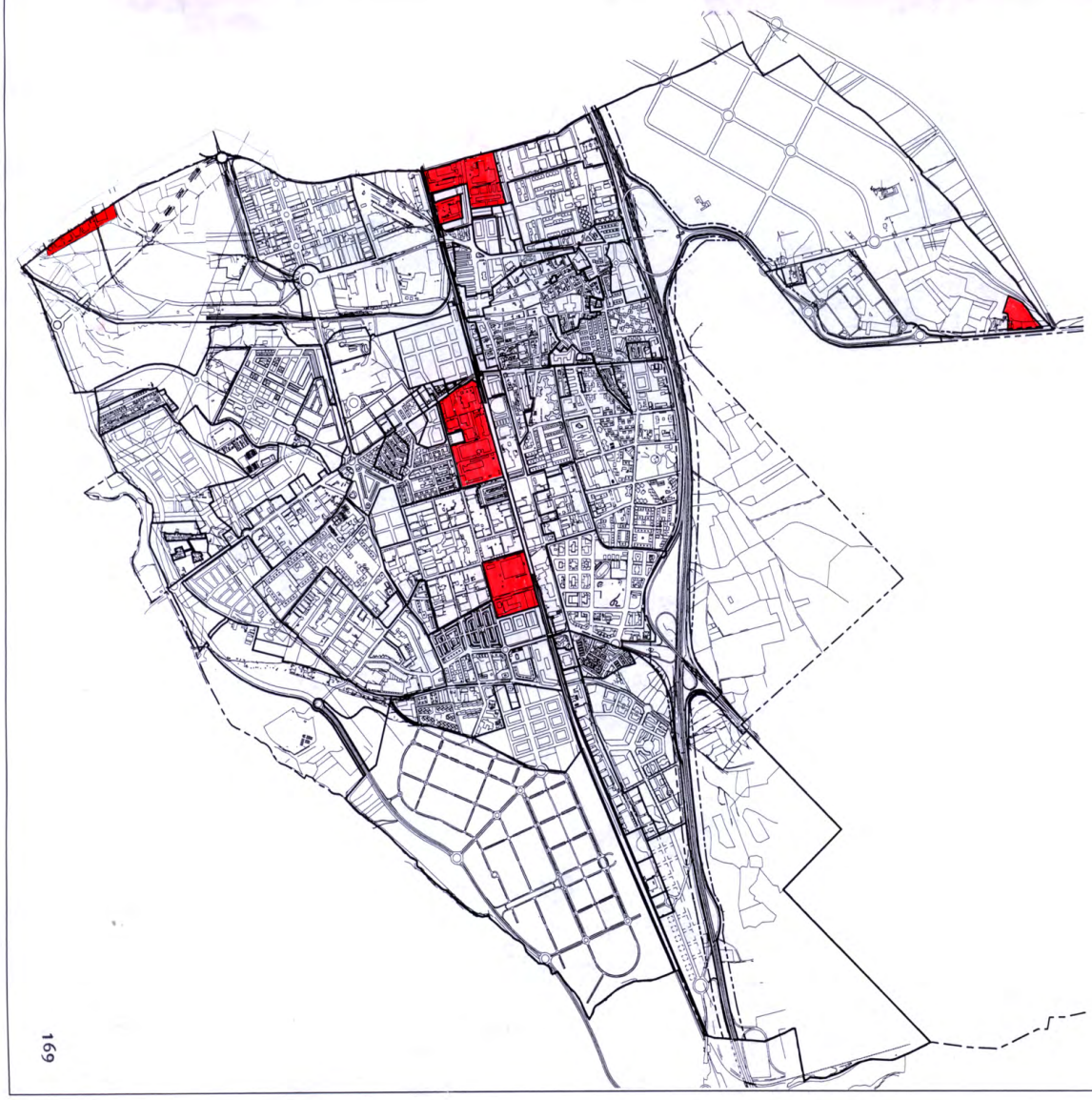
164

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB638BF23A4EC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TORREJÓN DE ARDOZ

FICHA DE ÁREA DE REPARTO

Nº DE IDENTIFICACIÓN	14
TIPO DE ÁREA	E
SITUACIÓN: HOJA PLANO E/1000	16, 17, 18, 19, 23 y 24
CLASE DE SUELO	URBANO
SUPERFICIE TOTAL	404.723 m2.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,7 m2/m2 (sobre parcela neta) Industrial
USO PREDOMINANTE	Industrial
ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SU INTERIOR	UE-DB.6 UG-DB.2
NOTA:	



169

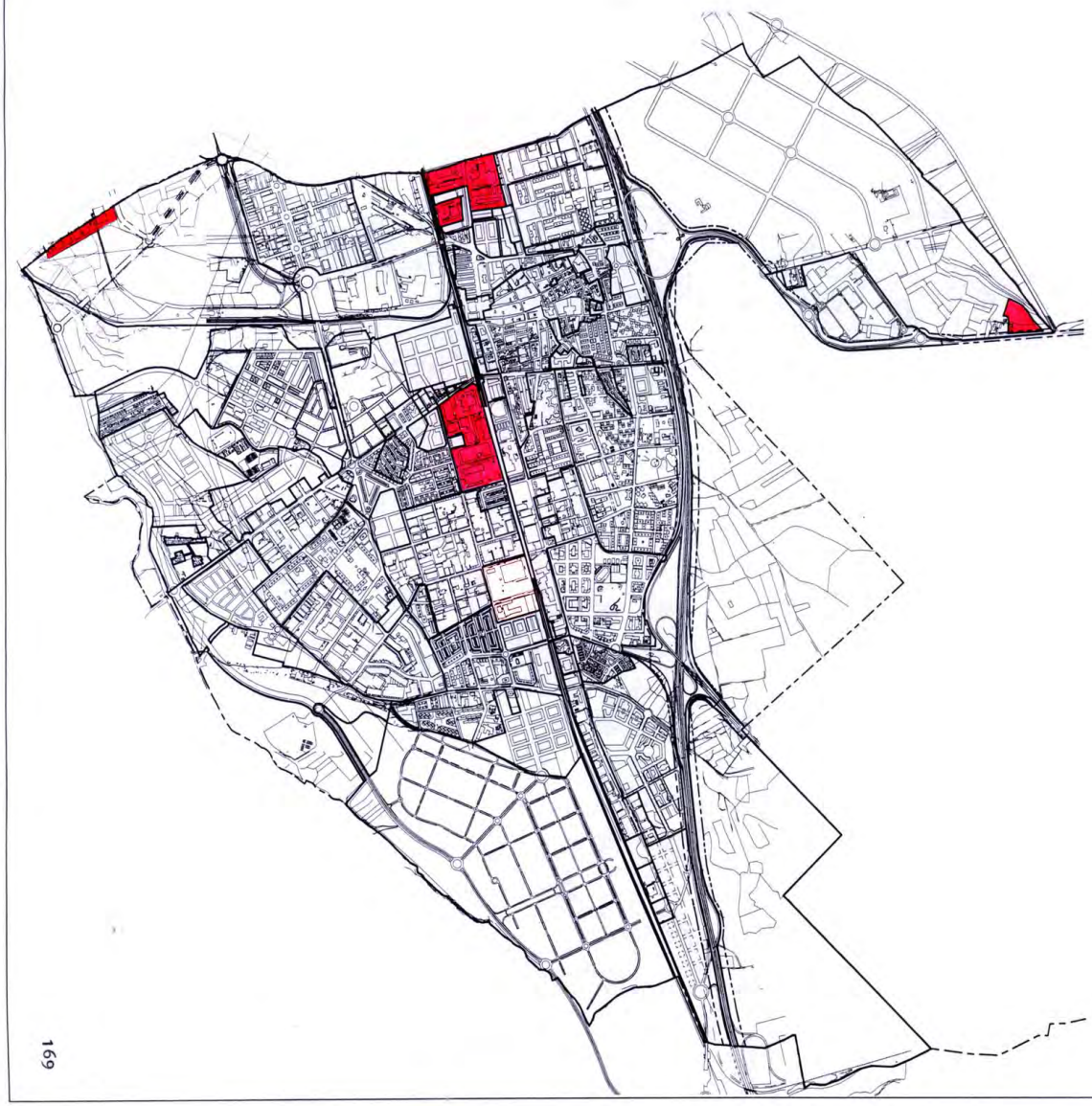
HOJA ORIGINAL

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB638BF23A4EC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TORREJÓN DE ARDOZ

FICHA DE ÁREA DE REPARTO

Nº DE IDENTIFICACIÓN	14
TIPO DE ÁREA	E
SITUACIÓN: HOJA PLANO E/1000	16, 17, 18, 19, 23 y 24
CLASE DE SUELO	URBANO
SUPERFICIE TOTAL	318.256 m2.
APROVECHAMIENTO TIPO	0,7 m2/m2 (sobre parcela neta) Industrial
USO PREDOMINANTE	Industrial
ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SU INTERIOR	UE-DB.6 UG-DB.2
NOTA:	



HOJA MODIFICADA

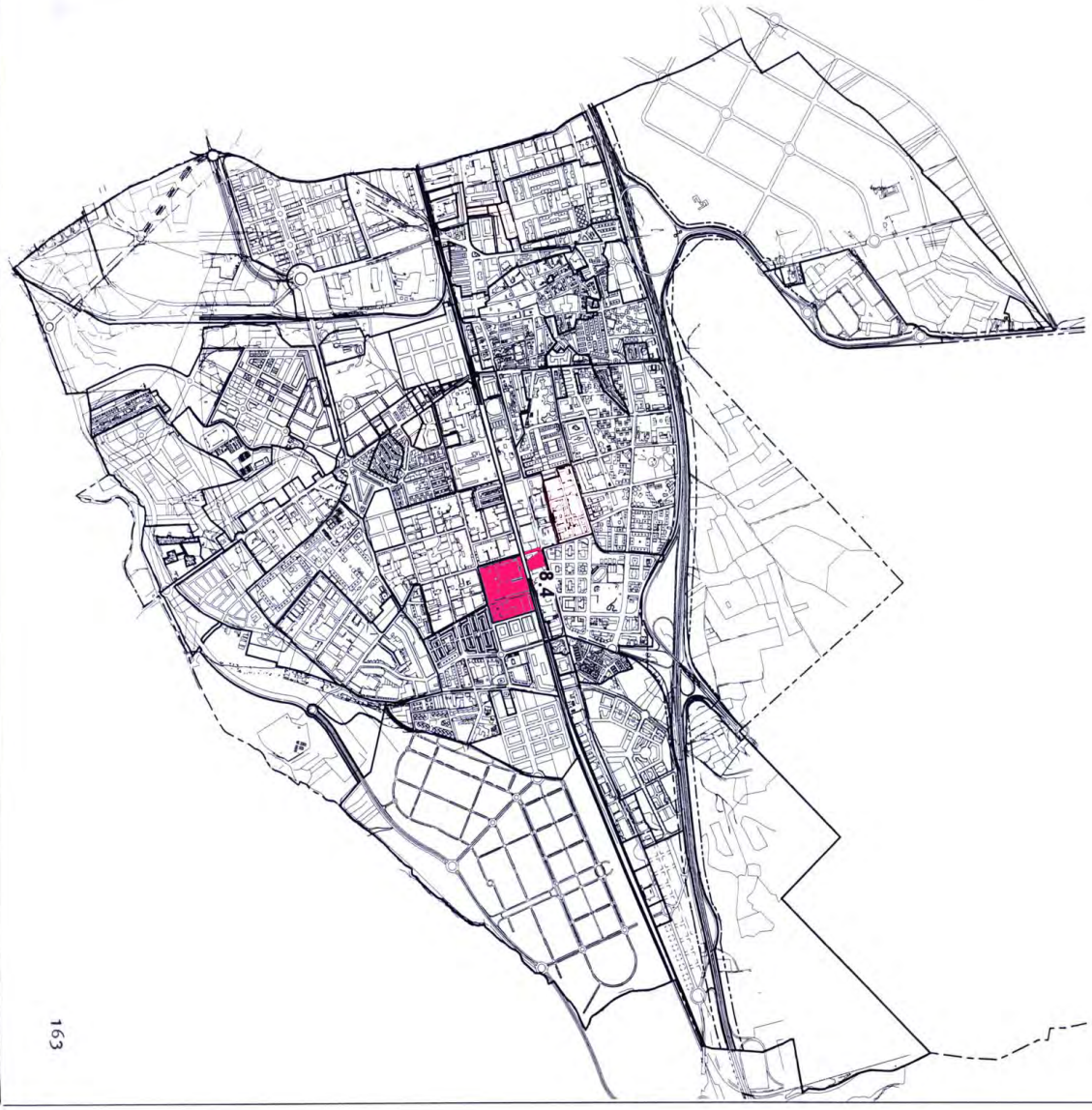
169

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB638BF23A4EC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TORREJÓN DE ARDOZ

FICHA DE ÁREA DE REPARTO

Nº DE IDENTIFICACIÓN	8.4
TIPO DE ÁREA	B
SITUACIÓN: HOJA PLANO E/1000	12.18.19
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE TOTAL	8.4 - 95.950 m2.
APROVECHAMIENTO TIPO	1,5m2/m2
USO PREDOMINANTE	Residencial Multifamiliar
ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SU INTERIOR	AM- 4
NOTA:	



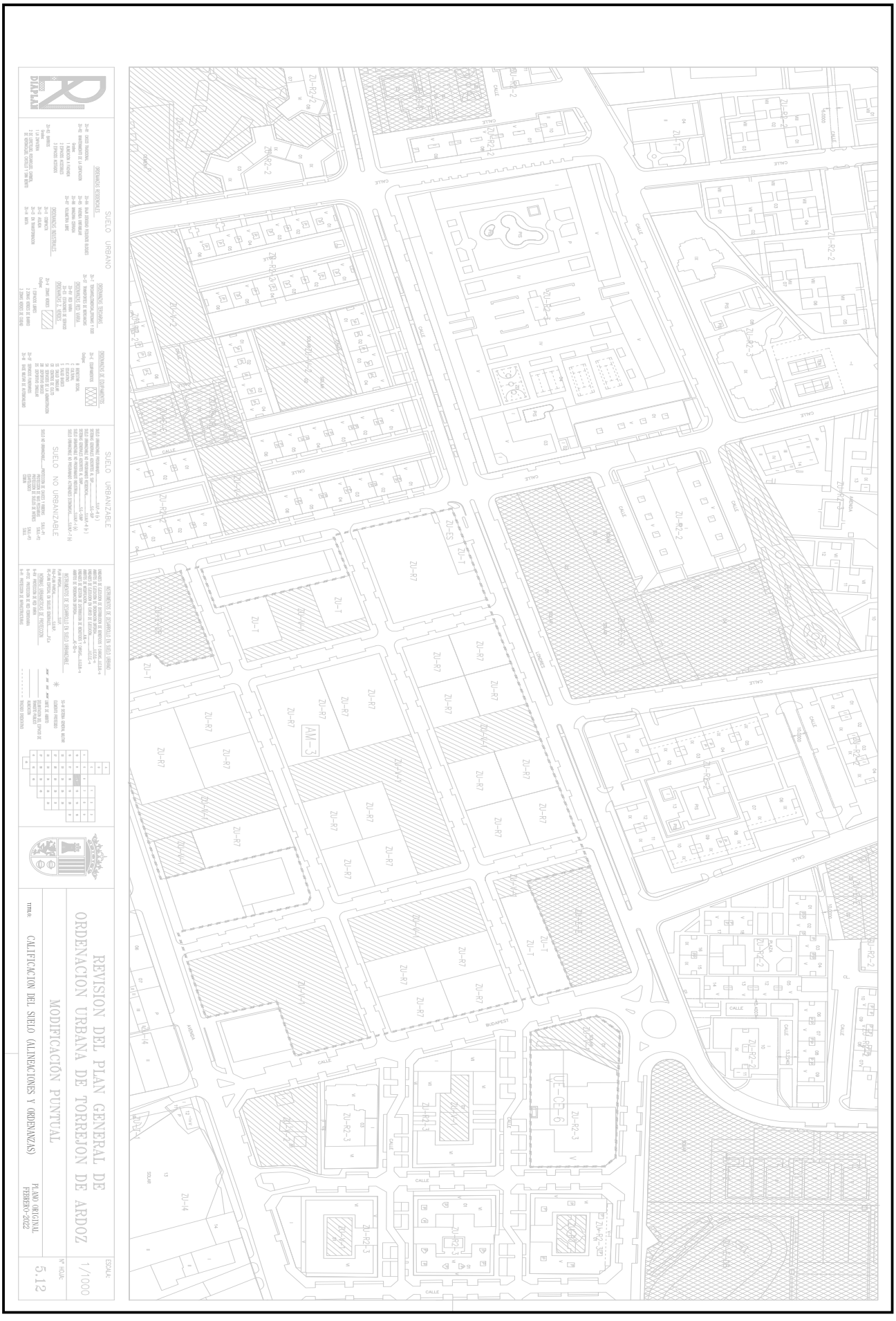
HOJA AÑADIDA

163

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB638BF23A4EC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.

ANEXO Nº3.- Planos del PGOU originales y modificados

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB638BF23A4EC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB6338BF23A4EC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.

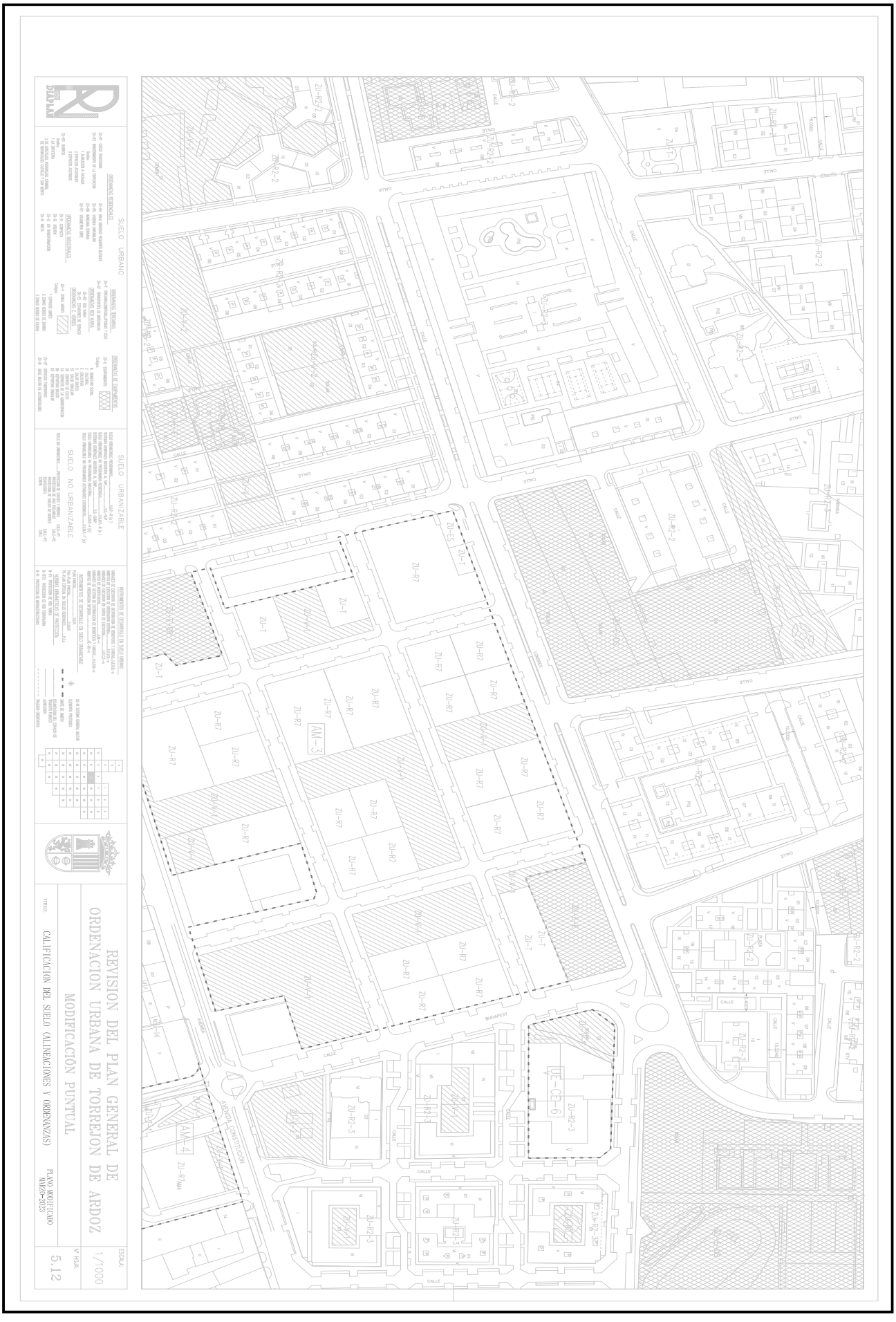
DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE2.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13430**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:48:00**

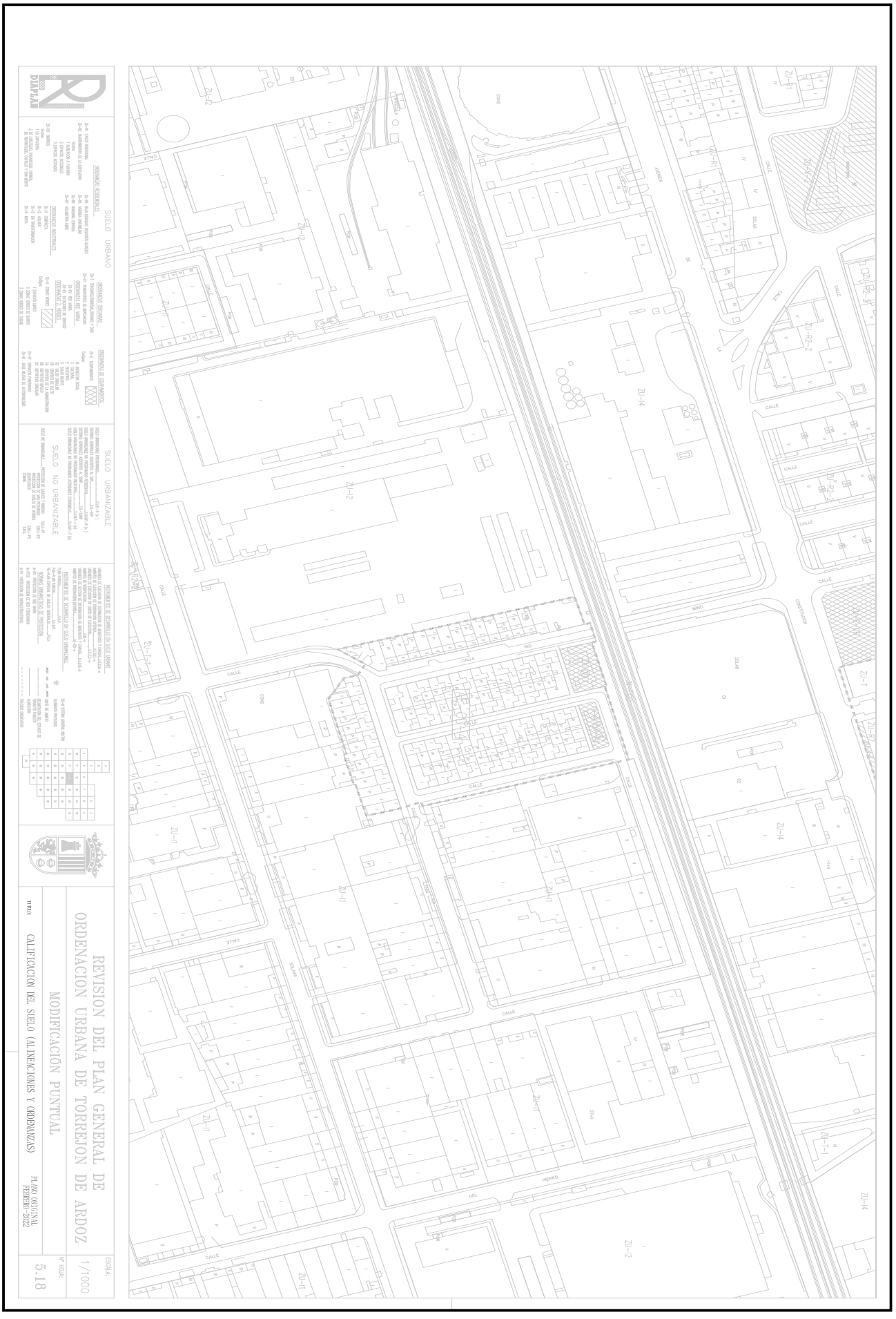
OTROS DATOS
Código para validación: **91DWJ-SSWYI-ZKII1**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:05**
Página 13 de 22

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB638BF23A4EC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB638BF23A4EC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.

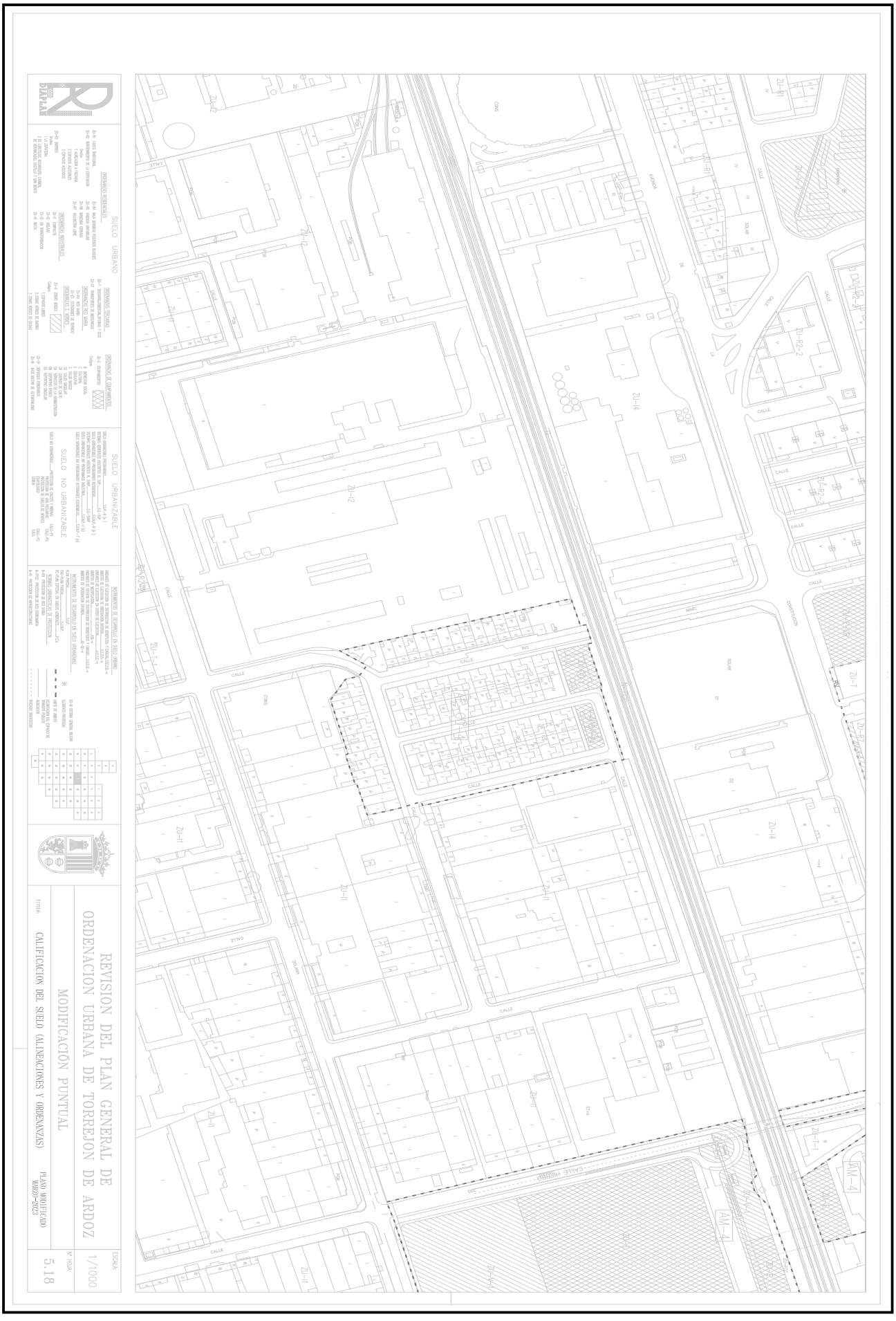
DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE2.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13430**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:48:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **91DWJ-SSWYI-ZKII1**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:05**
Página 15 de 22

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB638BF23A4EC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB638BF23A4EC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB638BF23A4EC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE2.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13430**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:48:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **91DWJ-SSWYI-ZKII1**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:05**
Página 18 de 22

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

PLANOS DE INFORMACIÓN

A continuación, se incluyen los siguientes planos de Información:

I-01.- Situación y emplazamiento

I-02.- Topografía actual

I-03.- Estructura de la propiedad

I-04.- Calificación del suelo actual

I-05.- Afecciones aeronáuticas. Análisis de las más restrictivas

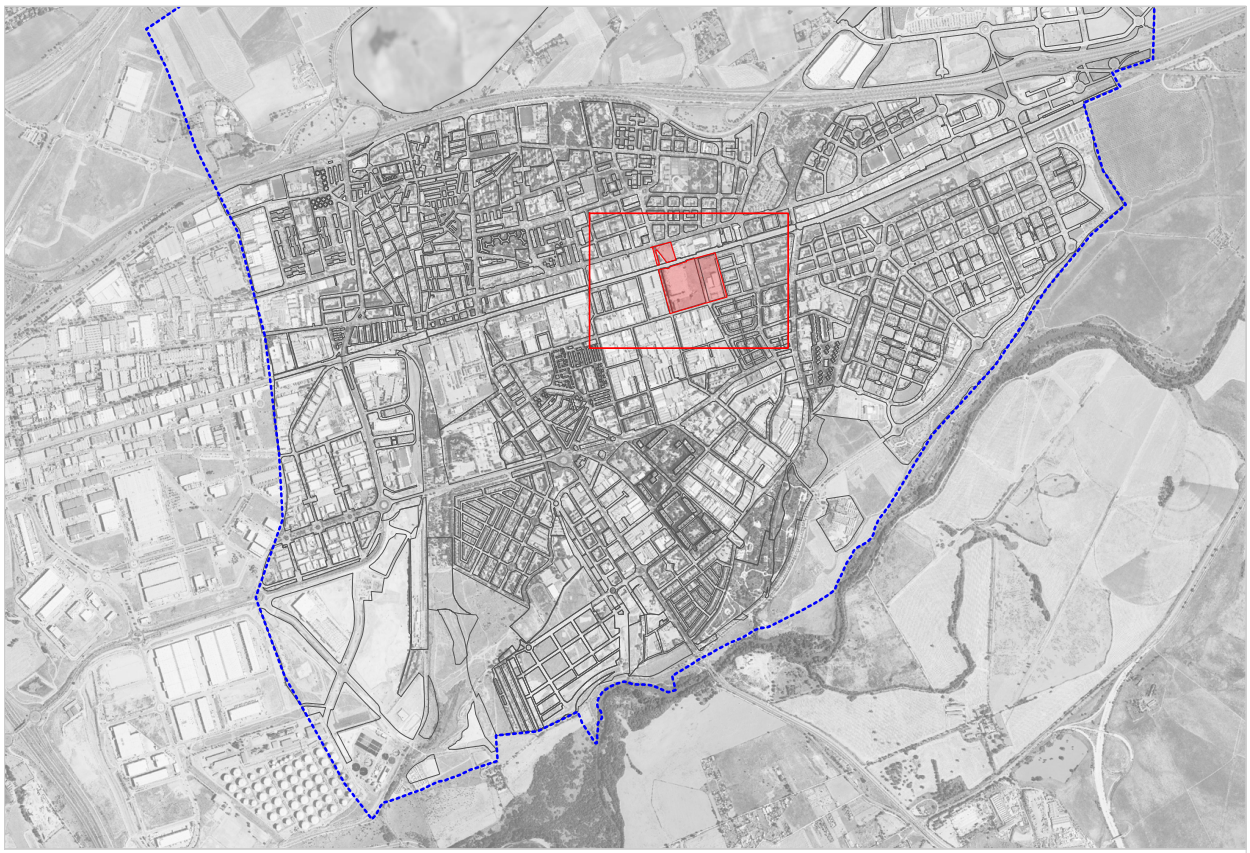
- **I-05.1.-** Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas
- **I-05.1.-** Base aérea militar de Torrejón de Ardoz

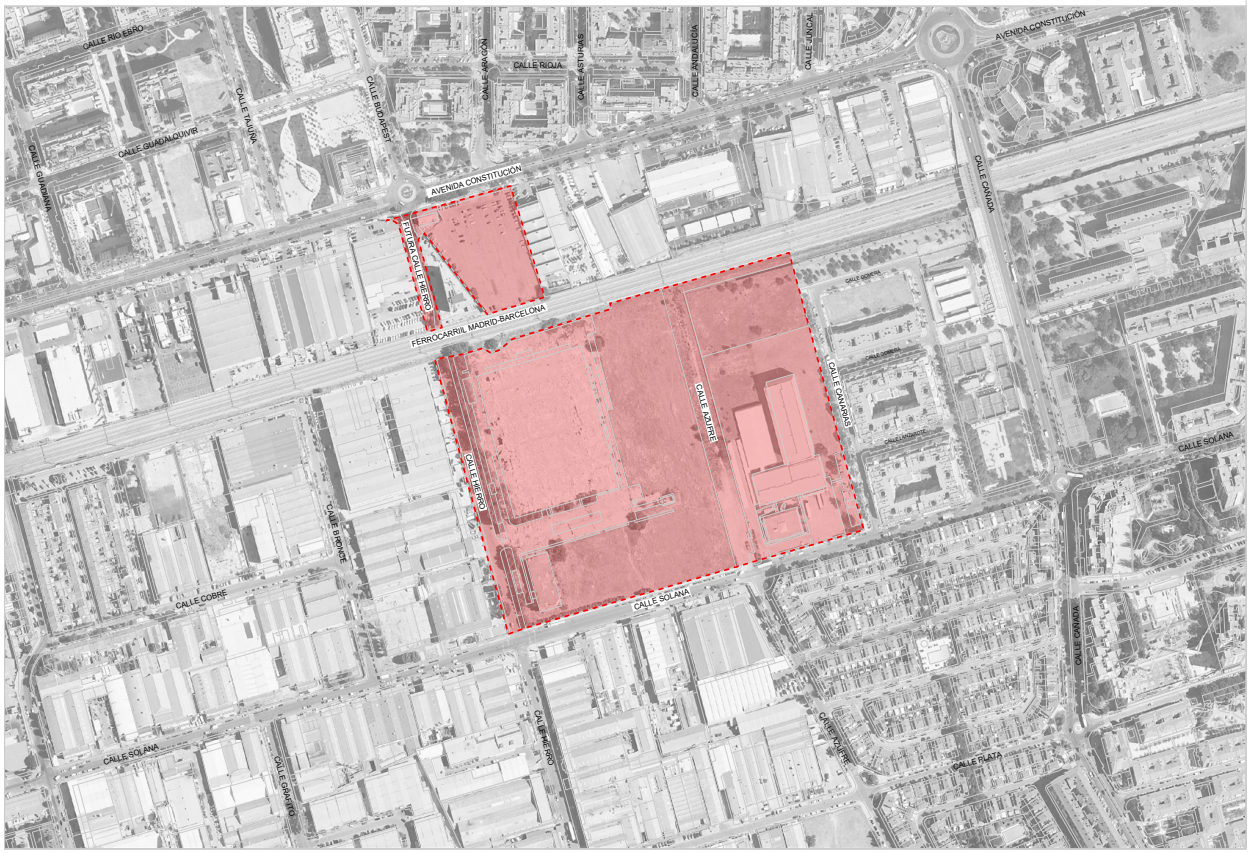
I-06.- Afecciones ferroviarias.

I-07.- Infraestructuras existentes

- **I-07.1.-** Abastecimiento de agua
- **I-07.2.-** Saneamiento pluviales y fecales
- **I-07.3.-** Suministro de energía eléctrica
- **I-07.4.-** Suministro de gas
- **I-07.5.-** Telecomunicaciones

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB638BF23A4EC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.





Límite del término muncipal (IGN)

Ámbito de actuación (Sector AM-4)

MODIFICACIÓN DEL PGOU CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA LA RECALIFICACIÓN A USO RESIDENCIAL DEL ÁMBITO DELIMITADO POR EL FERROCARRIL, LAS CALLES HIERRO, SOLANA, CANARIAS Y LA AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

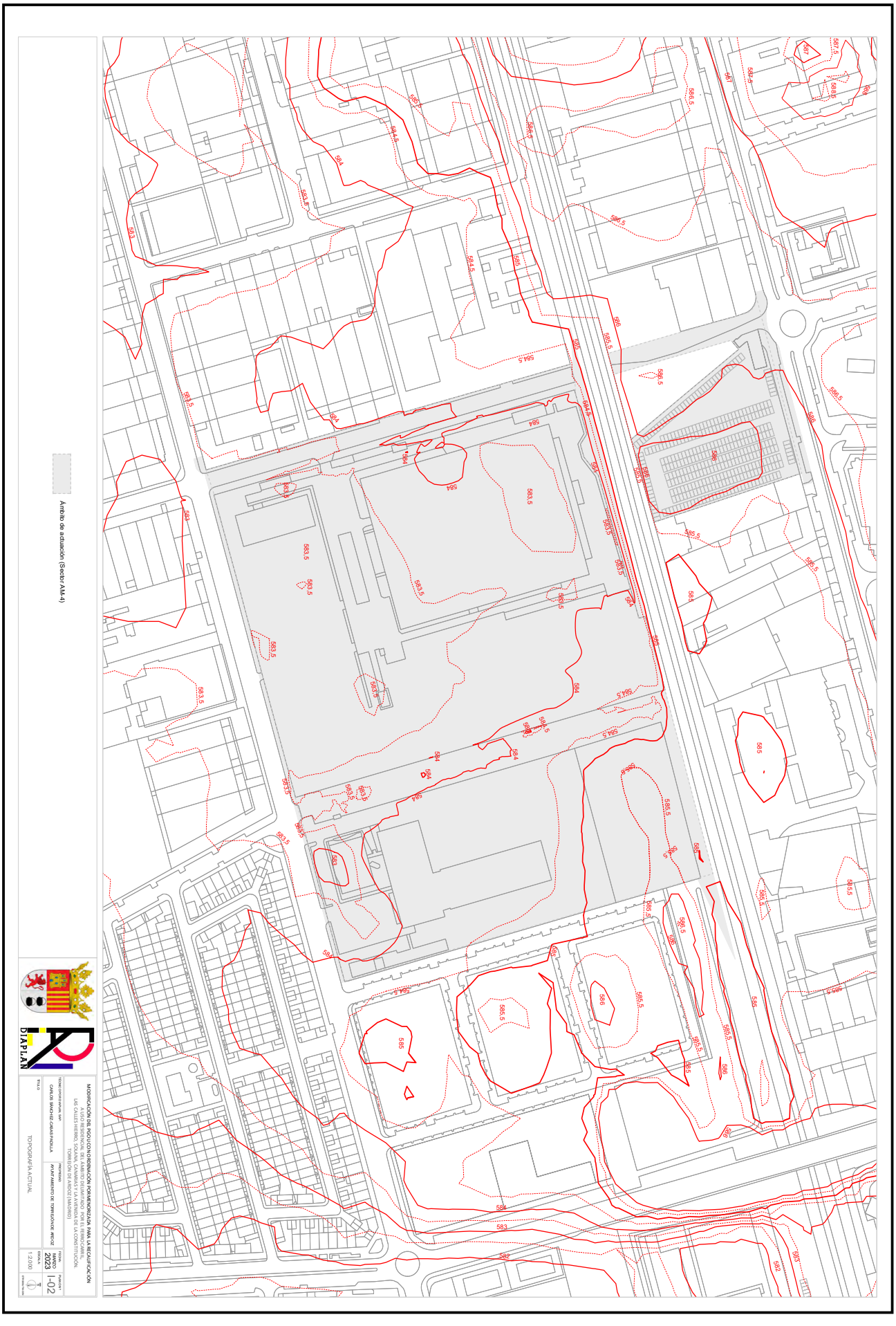
TÉCNICO POR DIAPLAN, SAP:	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	MARZO 2023	I-01

TÍTULO: PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ESCALA: 1:25.000 1:4.000

DIAPLAN

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB638BF23A4EC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB6338BF23A4EC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091, SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE2.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13430**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:48:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **91DWJ-SSWYI-ZKII1**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:05**
Página 21 de 22

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB638BF23A4EC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.

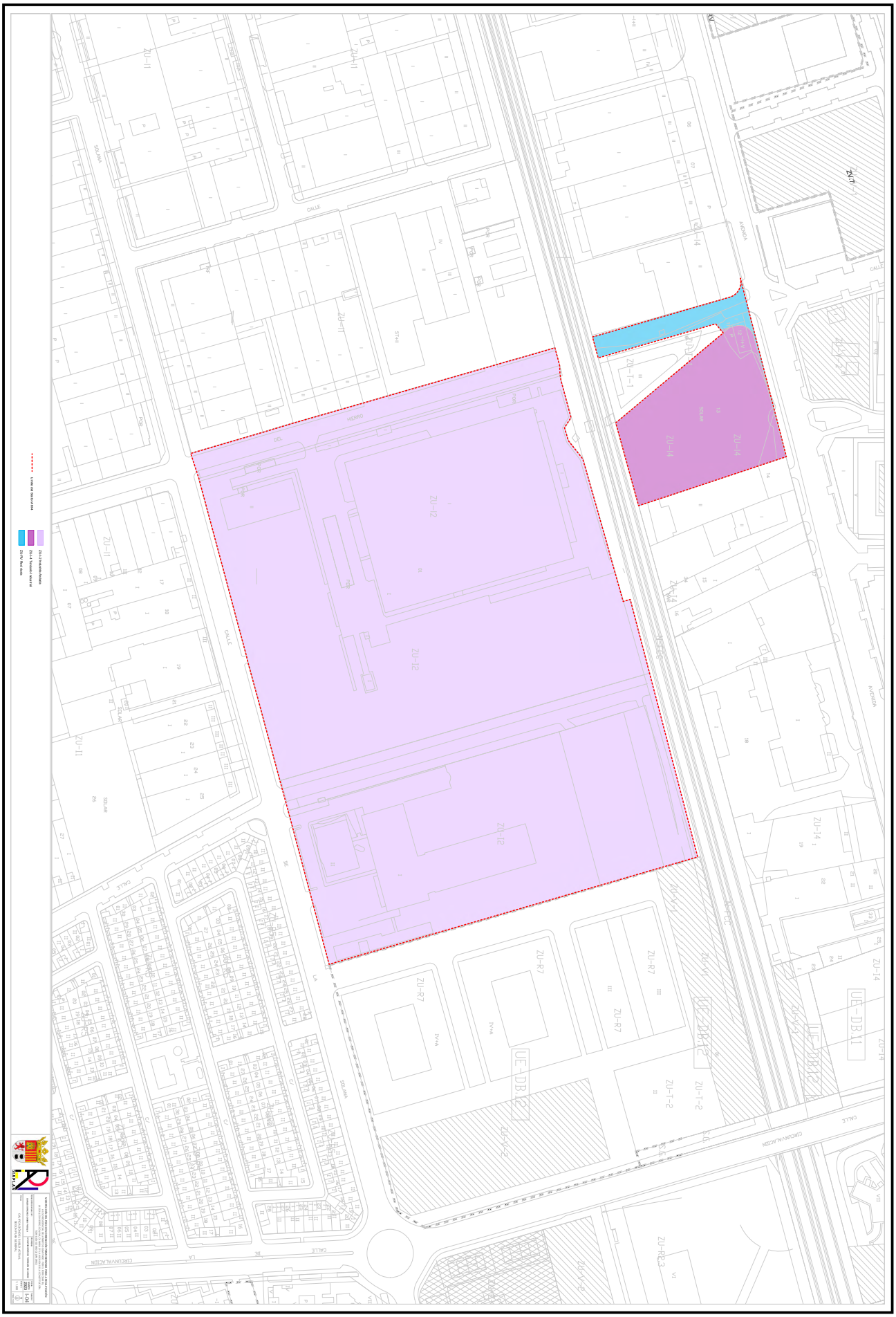
DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE2.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13430**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:48:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **91DWJ-SSWYI-ZKII1**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:05**
Página 22 de 22

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102550 91DWJ-SSWYI-ZKII1 DFB6338BF23A4EC1C7F4EF94A131A645BA6BBC0BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:48:29.

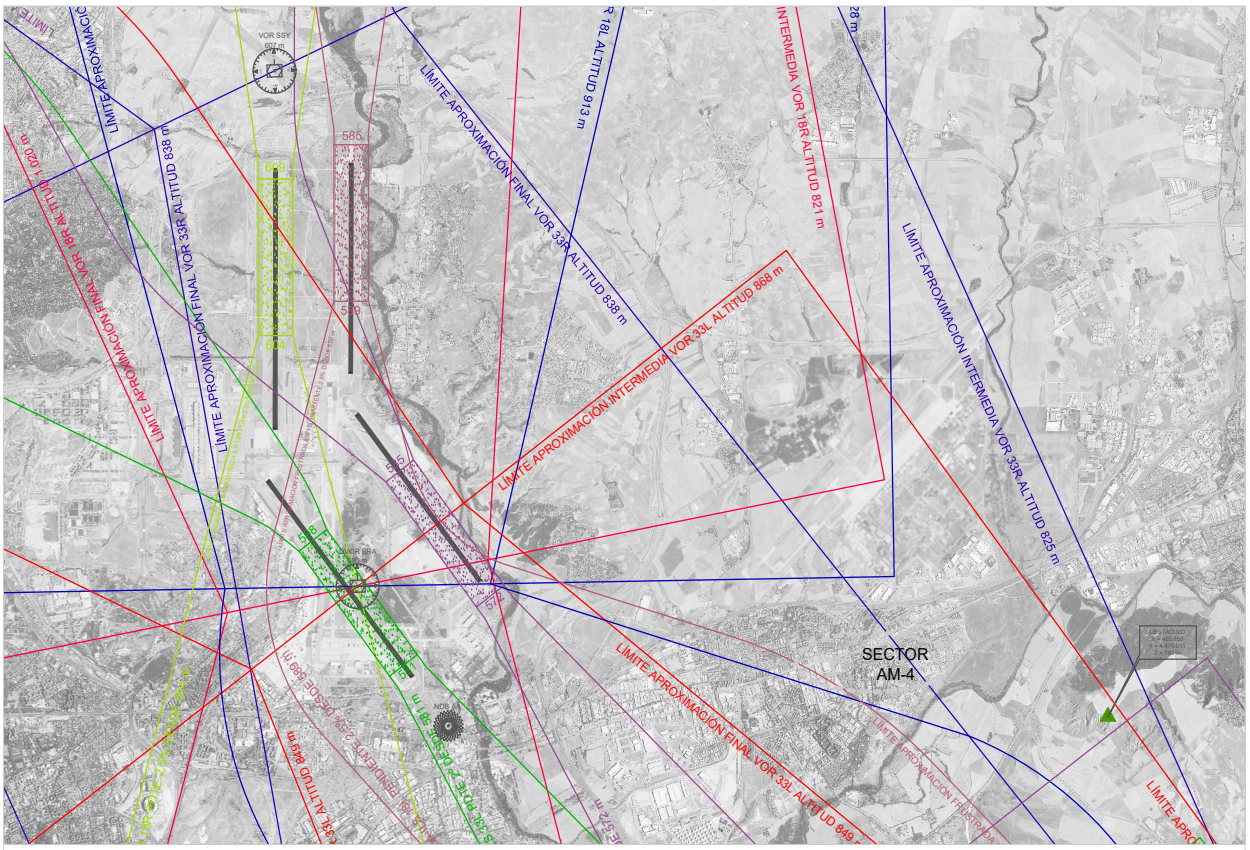
DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE3.pdf**

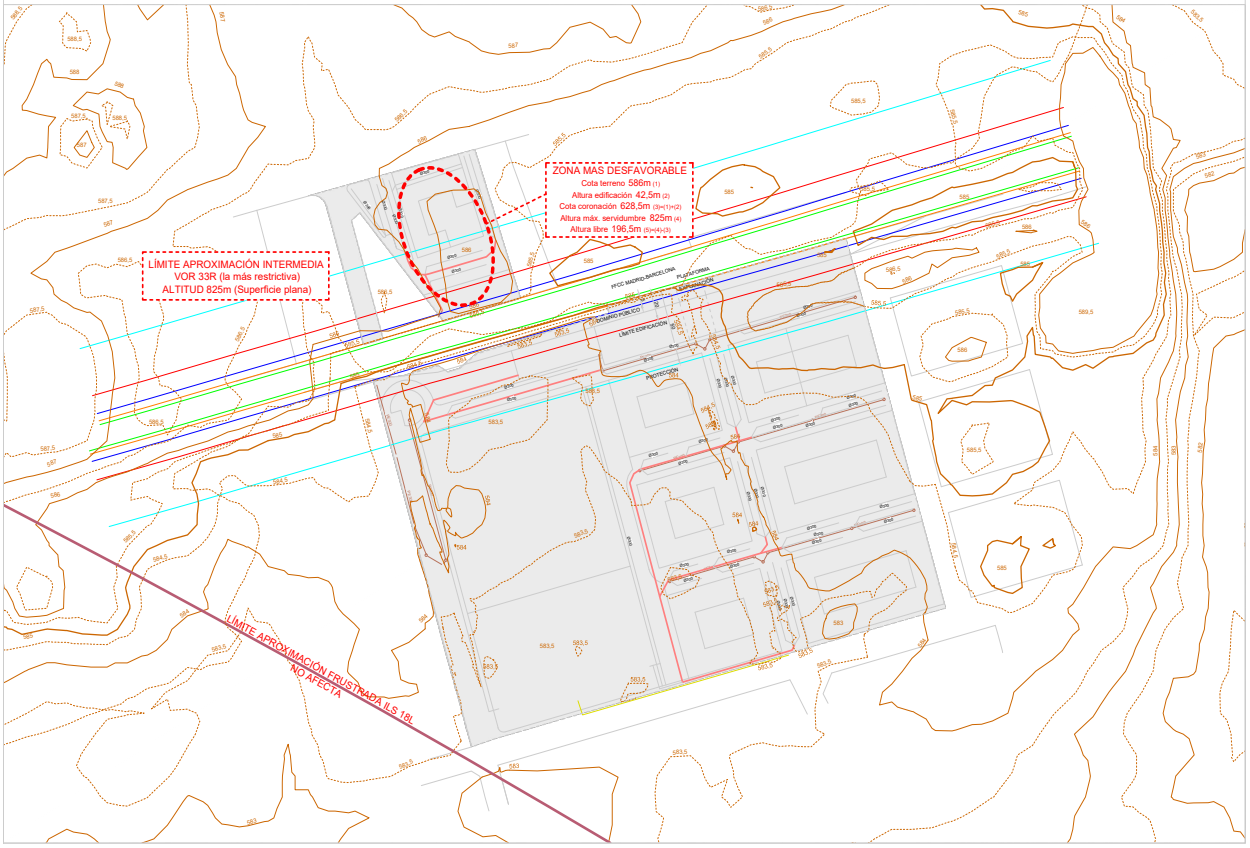
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13434**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:51:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **P1RKR-2FNDT-QH42L**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:08**
Página 1 de 8

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA





MODIFICACIÓN DEL PGOU CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA LA RECALIFICACIÓN A USO RESIDENCIAL DEL ÁMBITO DELIMITADO POR EL FERROCARRIL, LAS CALLES HIERRO, SOLANA, CANARIAS Y LA AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN, SAP:	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	MARZO 2023	I-05.1
TÍTULO: AEROPUERTO ADOLFO SUÁREZ-BARAJAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS MÁS RESTRICTIVAS OPERATIVAS		ESCALA: 1:50.000 1:3.000	

DIAPLAN

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102569 P1RKR-2FNDT-QH42L 499120B1679BAC11F02F093DB9A609C2C5637832) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:50:59.

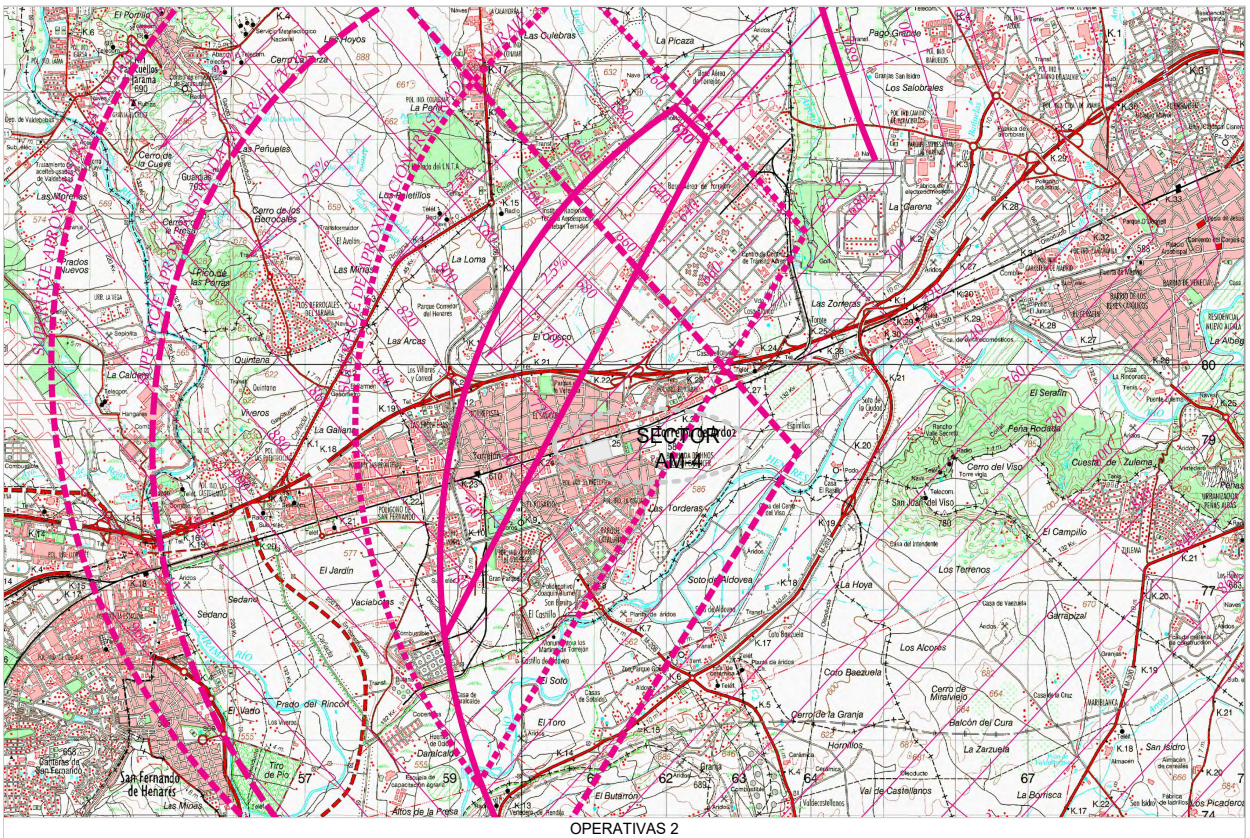
DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE3.pdf**

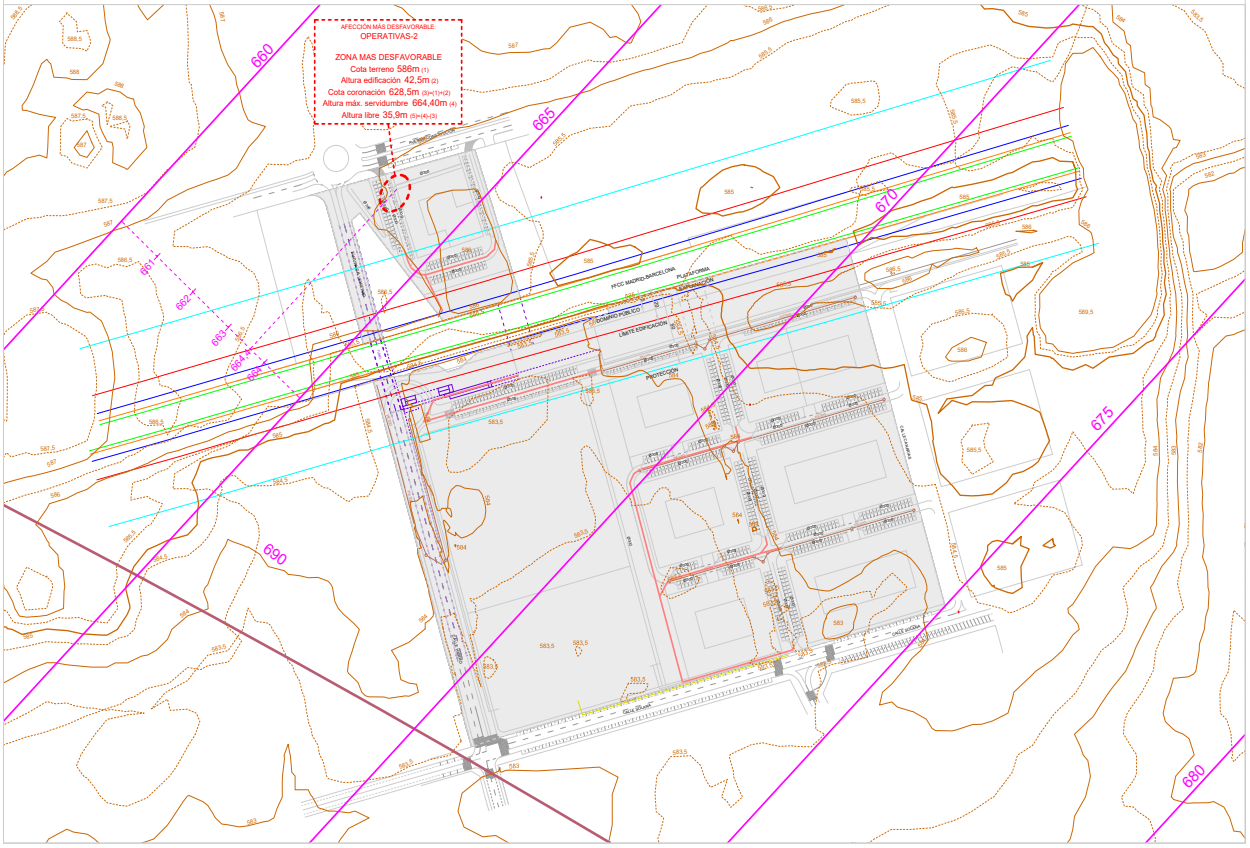
IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13434**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:51:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **P1RKR-2FNDT-QH42L**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:08**
Página 2 de 8

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA





MODIFICACIÓN DEL PGOU CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA LA RECALIFICACIÓN A USO RESIDENCIAL DEL ÁMBITO DELIMITADO POR EL FERROCARRIL, LAS CALLES HIERRO, SOLANA, CANARIAS Y LA AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

TÉCNICO POR DIAPLAN, SAP: CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	FECHA: MARZO 2023	PLANO Nº: I-05.2
TÍTULO: BASE AÉREA MILITAR DE TORREJÓN SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS MÁS RESTRICTIVAS OPERATIVAS		ESCALA: 1:50.000 1:3.000	

DIAPLAN

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102569 P1RKR-2FNDT-QH42L 499120B1679BAC11F02F093DB9A609C2C5637832) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SÁNCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SÁNCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:50:59.

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13434**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:51:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **P1RKR-2FNDT-QH42L**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:08**
Página 3 de 8

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102569 P1RKR-2FNDT-QH42L 499120B1679B4C11F02F093DB9A609C2C5637832) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:50:59.

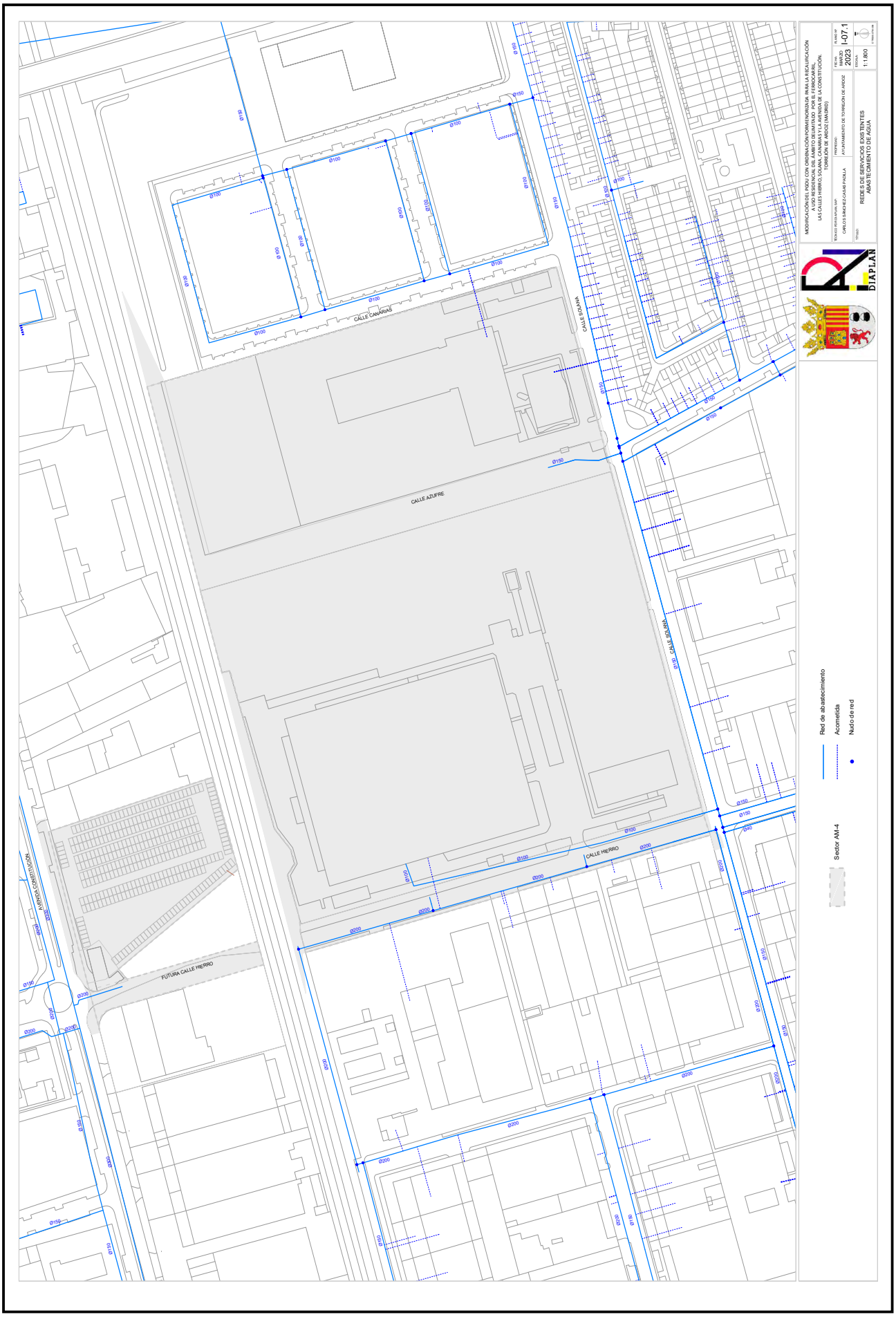
DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13434**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:51:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **P1RKR-2FNDT-QH42L**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:08**
Página 4 de 8

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102569 P1RKR-2FNDT-QH42L 499120B1679BA4C11F02F093DB9A609C2C56378 32) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:50:59.

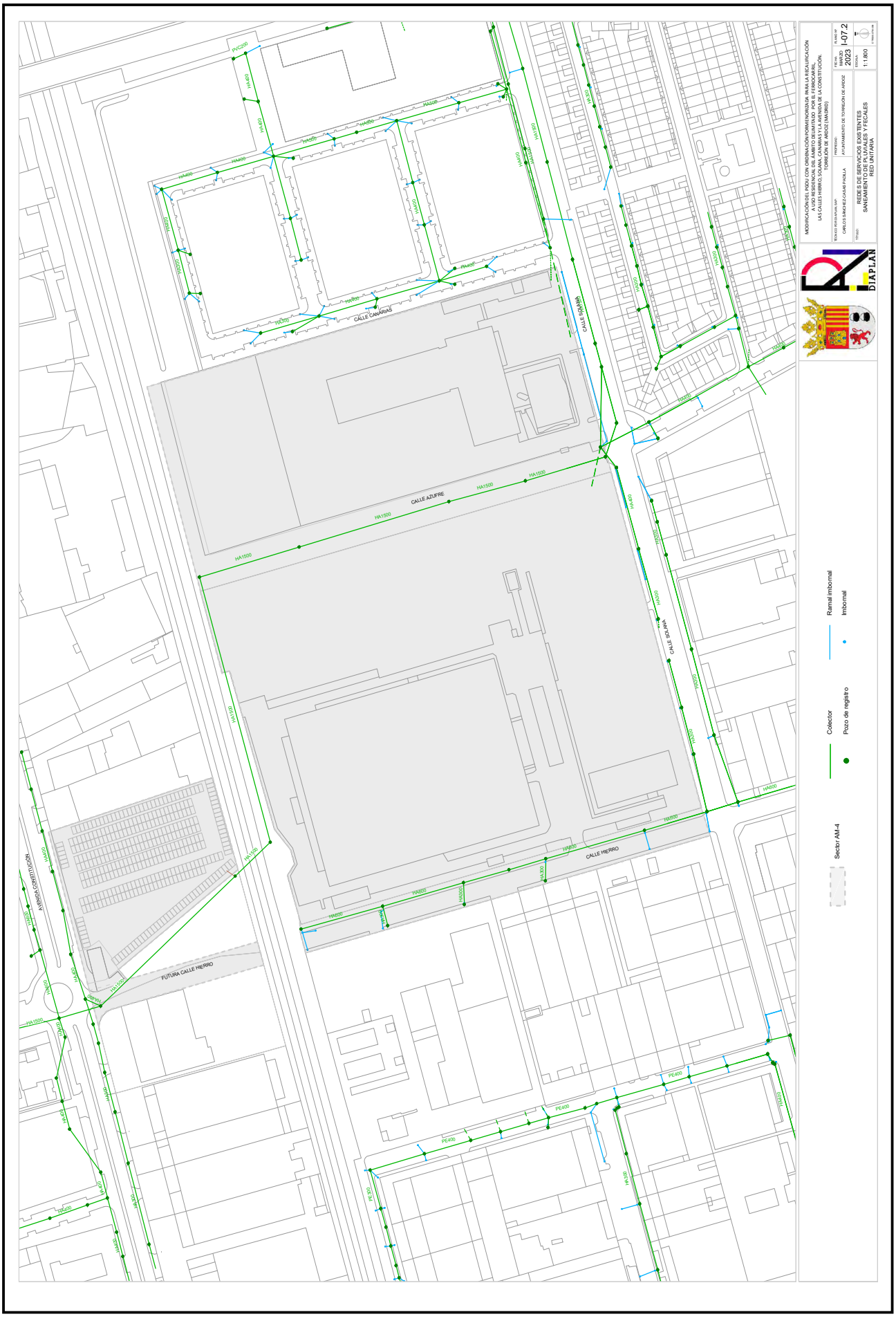
DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13434**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:51:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **P1RKR-2FNDT-QH42L**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:08**
Página 5 de 8

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102569 P1RKR-2FNDT-QH42L 499120B1679BA4C11F02F093DB9A609C2C56378 32) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:50:59.

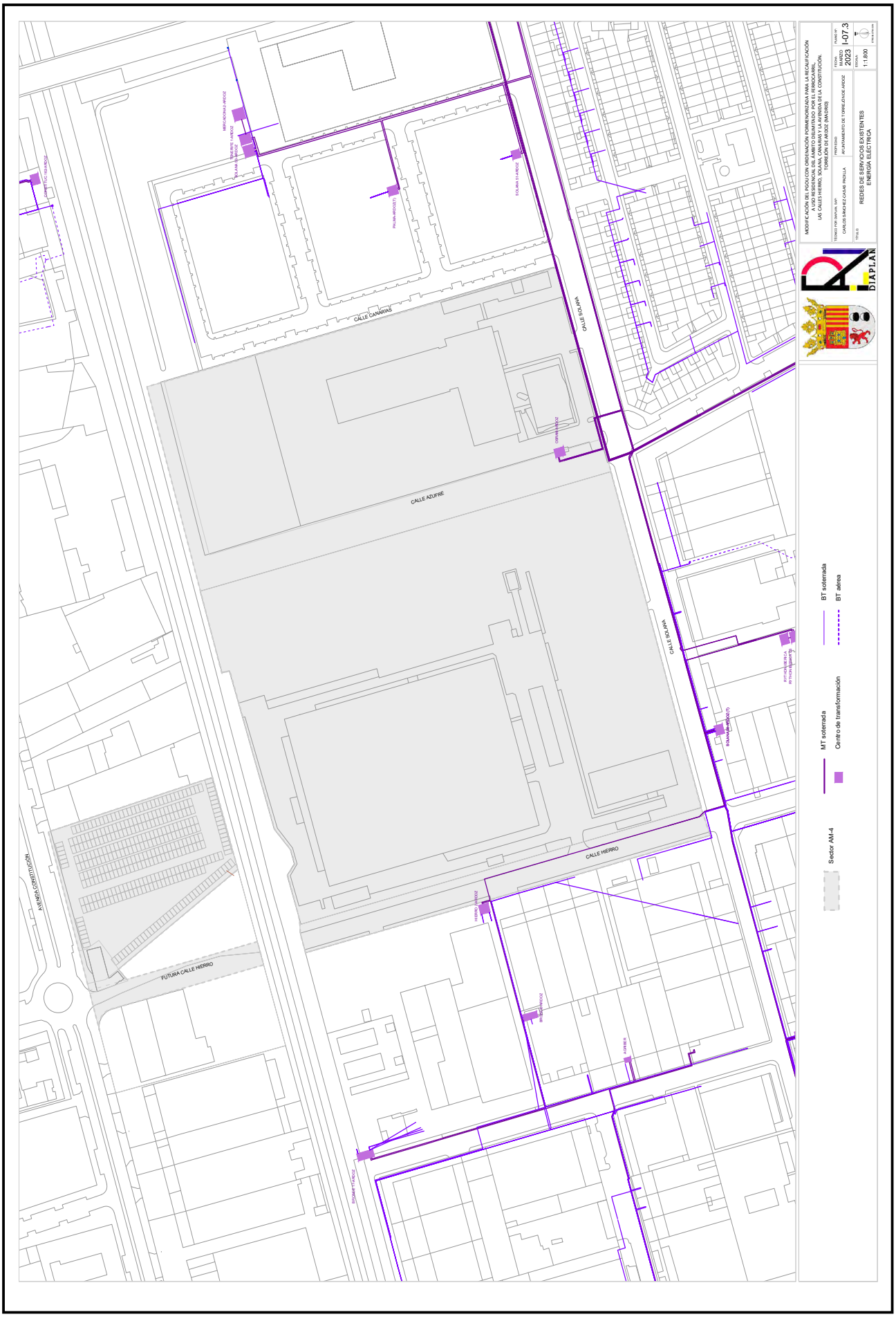
DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13434**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:51:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **P1RKR-2FNDT-QH42L**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:08**
Página 6 de 8

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102569 P1RKR-2FNDT-QH42L 499120B1679B4C11F02F093DB9A609C2C56378 32) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:50:59.

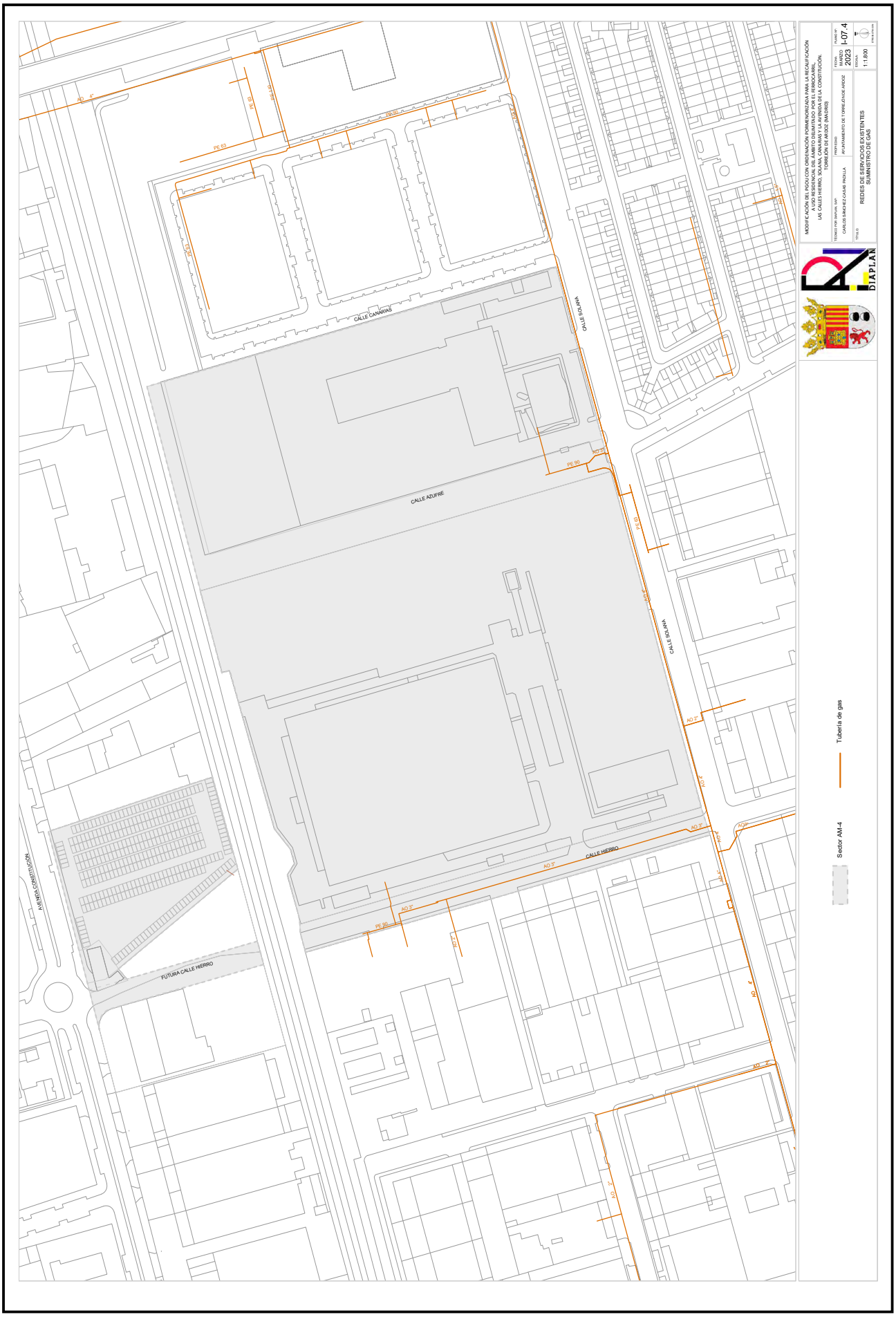
DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13434**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:51:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **P1RKR-2FNDT-QH42L**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:08**
Página 7 de 8

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102569 P1RKR-2FNDT-QH42L 499120B1679B4C11F02F093DB9A609C2C56378 32) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:50:59.

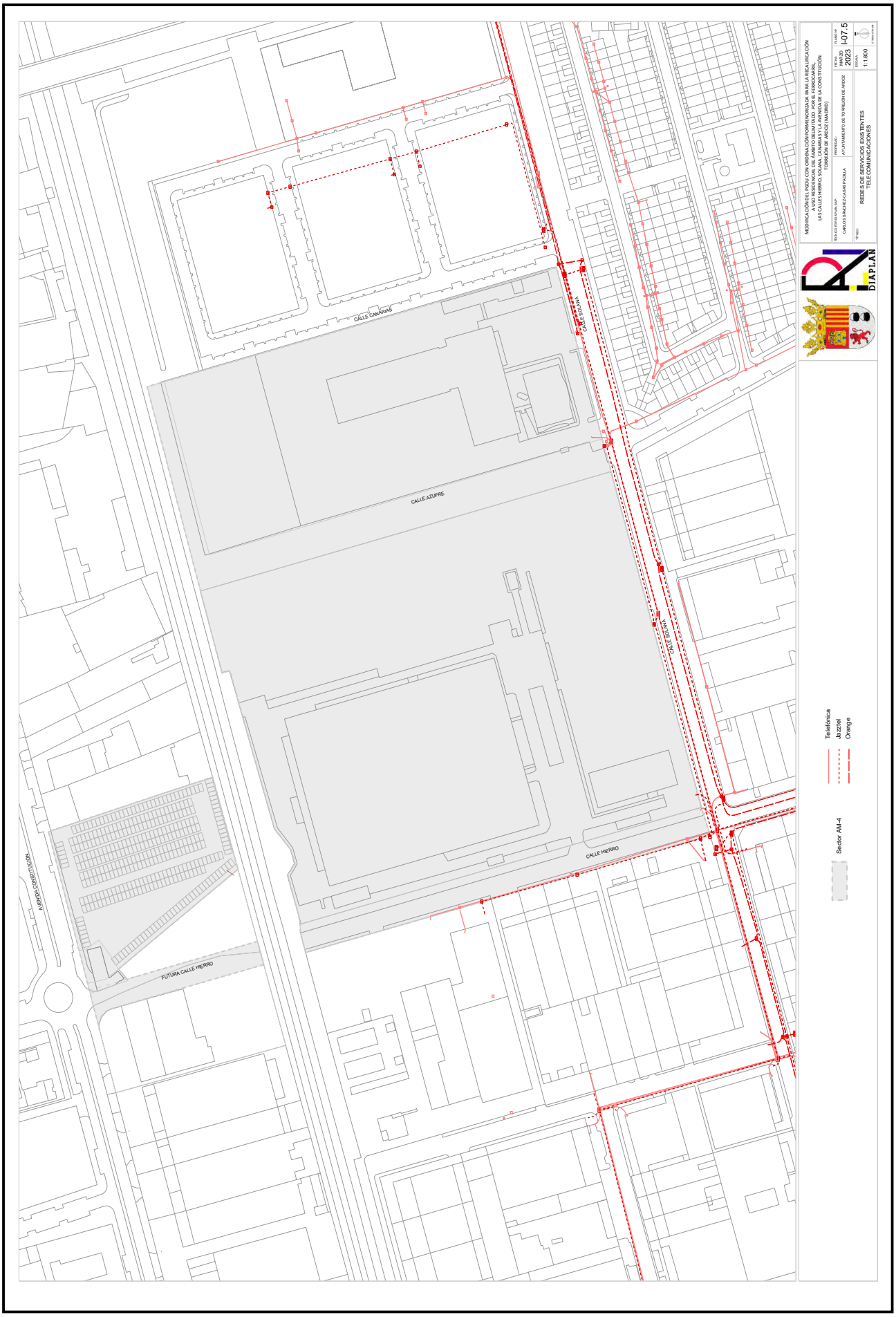
DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE3.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13434**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:51:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **P1RKR-2FNDT-QH42L**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:08**
Página 8 de 8

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102569 P1RKR-2FNDT-QH42L 499120B1679B4C11F02F093DB9A609C2C56378 32) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:50:59.

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13435**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:53:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **14ZNW-NEU81-7JZJO**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:09**
Página 1 de 8

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

PLANOS DE ORDENACIÓN

A continuación, se incluyen los siguientes planos de ordenación:

O-01.- Calificación del suelo

O-02.- Alineaciones y rasantes

O-03.- Infraestructuras propuestas

O-03.1.- Abastecimiento de agua

O-03.2.- Saneamiento pluviales y fecales

O-03.3.- Suministro de energía eléctrica

O-03.4.- Suministro de gas

O-03.5.- Telecomunicaciones

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102584 14ZNW-NEU81-7JZJO 5D9CE2948E77E6281DB01665933D47A9B585FE40A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:53:05.

DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13435**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:53:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **14ZNW-NEU81-7JZJO**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:09**
Página 2 de 8

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102584 14ZNW-NEU81-7JZJO 5D9CE2948E77E8281DB01665933D47A9B585FE40A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:53:05.

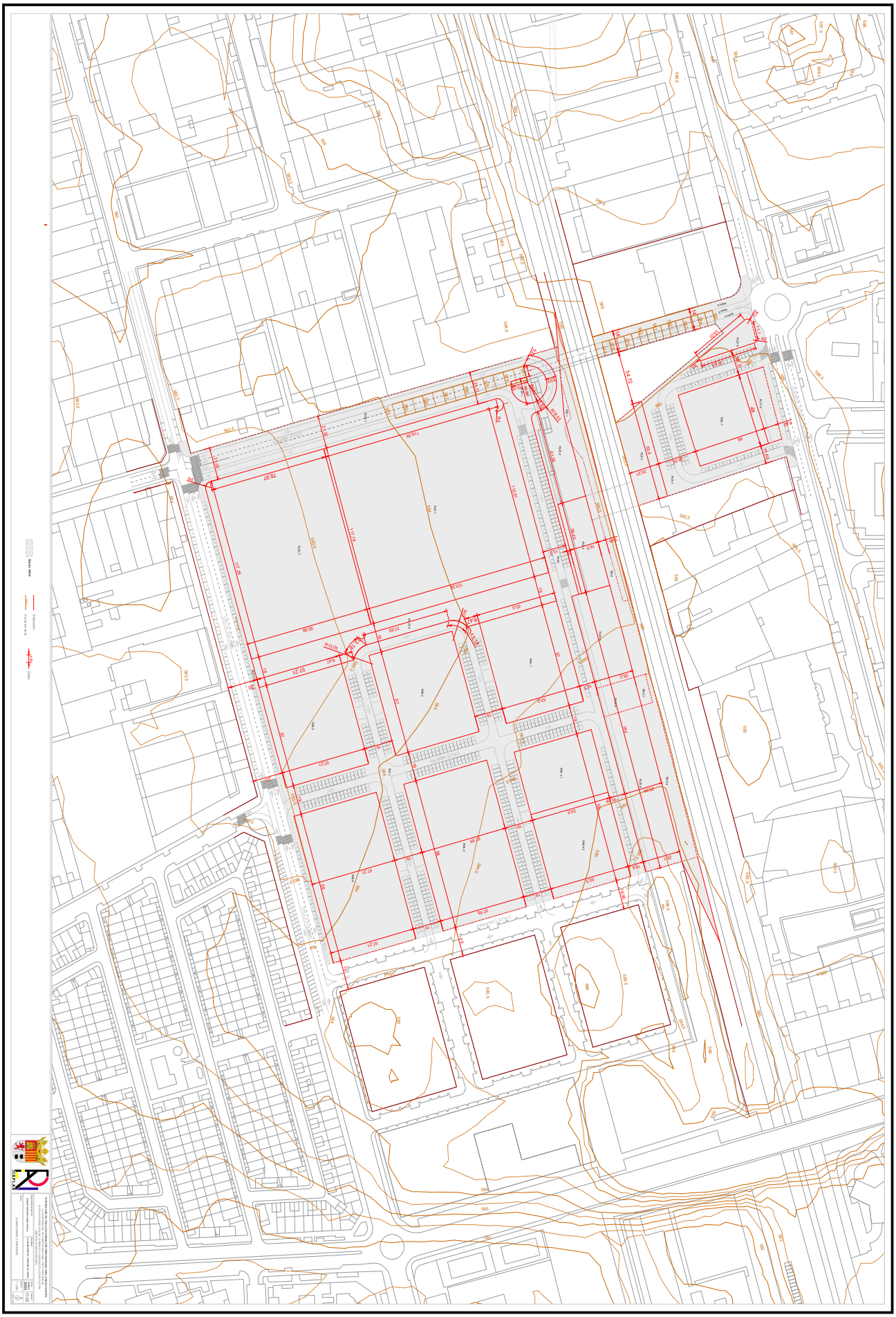
DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13435**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:53:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **14ZNW-NEU81-7JZJO**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:09**
Página 3 de 8

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102584 14ZNW-NEU81-7JZJO 5D9CE2948E77E8281DB01665933D47A9B585FE40A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:53:05.

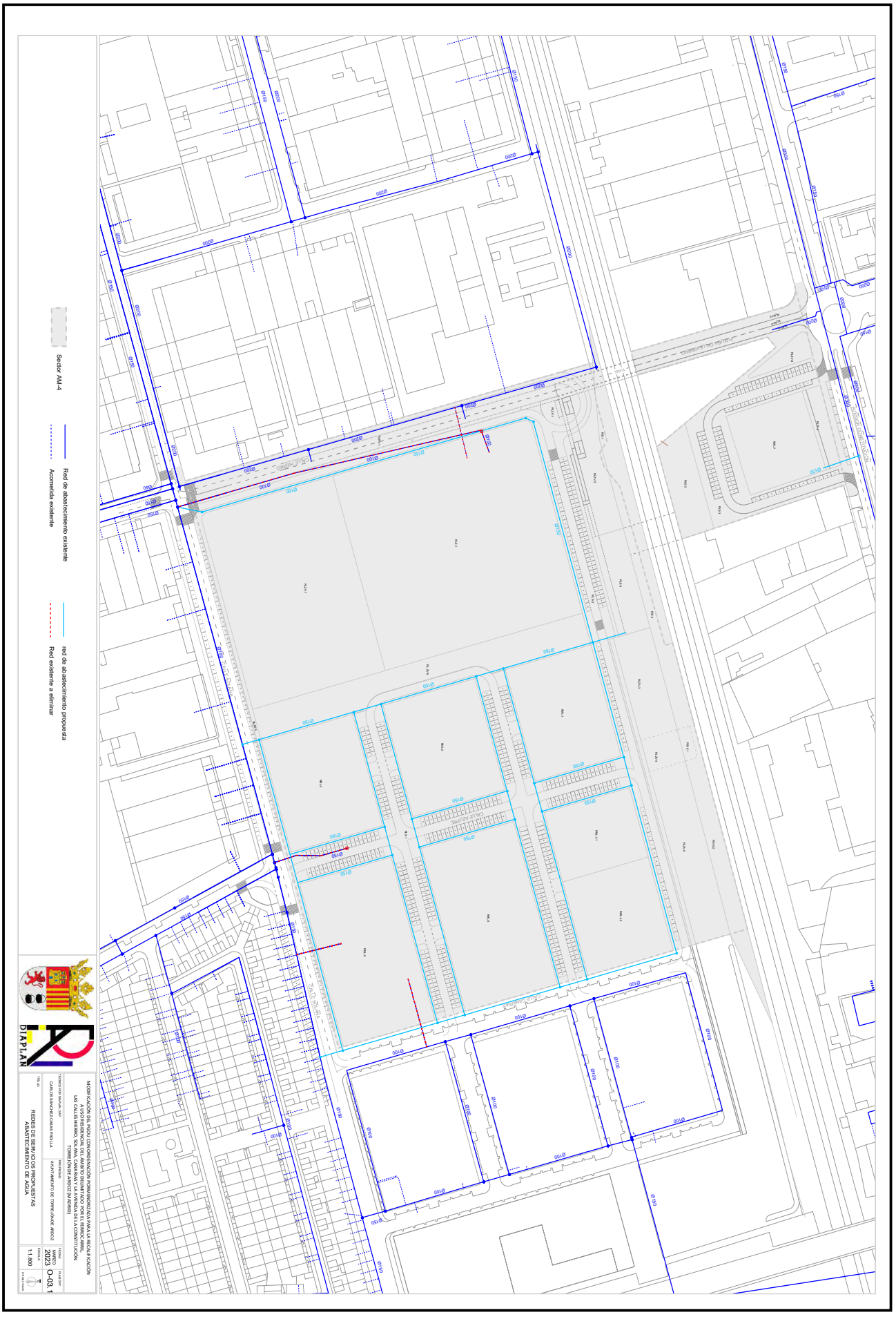
DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13435**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:53:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **14ZNW-NEU81-7JZJO**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:09**
Página 4 de 8

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102584 14ZNW-NEU81-7JZJO 5D9CE2948E77E8281DB01665933D47A9B585FE40A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:53:05.

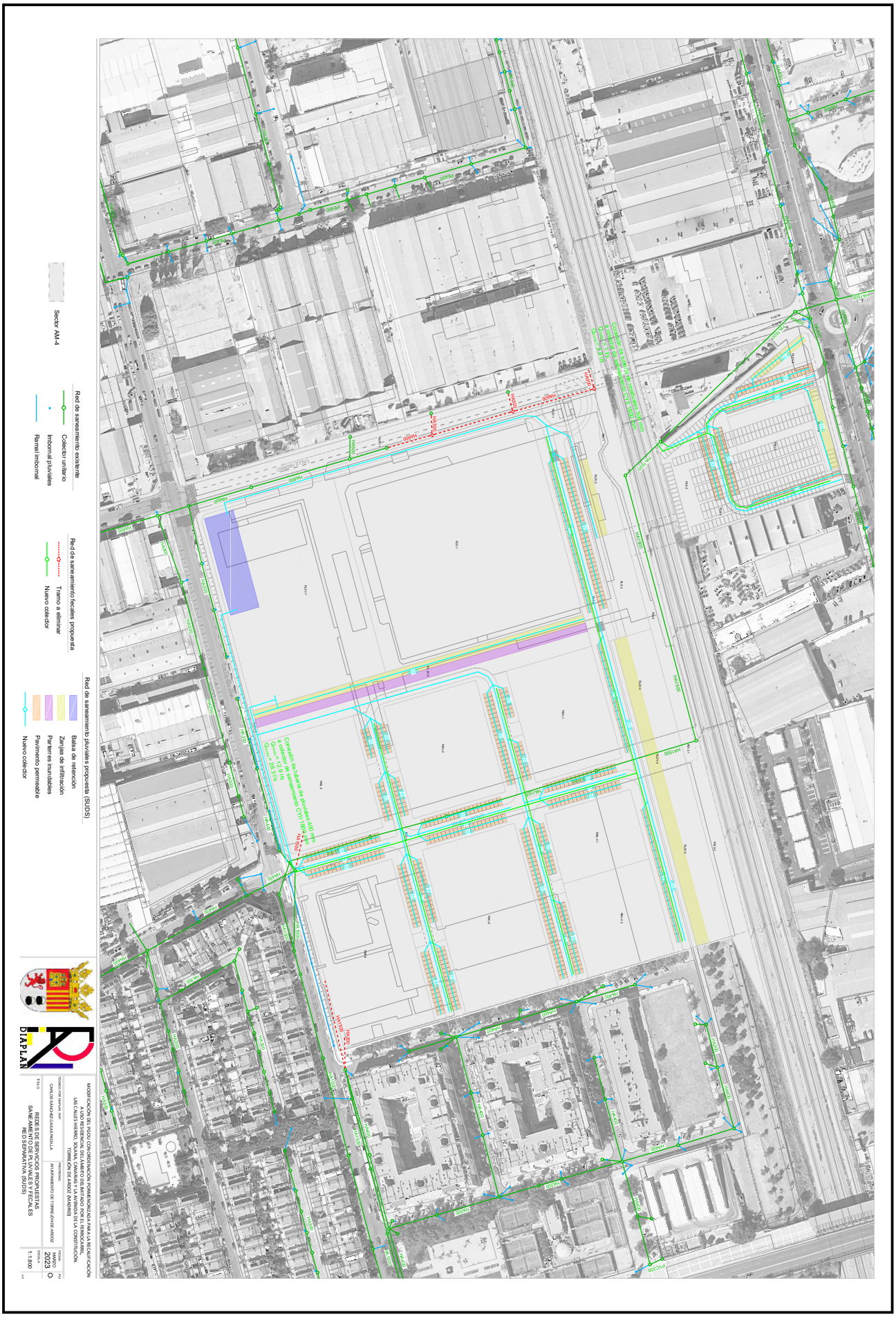
DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13435**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:53:00**

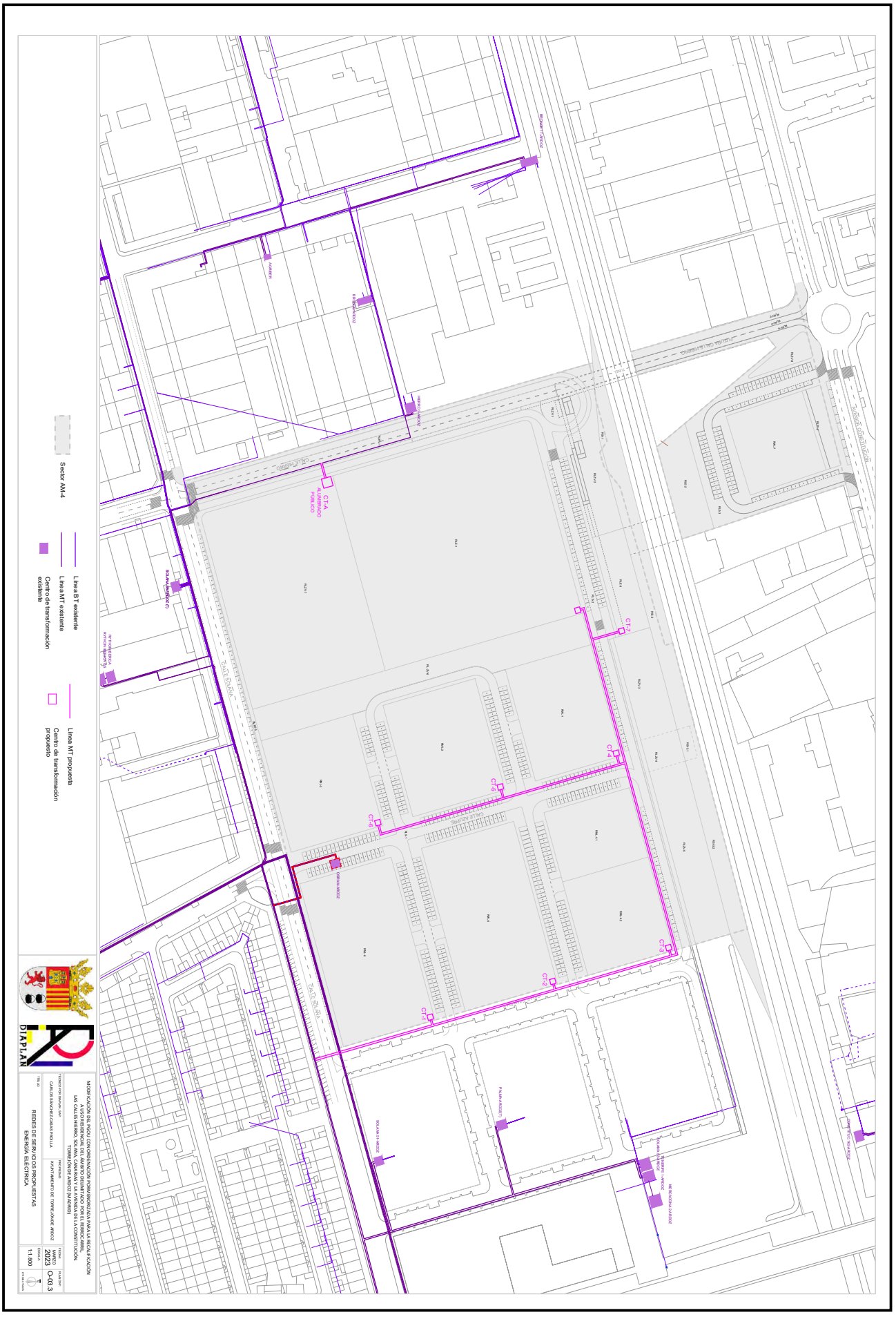
OTROS DATOS
Código para validación: **14ZNW-NEU81-7JZJO**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:09**
Página 5 de 8

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102584 14ZNW-NEU81-7JZJO 5D9CE2948E77E8281DB01665933D47A9B5385FE40A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:53:05.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102584 14ZNW-NEU81-7JZJO 5D9CE2948E77E8281DB01665933D47A9B585FE40A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:53:05.

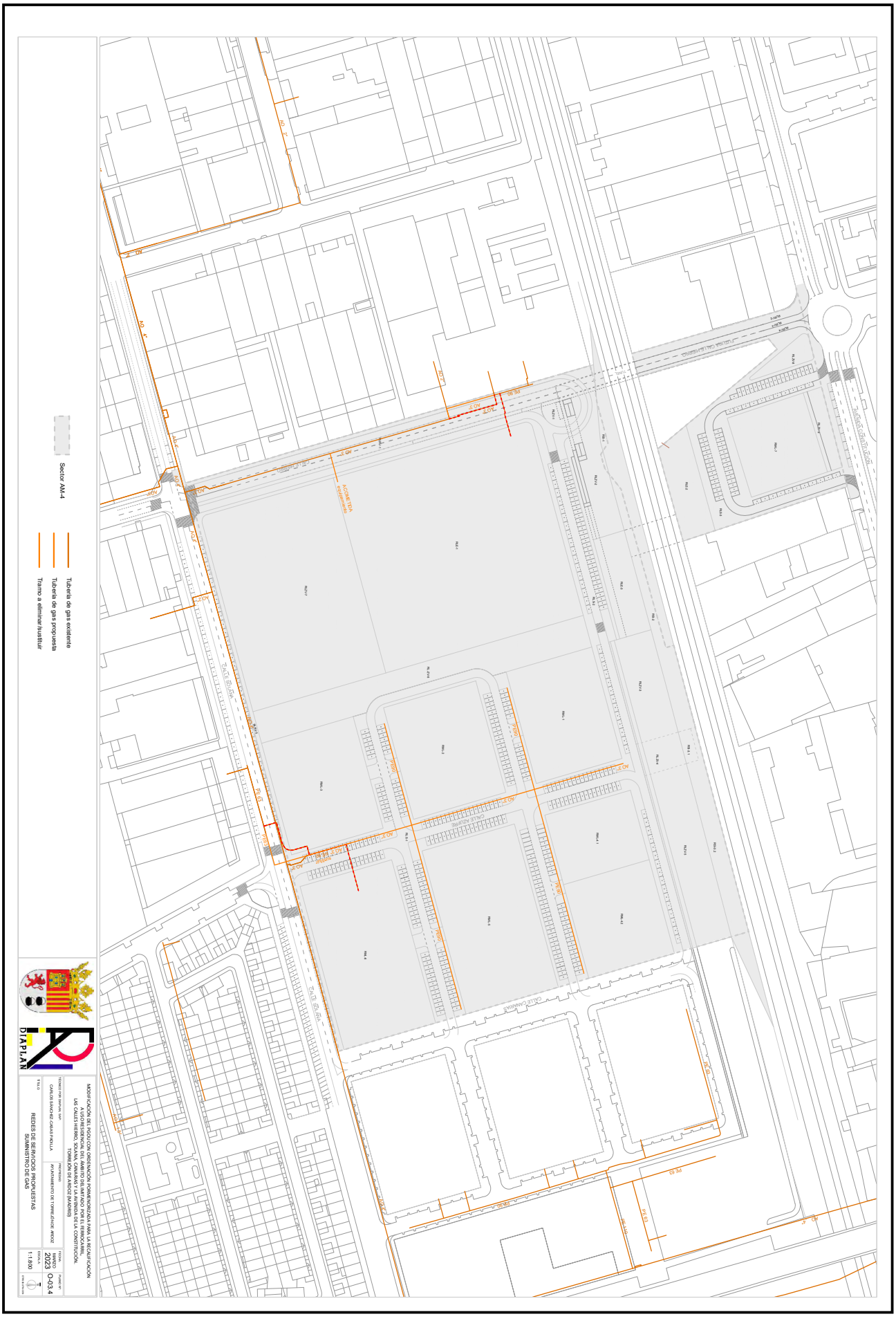
DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13435**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:53:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **14ZNW-NEU81-7JZJO**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:09**
Página 7 de 8

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102584 14ZNW-NEU81-7JZJO 5D9CE2948E77E8281DB01665933D47A9B585FE40A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:53:05.

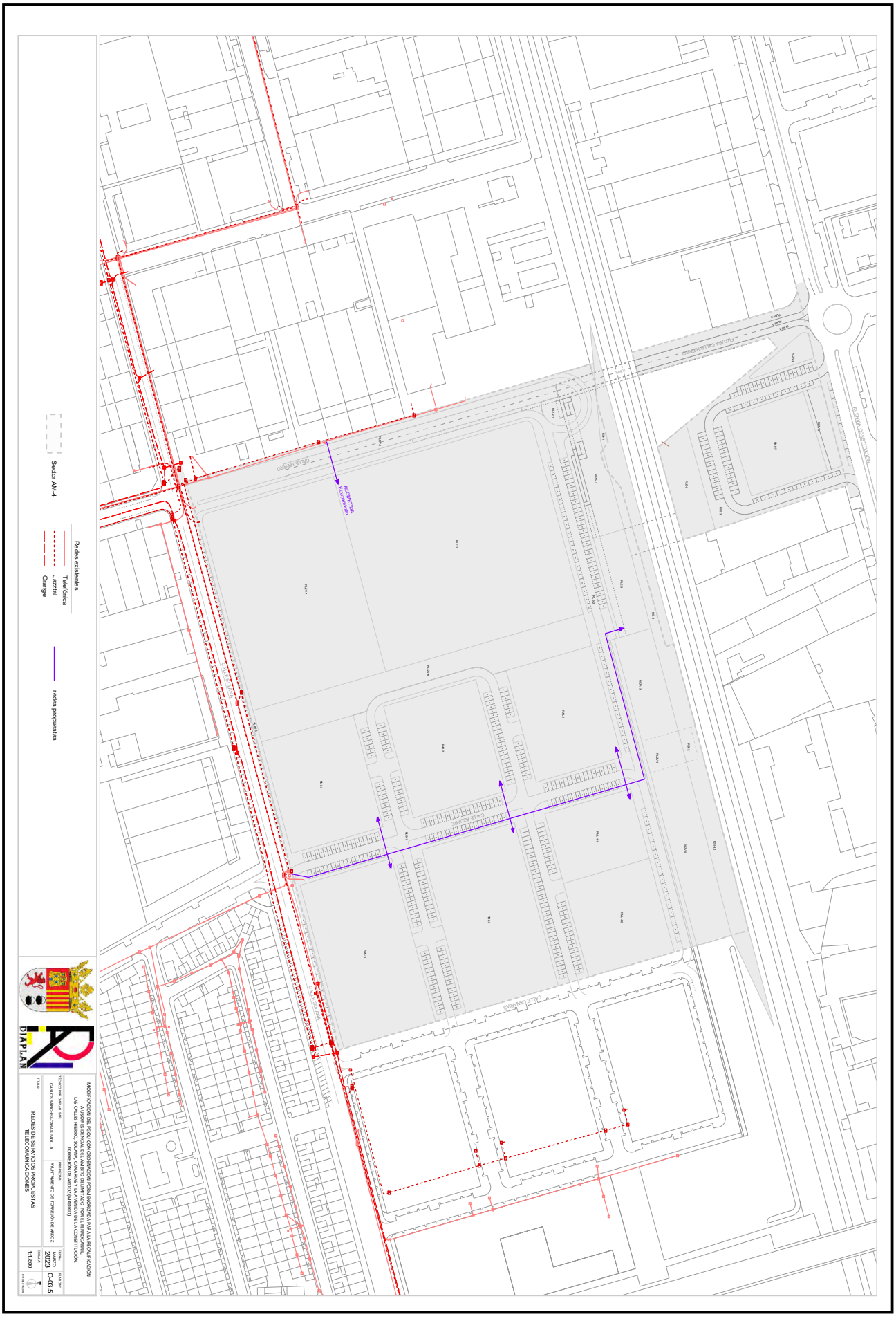
DOCUMENTO
_OTROS: **709_04_AM-4_02_TOMO_II_ANEXOS_Y_PLANOS_R_PARTE4.pdf**

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **13435**, Fecha de entrada: **22/03/2023 10:53:00**

OTROS DATOS
Código para validación: **14ZNW-NEU81-7JZJO**
Fecha de emisión: **23 de Marzo de 2023 a las 8:54:09**
Página 8 de 8

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3102584 14ZNW-NEU81-7JZJO 5D9CE2948E77E8281DB01665933D47A9B585FE40A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 Firmado por: 1. C=ES, O=DJAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tomo:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/03/2023 10:53:05.