

MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNP T-2  
“NOROESTE” DE TORREJÓN DE ARDOZ  
(MADRID)

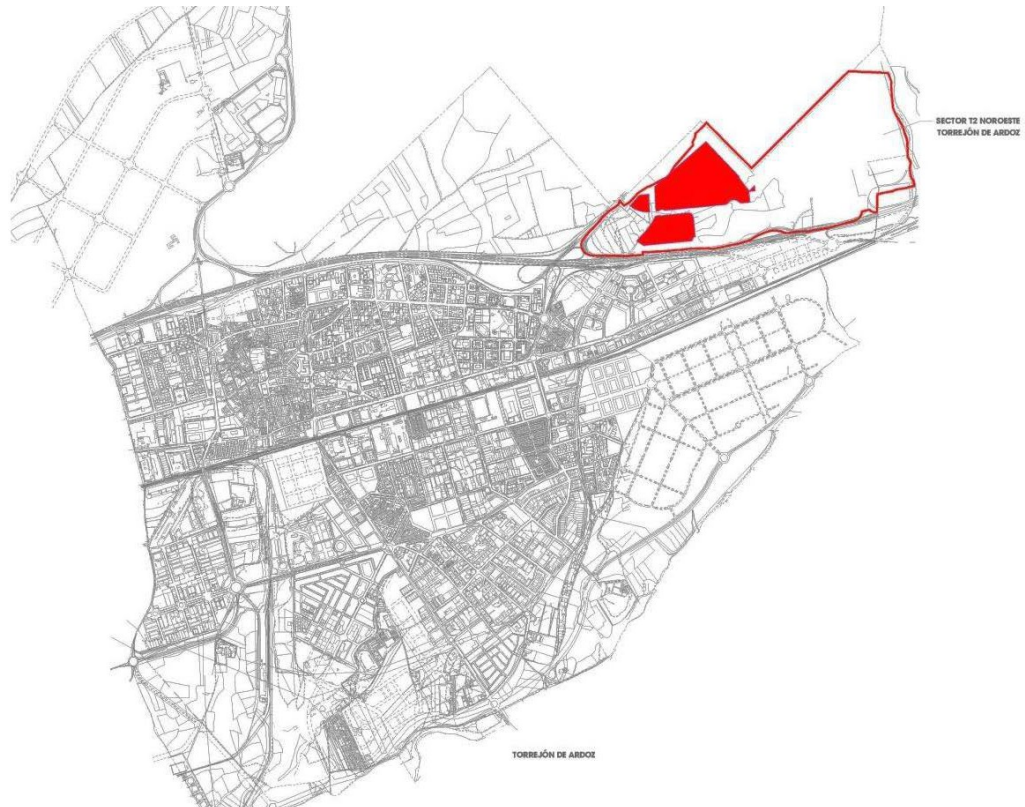


MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN  
NORMAS URBANÍSTICAS  
OCTUBRE 2018



Ezquiaga  
Arquitectura,  
Sociedad y  
Territorio S.L.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN



## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNP T-2 “NOROESTE” DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
MEMORIA Y NORMAS

<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>2</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>8</b>
1.1. Antecedentes .....	8
1.2. Objeto y finalidad del documento .....	10
1.3. Contenido documental de la Modificación Puntual del Plan Parcial SUNP T2 Noroeste ..	11
1.4. Redactor y entidad promotora .....	12
1.5. Delimitación del ámbito de la Modificación Puntual del Plan Parcial .....	12
<b>2. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO .....</b>	<b>14</b>
2.1. Determinaciones de Planeamiento.....	14
2.1.1. Suelo y Urbanismo.....	14
2.1.2. Medio ambiente y protección de la naturaleza .....	15
2.1.3. Aguas y saneamiento.....	17
2.1.4. Administración local .....	18
2.1.5. Expropiación forzosa.....	19
2.1.6. Patrimonio .....	19
2.1.7. Edificación .....	20
2.1.8. Carreteras, Transportes terrestres y ferrocarriles.....	21
2.1.9. Servidumbres aeronáuticas .....	22
2.1.10. Electricidad.....	22
2.1.11. Telecomunicaciones, emisiones radioeléctricas y electromagnéticas y gas.....	23
2.2. Determinaciones específicas de desarrollo de la Modificación Puntual del Plan Parcial SUNP T2 .....	24
2.2.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada Preceptiva.....	24

2.2.2. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz	.26
<b>3. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>	<b>27</b>
3.1. Contexto territorial	27
3.2. Descripción del ámbito	28
3.3. Paisaje	28
3.4. Patrimonio	29
3.4.1. Patrimonio cultural	29
3.4.2. Vías pecuarias	29
3.4.3. Riesgos	29
<b>4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	<b>30</b>
4.1. Criterios Básicos de Ordenación	31
4.2. Objetivos de la Ordenación propuesta	32
4.3. Servidumbres y afecciones sectoriales condicionantes a la ordenación	33
4.3.1. Vías pecuarias	33
4.3.2. Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección	34
4.3.3. Servidumbres aeronáuticas	35
4.3.4. Carreteras	37
4.3.5. Ruido	37
4.4. Contenidos básicos de la propuesta de modificación	37

4.4.1. Motivación adecuada atendiendo al limitado alcance territorial de la innovación pretendida .....	37
4.4.2. Alcance y naturaleza urbanística de las alteraciones de planeamiento llevadas a cabo por el presente documento de planeamiento .....	39
4.5. Ordenanzas de edificación .....	43
4.6. Dotaciones y redes públicas .....	43
4.6.1. Redes Generales .....	44
4.6.2. Redes Locales .....	44
4.7. Usos lucrativos .....	49
4.8. Incidencia de la Modificación Puntual del Plan Parcial sobre las licencias solicitadas a la fecha de su tramitación. ....	51
4.9. El compromiso de fomentar la movilidad sostenible. ....	51
4.10. Calidad del paisaje urbano. ....	52
<b>5. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN .....</b>	<b>53</b>
<b>6. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS.....</b>	<b>55</b>
6.1. Introducción. ....	55
6.2. Objetivos. ....	55
6.3. Consideraciones generales .....	55
6.4. Movimiento de tierras.....	56
6.4.1. Altimetría Propuesta.....	56
6.5. Red viaria .....	56
6.5.1. Red Viaria Existente.....	56

6.5.2. Accesos Al Ámbito .....	57
6.5.3. Red Viaria Propuesta .....	57
6.6. Abastecimiento agua potable .....	58
6.6.1. Red Existente. Actuaciones sobre la Red Existente.....	58
6.6.2. Dotaciones y Criterios de Cálculo.....	58
6.6.3. Red Propuesta .....	59
6.6.4. Conexiones con redes existentes .....	61
6.7. Riego con agua regenerada .....	61
6.7.1. Red Existente.....	61
6.7.2. Red Propuesta .....	61
6.8. Saneamiento.....	62
6.8.1. Red Existente.....	62
6.8.2. Dotaciones y Criterios De Cálculo .....	63
6.8.3. Red Propuesta .....	64
6.8.4. Conexiones con Redes Existentes .....	66
6.9. Energía eléctrica .....	67
6.9.1. Red Existente. Actuaciones sobre la Red Existente.....	67
6.9.2. Red Propuesta .....	67
6.10. Alumbrado público .....	69
6.10.1. .... Red Propuesta	69

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
MEMORIA Y NORMAS

6.10.2. Conexiones con Redes Existentes .....	72
6.11. Infraestructura de suministro de gas .....	72
6.12. Canalizaciones de telecomunicaciones.....	73
6.13. Estudio económico.....	73
6.13.1. Criterios de valoración .....	73
6.13.2. Valoración estimada de las infraestructuras interiores al ámbito .....	73
6.13.3. Gestión de residuos .....	74
6.13.4. Seguridad y salud .....	75
6.13.5. Control de calidad .....	75
6.13.6. Valoración económica.....	75
<b>NORMAS URBANÍSTICAS.....</b>	<b>77</b>
<b>ANEXO I – RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.....</b>	<b>91</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 47.2 es preceptiva la redacción de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SUNTP T-2 "Noroeste", que desarrolla el Plan General del municipio de Torrejón de Ardoz, y el Plan de Sectorización del SUNP T-2, para establecer la ordenación pormenorizada de este ámbito, modificando para su mejora las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General, justificando adecuadamente las mismas en razón del incremento de calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo que se establecen, la mejora de las dotaciones públicas, su mejor integración con el conjunto de dotaciones públicas del ámbito, con la ampliación de éstas y de la capacidad y funcionalidad de las inicialmente previstas, siendo estas mejoras congruentes con la ordenación estructurante del Plan General y del Plan de Sectorización para el sector.

### 1.1. Antecedentes

El ámbito objeto de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del SUNP T-2 se sitúa en la zona Noreste del municipio de Torrejón de Ardoz, y conforma una serie de parcelas de uso Terciario Industrial, y Terciario Comercial, así como parcelas destinadas a usos dotacionales, con una superficie afectada de 26,31 Ha.

El presente documento constituye un Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SUNTP T-2, atendiendo al alcance de sus determinaciones de ordenación pormenorizada, y ajustándose a las determinaciones de la legislación del suelo vigente en la Comunidad de Madrid (LSCM 9/01 con sus sucesivas modificaciones).

El 26 de marzo de 2015 por acuerdo del Consejo de Gobierno se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, relativa a la Red General de Equipamiento RG EQ AD (Red General de Equipamientos para la Defensa del Sector T2 que se suprime y se crea una nueva Red General de Zona Verde RG.Z.V. en la banda de contacto del sector con la Base Aérea), tuvo como objeto la transformación de tres parcelas municipales incluidas en el Sector T2: La parcela de Red General RG.EQ.AD, de 197.228,27 m<sup>2</sup>, la parcela de Red Local colindante RL.EQ.DR.01, de 20.255,54 m<sup>2</sup> y la parcela lucrativa colindante P.2.2.1 con ordenanza de Zona 02 Terciario-Industrial, de 12.520,80 m<sup>2</sup>. Del conjunto de las tres resultó una superficie total de 230.004,61 m<sup>2</sup>, de los cuales 126.611,93 m<sup>2</sup> pasaron a destinarse al uso lucrativo Terciario Comercial y los 103.392,68 m<sup>2</sup> restantes se



destinaron a redes públicas. Asimismo, se creó una ordenanza específica Zona 08 Terciario Comercial y se modificaron los parámetros del Grado 2º de la ordenanza de Zona 05 de aplicación a las parcelas de Equipamiento Local Deportivo RL.EQ.DR. Las parcelas municipales P.2.1.2, P.2.3.3, P.2.6 y P.2.7, cuya superficie suma 23.690,98 m<sup>2</sup>, mantuvieron su calificación, modificándose exclusivamente el parámetro de edificabilidad de la ordenanza de aplicación, Zona 02 Terciario Industrial. La citada modificación contuvo expresamente la modificación del PP del SUNP-T2.

Los documentos de planeamiento afectados por la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del SUNP T2:

- Texto Refundido del Plan Parcial del Sector SUNP-T2 Noroeste; Aprobación Definitiva 25/05/2007; BOCM nº 157, 04-VII-07, y modificaciones de 21/12/2011; 27/11/2011;29/01/2014, 26/03/2015 (MPPG).

Son documentos que se relacionan con las parcelas afectadas en esta Modificación Puntual de Plan Parcial, y que no sufren modificación alguna, si bien son objeto de consideración en tanto que contienen elementos de ordenación estructurante que se mantiene, los siguientes:

- Plan General de Ordenación Urbana, Aprobación Definitiva 6/5/1999; BOCM 12/7/1999
- Texto Refundido PGOU, Aprobación Definitiva 1/3/2001; BOCM 6/15/2001
- Modificaciones puntuales PGOU, Aprobación Definitiva 2/4/2003. BOCM 8/5/2003
- Modificación PGOU corrección línea límite municipio que afecto al sector SUNP T2; Aprobación Definitiva 18/5/2007
- Plan de Sectorización del Sector SUNP-T2 Noreste; Aprobación Definitiva 18/05/2017; BOCM nº 245, 15-X-07
- Plan Parcial del Sector SUNP-T2 Noroeste; Aprobación Definitiva 25/05/2007; BOCM nº 157, 04-VII-07, y modificaciones de 21/12/2011; 27/11/2011;29/01/2014.
- Desafección de la parcela RG.EQ.AD; Aprobación Definitiva 30/01/2013; BOCM nº 119, 21-V-2013.

- Proyecto de Reparcelación sector SUNP-T2 "Noreste"; Aprobación Definitiva 14/9/2009; BOCM nº 232/30/IX/2009, y modificaciones de 24/05/2010; 08/10/2012; y la correspondiente a la Modificación Puntual del PG previa a este documento de 26 de marzo de 2015.
- Proyecto Urbanización de la Mod. Puntual del PGOU del Equipamiento RG.EQ..AD. del sector T2 ,BOCM nº 77 - 31/03/2017

### 1.2. Objeto y finalidad del documento

El presente documento constituye un Modificación Puntual del Plan Parcial, para su mejora, que se ajusta a las determinaciones de la legislación vigente, redactándose en el marco de las determinaciones contenidas en la documentación escrita y gráfica del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz y Plan de Sectorización del Sector SUNP-T2 Noreste; Aprobación Definitiva 18/05/2017; BOCM nº 245, 15-X-07 .

El presente documento no altera la ordenación estructural general y orgánica del territorio, y no afecta a los fundamentos del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, concretado expresamente en sus condiciones de ordenación estructurante y de ordenación detallada, al igual que no modifica las condiciones de ordenación estructurante contenidas en el Plan de Sectorización del SUNP T2. Por otra parte, la presente Modificación Puntual del Plan Parcial contiene en sus determinaciones la sustancial ampliación de las reservas necesarias de espacios verdes y suelo para dotaciones de carácter local, en cumplimiento de las reservas que establece la legislación vigente, y que pretenden una mejora sustancial en su disposición, como parte de un conjunto integrado, y al objeto de dar continuidad a los espacios públicos peatonales y de ocio y esparcimiento colectivo, así como permitir la ejecución del carril bici en continuidad con el ya previsto en el centro urbano del municipio.

La Modificación Puntual del Plan Parcial propone para este ámbito muy limitados cambios para el establecimiento y ajuste de la ordenación detallada, con expresión gráfica del trazado pormenorizado de la trama urbana, representación de las parcelas lucrativas, y las redes públicas locales en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano y a una utilización y complementariedad necesaria para su completa utilización.

Sobre el sistema viario se representan los esquemas de las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y pluviales, energía eléctrica de baja y media

tensión, el alumbrado público, la red de telecomunicaciones y gas a nivel de Anteproyecto, si bien no se producen alteraciones en estas redes a la aprobación de este documento ya ejecutadas.

### 1.3. Contenido documental de la Modificación Puntual del Plan Parcial SUNP T2 Noroeste

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial contiene los documentos expresamente establecidos en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y se desarrolla de acuerdo al Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz y Plan de Sectorización del SUNP T2. Estas determinaciones se complementarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

El contenido documental de la Modificación Puntual del Plan Parcial, en cumplimiento del artículo 49 de la Ley del Suelo de la CAM incluye:

- a) Memoria: plasmada en el presente documento, en el que de forma concisa, se describe la modificación de ordenación pormenorizada sobre la ordenación inicialmente establecida y se justifica su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento, en razón de su no alteración respecto las inicialmente previstas.
- c) Planos de ordenación pormenorizada.
- d) Organización y gestión de la ejecución.
- e) Normas urbanísticas.

Así mismo, la presente Modificación Puntual del Plan Parcial, comprende los estudios y planes según lo contemplado en el artículo 48 de la Ley del Suelo de la CAM y legislación sectorial aplicable, entre los que se consideran:

- Proyecto de implantación volumétrica, y adecuación a la limitación de las afecciones aeronáuticas del ámbito.

- Plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.
- Estudio acústico, en cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; y el Real Decreto 1367/2007 que la desarrolla.
- Verificación técnica, de las compañías suministradoras de servicios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos que no sufren modificación respecto la ordenación pormenorizada prevista inicialmente.
- Estudio hidrológico.
- Estudio de Tráfico.
- Estudio de Género
- Impacto normativo

A estos documentos se añade la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental, en cumplimiento de las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, si bien, por el alcance de esta Modificación Puntual, se considera de tramitación simplificada.

#### 1.4. Redactor y entidad promotora

El presente Modificación Puntual del Plan Parcial lo redacta la empresa Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio, S.L., dirigida por D<sup>a</sup> Gemma Peribáñez Ayala, en virtud del contrato suscrito con COMPAGNIE DE PHALSBOURG S.A propietaria de las sociedades Carlotta Iberia SL y Allison Iberia SL, empresas propietarias de los terrenos, y con el acompañamiento de la Junta de Compensación del SUNP T2 Noroeste.

#### 1.5. Delimitación del ámbito de la Modificación Puntual del Plan Parcial

La delimitación geométrica del Ámbito de actuación se ha realizado de acuerdo al Plan Parcial del SUNP T2 y sus distintas modificaciones, el Proyecto de Urbanización y las obras de urbanización actualmente ejecutadas . Su levantamiento cartográfico se ha determinado por relación al viario ejecutado, la coordinación del mismo con los documentos de planeamiento y reparcelatorios que garantizan la correcta referenciación.

En la definición de la urbanización necesaria para el completamiento del ámbito, se ha tenido en cuenta la secuencia lógica de desarrollo a través del establecimiento de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación al proceso de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su desarrollo temporal acompasado a la ejecución de la edificación que se desarrolle.

El ámbito de actuación, de 26,31Ha. de superficie, de las cuales se extrae las calles existentes, vías pecuarias y cauces públicos. Corresponde este ámbito de modificación a las parcelas:

- Zona 02, Terciario Industrial Oficinas, Parcelas P.2.1.1, P.2.1.2 , P.2.2.2, P.2.2.3 P.2.3.1, P.2.3.2, P.2.3.3, P.2.3.4, P.2.3.5, P.2.3.6, P.2.4.1, P.2.4.3, P.2.4.4.
- Zona 04, Terciario Comercial, Parcela P.4.1
- Zona 08 Terciario Comercial Hotelero, Parcela P.5 y P.6
- Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres de Red Local RL.ZV.MOD.1, RL.ZV.MOD.2, RL.ZV.MOD.3, RL.ZV.MOD.4 y RL.ZV.MOD.5,
- Equipamientos públicos locales, Parcelas RL.EQ.DR.01 y RL.EQ.DR.02.
- Zona Servicios Públicos de Red Viaria,, RL INF VG.1, RL INF VG.2 y RL INF VG.3 Parcela RL.INF.V Aparcamientos.

## 2. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

### 2.1. Determinaciones de Planeamiento

Sin ánimo de exhaustividad y limitando el enunciado a las Normas de mayor afección al planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid, son las siguientes relacionadas por materias y por orden cronológico:

#### 2.1.1. Suelo y Urbanismo

##### A) Legislación básica estatal

1. Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
2. 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

##### B) Legislación supletoria estatal

1. Reglamentos de la Ley del Suelo de 1976 en lo que no se opongan a las prescripciones de la LSCM 9/01 y demás leyes, y hasta que se aprueben sus normas de desarrollo:
  - Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio)
  - Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto)

##### C) Legislación de la Comunidad de Madrid

1. Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid
2. Ley 7/2000, de 19 de junio de la CM, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación.

3. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM 9/01).
4. Orden de 27 de septiembre de 2001. Instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y de Ocio.
5. Decreto legislativo 1/2002, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la CM.
6. Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.

#### 2.1.2. Medio ambiente y protección de la naturaleza

##### A) Legislación estatal

1. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias
2. Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
3. Instrumento de Ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (nº 176 del Consejo de Europa) hecho en Florencia el 20-10-2000.
4. Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
5. Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la contaminación.
6. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
7. Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes

8. Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
9. Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE).
10. 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 Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.
11. Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
12. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.
13. Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición
14. Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
15. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

1. Decreto 65/1989, de 11 de marzo, por el que se establecen las Unidades Mínimas de Cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, desarrollado por la Orden 701/1992, de 9 de marzo, de la Consejería de Economía.
2. Ley 7/1990, de 28 de junio, sobre Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid.
3. Ley 2/1991, de 14 de febrero, sobre Protección de la Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid.



4. Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres.
5. Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid
6. Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
7. Decreto 50/1999, de 8 de abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid.
8. Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.
9. Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid
10. Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
11. Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado
12. 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

### 2.1.3. Aguas y saneamiento

#### A) Legislación estatal

1. Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional
2. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
3. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico

4. Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
5. Orden MAM/85/2008, de 16 de enero, por la que se establecen los criterios técnicos para la valoración de los daños al dominio público hidráulico y las normas sobre toma de muestras y análisis de vertidos de aguas residuales.

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

1. Ley 17/1984, de 20 de diciembre, de abastecimiento y saneamiento de agua de la Comunidad de Madrid
2. Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.
3. Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

2.1.4. Administración local

A) Legislación estatal

1. Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local
2. Real Decreto-Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
3. Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
4. Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
5. Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

6. Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

1. Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid.
2. Ley 3/2003, de 11 de marzo, para el desarrollo del Pacto local.
3. Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

2.1.5.Expropiación forzosa

A) Legislación estatal

1. Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.
2. Reglamento de Expropiación Forzosa, de 26 de abril de 1957.
3. Decreto 458/1972, de 24 de febrero, sobre la liberación de las expropiaciones por razones urbanísticas.

2.1.6.Patrimonio

A) Legislación estatal

1. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
2. Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas
3. Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

1. Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid
2. Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

#### 2.1.7. Edificación

##### A) Legislación estatal

1. Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
2. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
3. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
4. Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
5. Ley 2/2013, de 15 de mayo, de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad.

##### B) Legislación de la Comunidad de Madrid

1. Ley 8/1993, de 23 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid
2. Decreto 138/1998, de 23 de julio de 1998, sobre Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Modificación de Determinadas Especificaciones Técnicas.
3. Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas de Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid.

4. Decreto 71/1999, de 20 de mayo, que aprueba el Reglamento de desarrollo del régimen sancionador en materia de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
5. Decreto 349/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio.
6. Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la CM.
7. Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

#### 2.1.8. Carreteras, Transportes terrestres y ferrocarriles

##### A) Legislación estatal

1. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres
2. Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres
3. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras
4. Orden de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio
5. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras
6. Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario

##### B) .Legislación de la Comunidad de Madrid

1. Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid

2. Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid
3. Orden de 3 de abril de 2002 por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.

#### 2.1.9. Servidumbres aeronáuticas

##### A) Legislación estatal

1. Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea.
2. Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas
3. Real Decreto 2591/1998 de 4 de diciembre sobre Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.
4. Orden de 19 de noviembre de 1999, por la que se aprueba el Plan director del Aeropuerto de Madrid-Barajas.
5. Real Decreto 1080/2009 de 29 de junio y Orden FOM/429/2007. Agencia Estatal de Seguridad Aérea AESA.

#### 2.1.10. Electricidad

##### A) Legislación estatal

1. Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
2. Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
3. Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

4. Real Decreto 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública.
5. Real Decreto 1454/2005, de 2 de diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones relativas al sector eléctrico.
6. Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética e instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07.

B) Legislación de la Comunidad de Madrid

1. Decreto 131/1997, de 16 de octubre, sobre requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

2.1.11. Telecomunicaciones, emisiones radioeléctricas y electromagnéticas y gas

A) Legislación estatal

1. Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
2. Ley 34/1998, de 7 de octubre, de Hidrocarburos.
3. Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.
4. Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
5. Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones.
6. Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

7. Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

## 2.2. Determinaciones específicas de desarrollo de la Modificación Puntual del Plan Parcial SUNP T2

### 2.2.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Según el artículo 47 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la CAM, los Planes Parciales establecerán las determinaciones de ordenación detallada de ámbitos y sectores completos definidos por el instrumento de planeamiento general del municipio. En este sentido, la Modificación Puntual del Plan Parcial puede establecer, conforme a lo dispuesto en el artículo 35.4, como determinaciones de ordenación detallada para todo el ámbito de actuación:

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



Respetando, además, las siguientes precisiones establecidas en el artículo 48.1 Ley 9/2001, de 17 de julio de la CAM:

- a. Las alineaciones y rasantes se definirán compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del ámbito o sector en las tramas urbanas adyacentes o en el entorno rural y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.
- b. Se deberán definir las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material. A tales efectos, la Modificación Puntual del Plan Parcial podrá incorporar la definición gráfica del parcelario, señalando expresamente el grado de vinculación normativa de la misma.
- c. Para todo suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela.
- d. Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.
- e. Se delimitarán, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

En el caso que compete, se desarrolla la ordenación de un sector de Suelo Urbanizable, el Sector SUNP T-2 Noroeste, por lo que su contenido, según lo desarrolla el artículo 48.2 deberá presentar además, para su aprobación inicial y posterior tramitación, los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:

- a. Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de

ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.

- b. Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.
- c. Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.
- d. Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobrecongestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.
- e. Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

#### 2.2.2. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz

El marco de planeamiento municipal en el que se inscribe el ámbito de actuación es el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, Aprobación Definitiva 6/5/1999; BOCM 12/7/1999 y el Texto Refundido PGOU, Aprobación Definitiva 1/3/2001; BOCM 6/15/2001.

La modificación que se contiene en este documento no afecta a las determinaciones urbanísticas generales para los Suelos Urbanizables No Sectorizados contenidas en el mismo, ni aquellas específicamente contenidas en el Artículo 39 Norma Urbanística SNP-T2 para el ámbito, al no modificarse ningún aspecto en estos documentos contenido.

El Plan General incluye una serie de fichas en las que desarrolla el contenido de las determinaciones específicas de ordenación para los diferentes sectores de desarrollo. En el caso del SUNP T-2 "Noroeste", el contenido de dicha ficha incluye los aprovechamientos tipo, el uso predominante, usos prohibidos, cesiones, junto a condiciones de diseño y otras condiciones respecto a su ejecución y desarrollo, que no son objeto de alteración o modificación en este documento.

### 3. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

#### 3.1. Contexto territorial



Imagen 1 Fotografía aérea del contexto territorial del ámbito de actuación

El ámbito de actuación de la Modificación Puntual del Plan Parcial afecta a una superficie de 26,31 Ha del SUNP T-2 "Noroeste" de Torrejón de Ardoz. Fue ordenado sucesivamente atendiendo a los documentos de Plan General de Ordenación Urbana, Aprobación Definitiva 6/5/199; BOCM 12/7/1999 y Texto Refundido PGOU, Aprobación Definitiva 1/3/2001; BOCM 6/15/2001, Modificaciones puntuales PGOU, Aprobación Definitiva 2/4/2003. BOCM 8/5/2003, Modificación PGOU corrección línea límite municipio que afecto al sector SUNP T2; Aprobación Definitiva 18/5/2007, Plan de Sectorización del Sector SUNP-T2 Noreste; Aprobación Definitiva

18/05/2017; BOCM nº 245, 15-X-07, y por último Plan Parcial del Sector SUNP-T2 Noroeste; Aprobación Definitiva 25/05/2007; BOCM nº 157, 04-VII-07, y modificaciones de 21/12/201; 27/11/2011;29/01/2014, y ordenado de nuevo posteriormente por la Modificación Puntual del PGOU de 26 de marzo de 2015, recogándose todas ellas en el Texto Refundido del PP correspondiente.

### 3.2. Descripción del ámbito

Los contenidos del presente documento afectan a las parcelas siguientes, así definidas en el Texto Refundido del Plan Parcial del Sector SUNP-T2 Noroeste, Aprobación Definitiva 25/05/2007; BOCM nº 157, 04-VII-07, y modificaciones.

- Zona 02, Terciario Industrial Oficinas, Parcelas P.2.1.1, P.2.1.2 , P.2.2.2, P.2.2.3 P.2.3.1, P.2.3.2, P.2.3.3, P.2.3.4, P.2.3.5, P.2.3.6, P.2.4.1, P.2.4.3, P.2.4.4.
- Zona 04, Terciario Comercial, Parcela P.4.1
- Zona 08 Terciario Comercial Hotelero, Parcela P.5 y P.6
- Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres de Red Local RL.ZV.MOD.1, RL.ZV.MOD.2, RL.ZV.MOD.3, RL.ZV.MOD.4 y RL.ZV.MOD.5,
- Equipamientos públicos locales, Parcelas RL.EQ.DR.01 y RL.EQ.DR.02.
- Zona Servicios Públicos de Red Viaria,.., RL INF VG.1, RL INF VG.2 y RL INF VG.3 Parcela RL.INF.V Aparcamientos

### 3.3. Paisaje

Según la "Cartografía del paisaje de la Comunidad de Madrid" (Aramburu et alt., 2003), el Sector Noroeste se encuentra dentro de una unidad de paisaje categorizada como "urbana", por lo que no se asocian valores paisajísticos ni de calidad ni fragilidad asociados a la misma.

### 3.4. Patrimonio

#### 3.4.1. Patrimonio cultural

El ámbito del Sector no cuenta con la presencia de ningún elemento catalogado para la protección del patrimonio histórico-artístico del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, así como tampoco se encuentran Bienes Inmuebles de Interés Cultural o con expediente incoado a tal fin, ni Bienes Inmuebles incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid.

#### 3.4.2. Vías pecuarias

El ámbito cuenta con la presencia de la vía pecuaria 01, que se encuentra deslindada, y para la que se restituyó su ancho original en la redacción de los documentos previos de planeamiento, y que no se encuentra afectada por la nueva ordenación que se propone manteniéndose todos los condicionantes que se fijaron para su aprobación, a la vez que la realidad actual de la misma.

#### 3.4.3. Riesgos

Debido a las características físicas descritas en los apartados previos, no se aprecian riesgos naturales relevantes en el ámbito de estudio.

El único riesgo presente es el de inundación vinculado al Arroyo Ardoz, si bien este está en la actualidad controlado debido a la actual encauzado, riesgo que no se modifica en la presente modificación puntual al no incidir sobre la parcela y parcelas de entorno, y no producirse modificación alguna en ese entorno de la urbanización existente. Se adjunta informe el hidrológico correspondiente a este documento.

#### **4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

Tal como se contiene en los epígrafes precedentes, y de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 47.2 es preceptiva la redacción de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SUNTP T-2 "Noroeste", que desarrolla el Plan General del municipio de Torrejón de Ardoz, y el Plan de Sectorización del SUNP T-2, para establecer la ordenación pormenorizada de este ámbito modificando para su mejora las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General, justificando adecuadamente las mismas en razón del incremento de calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo que se establecen, la mejora de las dotaciones públicas, su mejor integración con el conjunto de dotaciones públicas del ámbito, con la ampliación de éstas y de la capacidad y funcionalidad de las inicialmente previstas, siendo estas mejoras congruentes con la ordenación estructurante del Plan General y del Plan de Sectorización para el sector.

Esta propuesta de modificación de planeamiento se enmarca entre las potestades del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz como administración municipal para innovar la ordenación urbanística para satisfacer las necesidades del interés general. El motor de esta modificación de Plan Parcial es necesariamente el interés general, siendo los poderes municipales los que tiene la potestad de establecer, reforma y/o cambiar la planificación urbanística como deber administrativo, y en relación a las necesidades de la ciudad y de sus habitantes, en la manera más adecuada al interés general mencionado.

Esta necesaria adecuación de la ordenación a la mejora para satisfacer las necesidades colectivas se establece en el artículo 3.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la CAM, que literalmente recoge como fin de la ordenación urbanística "el uso racional del suelo natural de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles y en el marco de la ordenación del territorio". A ello se suma la especificidad que se otorga a la potestad de planeamiento respecto su ejercicio dentro de reglas como la de operar a la vista de la información suficiente sobre la realidad existente y la de basarse en una valoración razonable y previsible evolución de ésta, así como la ponderación de los intereses y necesidades que confluyan ya sean estos públicos o privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística.

Son determinaciones estructurantes, atendiendo a lo contenido en el artículo 35 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la CAM, aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial. En este sentido, el presente Plan Parcial no incide ni modifica determinaciones sobre la clasificación y categoría del suelo, y no modifica tampoco la definición de los elementos estructurantes del Plan Parcial del SUNP-T2 o del Plan de Sectorización y/o del Plan General de Torrejón de Ardoz.

Se mantienen igualmente los usos globales, sin producirse modificación ninguna al respecto, y tampoco del área de reparto, edificabilidades asignadas a las distintos usos y consiguientes aprovechamientos urbanísticos, manteniéndose todos ellos en aquellos determinados en la ordenación pormenorizada vigente.

La propuesta de planeamiento contenida en este documento tiene como fundamentación última la acomodación del planeamiento existente a las nuevas dinámicas positivas que han originado el desarrollo del Plan General, el Plan de Sectorización del Sector SUNP T2 y el Plan Parcial. La ejecución de sus previsiones ha permitido transformar económica y socialmente áreas del municipio convirtiéndolas en referente de actividades económicas de la relevancia del entorno en el que se sitúa el ámbito de actuación en el límite de la A2. Estas actividades y usos asociados son convenientes para lograr el completo desarrollo y modernización del municipio de Torrejón de Ardoz que estaba previsto en su Plan General, lo que permite completar ejes de actividad económica ya casi completamente ejecutados, y generar polos de centralidad específica.

Por último es un motivo determinante de la propuesta que se contiene en este documento la consecución final de un espacio productivo para Torrejón, con una clara mejora de sus condiciones ambientales, maximización de las zonas verdes que había previsto la ordenación pormenorizada del ámbito inicialmente, regularización e integración viaria, y mejora de las condiciones paisajísticas y de referencia urbana del ámbito, que constituye una "puerta" de acceso desde el noreste al Municipio.

#### 4.1. Criterios Básicos de Ordenación

La Modificación Puntual del Plan Parcial S2 "Noroeste" tiene como objetivos fundamentales la reordenación del ámbito para su mejora, sin afectar a contenidos de parámetros urbanísticos básicos como edificabilidad y/o aprovechamiento, sin alteración de los usos, y manteniendo el

conjunto de ordenanzas existentes para el ámbito en su literalidad. Son criterios básicos de ordenación:

- Mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, concibiendo el ámbito del Plan como espacio de convivencia comunitaria, especialmente a través de una estructura urbana más integrada y una importante presencia de los espacios libres y zonas verdes.
- Compatibilizar la calidad ambiental de los nuevos desarrollos y usos con la conservación de los valores ambientales del entorno, y mejorar la accesibilidad a estos espacios mediante la continuidad de la propuesta de carril bici que conecta con el conjunto de la ciudad de Torrejón.
- Reordenar las zonas verdes y los espacios libres públicos en torno a los elementos de valor del ámbito, en este caso el arroyo Ardoz, así como en continuidad de aquellos ya existentes, para que la superficie de estos sea adecuada a su mejor utilización. Esta reordenación se acompaña de la relocalización de los equipamientos públicos en los ámbitos de mayor accesibilidad e integrados o en continuidad con las zonas verdes propuestas para maximizar su utilización y su representatividad urbana en un ámbito de actividad productiva, y alejado del núcleo urbano.
- Satisfacer las demandas de desarrollo de los usos terciario e industriales propias de la evolución de los mismos, sin modificación alguna de las características de los usos, edificabilidades y aprovechamientos, y dentro del mismo marco de ordenación, y consolidar las características urbanísticas de Torrejón de Ardoz como ciudad mixta en la que conviven zonas productivas de calidad y complementan a las zonas residenciales existentes.

#### 4.2. Objetivos de la Ordenación propuesta

Se plantean unos objetivos de mejora sustancial de la ordenación existente fruto de la reflexión previa, el análisis y posterior diagnóstico de la realidad del ámbito de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Suelo Urbanizable Sectorizado SUNP T-2, "Noroeste":

- Dar valor a los elementos naturales presentes en el sector, en el caso del Arroyo Ardoz, y la vía pecuaria N° 1, los cuales se convierten en piezas articuladoras de



espacios libres públicos de mayor dimensión y mejor accesibilidad, en relación al viario del entorno, y que por su ordenación en relación a las parcelas lucrativas permiten una mejor lectura desde los viarios públicos, y por tanto mejoran la capacidad de utilización.

- Configurar las zonas verdes como espacios vertebradores del conjunto de redes públicas, ya sea acompañando a los viarios para la ejecución de un bulevar lateral que acompaña al viario principal, cuanto como parte de los equipamientos deportivos previstos. La propuesta plantea una mejor disposición de estos espacios, y una sustancial ampliación de los mismos, al objeto mejorar la conectividad de los distintos espacios públicos, y permitir la completa ejecución del carril bici en continuidad con el ya previsto en el municipio.
- El conjunto de zonas verdes así definidas, pasan de ser espacios residuales desconectados que alcanzan en su conjunto 8.637 m<sup>2</sup>, a espacios integrados y completamente conectados, al objeto de constituir una red de zonas verdes y espacios libres públicos en continuidad y con una lectura de compatibilidad con los espacios dotacionales que supone una superficie final de 23.819,03 m<sup>2</sup>.

#### 4.3. Servidumbres y afecciones sectoriales condicionantes a la ordenación

La ordenación del sector se ve condicionada por una serie de determinaciones de carácter sectorial.

##### 4.3.1. Vías pecuarias

Las vías pecuarias, reguladas por la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, son consideradas bienes de dominio público cuya titularidad corresponde a la Comunidad de Madrid, y que, en consecuencia, son inalienables, imprescriptibles e inembargables. El ámbito cuenta con una Vía Pecuaría, denominada nº 1, que no sufre afección alguna, cuanto al contrario, en su entorno se suman las nuevas zonas verdes propuestas lo que asegura su conservación y mantenimiento en condiciones de calidad.

#### 4.3.2. Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección

No se afecta, ni produce modificación alguna sobre el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección, ya que la Modificación que este documento recoge no afecta al curso de agua existente, y mantiene la calificación y dimensionamiento de las parcelas en su entorno en su misma categoría, sin producirse modificación alguna en las condiciones de urbanización de ese entorno.

El dominio público hidráulico, definido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001), se considera a efectos del presente Modificación Puntual del Plan Parcial el cauce del Arroyo Ardoz, para el que el documento de Plan Parcial del SNUP T2 estableció su protección.

Según lo contenido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, las márgenes de los terrenos que lindan con los cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, en la que, con carácter general, no se podrá realizar ningún tipo de construcción salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.
- b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial incluye expresamente los documentos gráficos en los que se analiza que no se producen modificaciones sobre el Estudio Hidrológico inicialmente tramitado, y en el que se analiza la carencia de afección sobre el dominio público

hidráulico y sus zonas de protección, así como las zonas inundables que afectan al ámbito en el entorno del Arroyo.

#### 4.3.3. Servidumbres aeronáuticas

El ámbito se encuentra en las zonas de servidumbres aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas, "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", las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de los vehículos.

Además el ámbito de actuación que describe la presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector "Noreste" SUNP T-2 se localiza en una zona lindante a la Base Aérea de Torrejón. Por ello las obras que se ejecuten en dicho ámbito resultan afectadas por la Orden DEF/838/2007, de 27 de marzo de 2007, que establece la zona de seguridad de la Base Aérea de Torrejón en el término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid), modificada por la Orden DEF/263/2008, de 30 de enero, y la Orden 342/38153/1989, de 10 de febrero, que señala la zona de seguridad de instalaciones radioeléctricas.

El artículo 60 y siguientes del Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, dispone la documentación que se deberá acompañar a la instancia en la que se recabe la autorización, para la tramitación del correspondiente expediente administrativo.

Por otro lado, la citada Modificación Puntual se localiza en el ámbito de aplicación del Real Decreto 1536/2007, de 10 de noviembre, que establece las servidumbres aeronáuticas. De la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid), sus instalaciones radioeléctricas aeronáuticas y de la operación de aeronaves, a cuyo efecto, y al objeto de constatar si vulneran las indicadas servidumbres, se deberá remitir un plano del proyecto que incluya los siguientes datos.

- Denominación de las parcelas, y coordenadas de los vértices de las mismas.
- Coordenadas de los vértices de los edificios y cota máxima de los mismos.

- Coordenadas y cotas de los puntos más elevados de cada edificio (chimeneas, antenas, casetas de ascensores, etc).

- Coordenadas de situación y cota máxima a alcanzar por cada grúa que se prevea instalar, así como dimensiones de sus brazos.

(En las coordenadas deberá indicarse el elipsoide de referencia utilizado para las mismas).

El informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento en relación al Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector "Noreste" SUNP T-2, determina que el desarrollo del ámbito de actuación se encuentra condicionado por las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto. Según dicho informe, el ámbito de actuación se encuentra afectado por la Superficie Horizontal Interna, que se encuentra vulnerada por el propio terreno en la parte suroeste del ámbito, sobre el que, según dicho informe, cualquier construcción que se pretenda construir en esta zona donde el terreno vulnera la Superficie Horizontal Interna incidiría a su vez en dicha vulneración agravando posiblemente el efecto sobre las áreas protegidas. En cualquier caso, el informe determina que las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas no deben ser sobrepasadas por ninguna construcción incluidos todos sus elementos.

Adicionalmente, según el artículo 10 del Decreto 583/72, de Servidumbres Aeronáuticas, el planeamiento se indica expresamente que las instalaciones previstas en esta Modificación Puntual del Plan Parcial no emiten humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Madrid-Barajas, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

La Modificación Puntual del Plan Parcial que este documento contiene no modifica los aspectos de parámetros urbanísticos básicos entre los que se incluye la volumetría de las edificaciones, y para ello incluye el correspondiente Estudio de Implantación Volumétrica, que no modifica el Estudio de Servidumbres Aeronáuticas y Seguridad Aérea, inicialmente considerado en los documentos de ordenación previos que modifica.

#### 4.3.4. Carreteras

El ámbito de la modificación puntual, la reordenación del ámbito, sin modificación de las condiciones de los parámetros urbanísticos básicos, no resulta colindante con carreteras de titularidad estatal.

#### 4.3.5. Ruido

La autovía A2, límite sur del Sector SNUP T2, y en continuidad con el ámbito de actuación, aunque queda fuera de éste, constituye una fuente de ruido que fue preciso considerar y sobre la que se establecieron las medidas correctoras pertinentes para el desarrollo de la ordenación del sector en sus distintos documentos de ordenación.

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial no modifica las condiciones de partida que fueron condiciones específicas para la elaboración de los distintos Estudio Acústicos que acompañaron los documentos de planeamiento, y que analizaron y resolvieron estas cuestiones, y que se recogen como parte de este documento. Se procede aquí a actualizar los datos y mediciones, y se toman de referencia aquellos que ofrece el Ministerio de Fomento elaborados en el año 2012 y recogidos en el Sistema de Información sobre Contaminación Acústica perteneciente al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, y donde se constata que estas mediciones no suponen cambios relevantes respecto las inicialmente consideradas.

Se acompaña este documento de un estudio acústico específico que con sus documentos gráficos concreta las afecciones específicas sobre el ámbito, y las recomendaciones que sobre la edificación y áreas más expuestas se mantienen respecto las inicialmente consideradas en el Plan de Sectorización y Plan Parcial del Sector SUNP T", y posteriormente ejecutadas como parte del Proyecto de Urbanización de este ámbito de planeamiento.

### 4.4. Contenidos básicos de la propuesta de modificación

#### 4.4.1. Motivación adecuada atendiendo al limitado alcance territorial de la innovación pretendida

La motivación que se contiene en este documento constituye una garantía primaria frente a la arbitrariedad en las determinaciones del planeamiento. Si bien es cierto que el documento de

Memoria no tiene por qué contener una motivación o explicación minuciosa y exhaustiva de los cambios que haya dispuesto, recoge una motivación suficientemente amplia y justificativa de los cambios que se introducen. La motivación del planificador es precisa e intensa al ser reducido el ámbito territorial abarcado por la modificación del Plan Parcial que se pretende. Es así que acompañan a este documento los correspondientes estudios técnicos y económicos que justifican la nueva ordenación de parcelas, el incremento sustancial de las zonas verdes públicas, su localización acompañando a la red viaria, y con fachada a la misma, y la modificación de localización de los equipamientos públicos para igualmente tengan fachada a la vía pública principal y se complementen con las nuevas zonas verdes propuestas.

La Modificación Puntual altera el planeamiento vigente de forma muy poco sustantiva en cuanto a su modelo de ocupación, usos o tipologías, y no produce modificación alguna en cuanto a la intensidad de uso inicialmente prevista. Se mantienen los usos inicialmente previstos, el conjunto de las ordenanzas que los regulan, así como la edificabilidad prevista para éstos. Sin embargo, la reordenación física de los usos no lucrativos, concretamente los usos dotaciones públicas, puede considerarse muy positiva en tanto que se produce una mejora del bienestar ciudadano y establecen criterios de diseño que mejoran sustancialmente la experiencia del espacio en la reordenación del mismo, atendiendo:

- a. Continuidad de los espacios públicos, que acompañan al viario, y que constituyen un eje más adecuado en su dimensión en razón de seguridad, al evitarse dimensiones y fondos innecesarios, y un mayor control visual de todos los espacios que se configuran como espacios estanciales.
- b. Desplazamiento de los usos dotacionales situados en la "trasera" de los usos industriales, en una situación muy residual, hasta configurar fachada al viario en la localización más principal del conjunto de la actuación, para que el reconocimiento y lectura espacial, así como se garantice la necesaria accesibilidad a la parcela, y quede incluido el uso dotacional como parte de los espacios peatonales y zonas verdes públicas del entorno.
- c. Completamiento de las zonas verdes públicas que acompañan el cauce del arroyo Ardoz, y los sistemas generales de protección de la Base Aérea, construyendo un anillo, y evitando discontinuidades que impliquen la inutilización de espacios de gran tamaño que se hubieran configurado como espacios de fondo de saco.
- d. Incremento de los suelos destinados a zonas verdes públicas que pasan de ser espacios residuales desconectados que alcanzan los 8.637 m<sup>2</sup> a constituir una red

de espacios integrados y conectados compatibles con los espacios dotacionales, que supone una superficie final de 23.819,03 m<sup>2</sup>.

- e. Integración de la vía pecuaria en continuidad con los espacios libres en torno al viario principal, y la complementariedad de la localización de los equipamientos deportivos vinculados a éstos, a la vez de que éstos se sitúan en las áreas de máxima accesibilidad del sector.

La distribución de espacios libres y equipamientos se estima en esta Modificación más racional y adecuada para el acceso al espacio público, la funcionalidad y la seguridad. Destaca además la inclusión de un carril bici que conecta el sector con el centro de Torrejón de Ardoz, con la red ya propuesta por el municipio, y que permite la ejecución de un anillo, que se corresponde con la posibilidad de fomentar la movilidad blanda, al igual que la utilización de este como parte del ocio y esparcimiento colectivo.

Esta reordenación física afecta también a las parcelas de uso terciario industrial Zona 02, que se reordenan, manteniendo la edificabilidad asociada a estas, y se produce un traslado de edificabilidad comercial de la parcela P.4.1, ordenanza Zona 04 a la parcela P 5 y P6, Zona 08, todas ellas de uso comercial, no se produce incremento alguno de edificabilidad y/o aprovechamiento. Esta modificación permite un adecuado desarrollo de los usos comerciales que se contienen en las citadas ordenanzas.

#### 4.4.2. Alcance y naturaleza urbanística de las alteraciones de planeamiento llevadas a cabo por el presente documento de planeamiento

La clase de suelo sobre la que se actúa es Suelo Urbanizable, por tratarse de una urbanización ejecutada al 95%, y en ejecución simultánea con la edificación que no ha sido todavía recepcionada. Los objetivos de la actuación corresponden a una operación puntual de adaptación de la estructura urbana para la mejora de la dimensión y disposición de las redes públicas y de servicio al ciudadano, y un mejor encaje de los usos pretendidos por el planeamiento.

Para realizar la operación expresada en el apartado precedente, se ha considerado procedente la figura de la Modificación Puntual del Plan Parcial del SUNP T2 para su mejora, de conformidad con la función específica de mejora del medio urbano que viene a cumplir, lo que tiene lugar a partir de la aplicación de la LSCAM, que contempla su utilización justamente en supuestos como el presente en que los presupuestos existentes determinan la elección de este

tipo de instrumento de planeamiento frente a otras eventuales alternativas que necesariamente han de ser descartadas.

La opción por este documento de planeamiento viene predeterminada por la condición del suelo sobre el que se actúa y las características de las alteraciones que se realizan, alteraciones de entre las cuales cabe destacar que se pretende la creación de una nueva estructura parcelaria, sin disminuir la superficie de redes públicas, y la relocalización e integración de las mismas, muy al contrario con un incremento del 40%, no produciéndose incremento alguno del aprovechamiento lucrativo del ámbito de actuación.

De acuerdo a de la LSCAM se alterarían solamente las condiciones de ordenación pormenorizada siguientes, que se justifican en párrafos posteriores:

- La definición detallada de la conformación espacial de alineaciones y rasantes.
- Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
- La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales existentes pero sin considerarse parte de ellas.

Esta Modificación Puntual del Plan Parcial del SUNP T2 únicamente modifica determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística constituidas por aquellas que tienen el grado de precisión suficiente que legitima la realización de actos concretos de ejecución material, y se justifican y destacan a continuación en razón de su contenido:

- **Alineaciones:** Se producen modificaciones sobre la alineación oficial, exterior o pública, como línea que establece el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables o del espacio interpuesto de éstas. Se producen también modificaciones sobre alineaciones oficiales que distinguen espacios públicos de distinta calificación.

Se produce una nueva disposición de los suelos de cesión existentes que se concentran, tanto zonas vedes como viarios, transformándose superficies de suelo actualmente destinadas a redes de comunicaciones (calles) a redes de equipamientos.



No se produce ninguna reducción de los suelos destinados a redes públicas, si bien se alcanza un sustancial incremento de los mismos.

- Rasantes: No se producen modificaciones en la rasante, o línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomando de referencia el eje de calle. Los viales del entorno, que no se transforman, se encuentran en la actualidad ejecutados, y se ha considerado como rasante el perfil actualmente existente y así se reflejan estas en los planos que acompañan esta memoria.

No se modifican las rasantes de calle para permitir la correcta utilización, funcionalidad y acceso a las parcelas colindantes, las cuales no se modifican.

- Determinaciones sobre las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas para el cumplimiento de la ejecución material como las condiciones de posición del edificio en la parcela: rasante en el interior de la parcela o cota de origen y referencia para la medición de la altura máxima, de acuerdo a lo expresamente contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

Se produce una modificación de la rasante en el interior de las parcelas cota de origen y referencia para la medición de la altura de la edificación, indicándose en el documento las diferentes cotas para la medición de las alturas de los edificios, que servirán así mismo como cota de referencia para fijar la posición de la Planta Baja, pudiendo estar situada la Planta Baja a 3 metros sobre o bajo la cota de origen y referencia, en función de la adaptación al terreno de la edificación que se desarrolle.

Es una condición de partida para el diseño de la edificación la ejecución de espacios completamente accesibles en todo su recorrido, y que no supere dimensiones verticales que impliquen la ejecución de rampas de más de un 6% de pendiente entre las distintas plataformas que conforman cada una de las plantas de la edificación, con longitudes de rampa razonables. Esta condición de calidad edificatoria obliga a la definición de la cota para la medición de la altura del edificio en relación a la parcela lucrativa que se propone.

Se ha realizado un estudio de implantación específico que se grafía en el Plano de Ordenación PO-04 Alineaciones y Rasantes.

No se producen por el contrario modificaciones en las referencias y definiciones para las indicaciones de ordenación detallada contenidas en los artículos correspondientes a las siguientes condiciones de posición del edificio en la parcela: posición de la edificación y/o el cerramiento respecto a la alineación exterior o pública; Separación a linderos; Retranqueos; Área de movimiento de la edificación, etc.

- Edificabilidad: en este mismo epígrafe se realiza un cálculo sintético de edificabilidad total de la Modificación Puntual del Plan Parcial que nos ocupa, indicándose la relación entre ésta y la contenida en los documentos de ordenación pormenorizada de referencia, estableciéndose la relación entre la edificabilidad (coincidente en este caso con el aprovechamiento) existente, y la edificabilidad o aprovechamiento propuesto. No se produce modificación de la superficie edificada neta total, respecto del inicialmente previsto para este ámbito.
- No se producen modificaciones de las determinaciones sobre la regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- No se producen modificaciones del régimen normativo de usos pormenorizados salvo la eliminación de los índices de edificabilidad por parcela y su sustitución por la edificabilidad máxima contemplada para cada una de ellas, y la eliminación de los grados en la parcela Zona 08 Comercial-Hotelero .

Atendiendo a lo expuesto en los párrafos precedentes, se concretan las modificaciones respecto de las parcelas afectadas:

- a. Modificación en la disposición de las zonas verdes públicas acompañando al viario, y completando el cauce del Arroyo Ardoz, con un considerable aumento de la superficie de éstas: RL.ZV.MOD.1, RL.ZV.MOD.2, RL.ZV.MOD.3, RL.ZV.MOD.4, RL.ZV.MOD.5 con una superficie total de 8.637 m<sup>2</sup>, se transforman en las parcelas grafiadas en el plano de ordenación como RL.ZV.MOD.1, RL.ZV.MOD.2, RL.ZV.MOD.3, RL.ZV.MOD.4, RL.ZV.MOD.5 RL.ZV.MOD.6, RL.ZV.MOD.7, RL.ZV.MOD.8 y RL.ZV.MOD.9, con una superficie total de 23.813,06 m<sup>2</sup>.

- b. Modificación de la disposición de las parcelas de equipamientos deportivos RL.EQ.DR.01 y RL.EQ.DR.02 proporcionando una nueva fachada a viario, situándolas en razón de su carácter deportivo en continuidad y complementariedad de las zonas verdes públicas, y manteniendo la superficie global de ambas que pasa de 20.255, 34 m<sup>2</sup> a 20.265, 25 m<sup>2</sup>.
- c. Modificación en la disposición de las parcelas Zona 02, y mantenimiento de la edificabilidad previamente existente: las parcelas P.2.1.2, P.2.1.1, P.2.2.2, P.2.2.3, P.2.3.1, P.2.3.2, P.2.3.3, P.2.3.4, P.2.3.5, P.2.3.6, P.2.4.1, P.2.4.3, P.2.4.4, cuya superficie como suma global es de 40.496,31 m<sup>2</sup> y edificabilidad de 45.033,24 m<sup>2</sup> pasan a configurar las parcelas P.1, P.2 y P.3, con una superficie de 34.914,14, manteniendo la edificabilidad de 45.033,24 m<sup>2</sup>, y manteniendo igualmente el índice de edificabilidad contenido en su zona de ordenanza de 1,29 m<sup>2</sup>.
- d. Modificación de la dimensión y edificabilidad de la parcela P4.1, reduciendo ésta de 66.259,92 m<sup>2</sup> a 48.536,76 m<sup>2</sup> de superficie, y pasando de una edificabilidad de 56.533,02 m<sup>2</sup> a 21.500 m<sup>2</sup>.
- e. Modificación de la dimensión de las parcelas P.5 y P.6, de superficie 123.150,41m<sup>2</sup> y 3.461,52 m<sup>2</sup> y edificabilidad de 51.285,52 m<sup>2</sup> y 4.643,19 m<sup>2</sup> respectivamente, para configurar una única parcela de 133.967,39 m<sup>2</sup>, y edificabilidad 90.961,73 m<sup>2</sup>.
- f. Ajustes del trazado viario en la rotonda situada más al oeste, que recogen lo efectivamente ejecutado de acuerdo a lo contenido en el proyecto de urbanización que desarrolla la Modificación Puntual del PGOU de 26 de marzo de 2015.

#### 4.5. Ordenanzas de edificación

No se crean nuevas ordenanzas de edificación, manteniéndose las actualmente previstas para el ámbito, que se recogen en el documento de Normativa propia de este documento.

#### 4.6. Dotaciones y redes públicas

La Modificación Puntual del Plan Parcial amplía sustancialmente los estándares de la LSCM 9/01 (Art. 36) y de las modificaciones derivadas de la Ley 9/2010, Transitoria Octava, reserva para dotaciones, tales como parque y jardines, asistenciales, deportivos, culturales,

aparcamientos detallados en el cuadro adjunto. El Plan Parcial del SUNP T2 cumple con las reservas indicadas en la legislación vigente. La presente Modificación Puntual reordena y amplía las mismas atendiendo a los cuadros que se recogen a continuación:

#### 4.6.1.Redes Generales

El presente Modificación Puntual del Plan Parcial no incide sobre las Redes Generales del ámbito.

#### 4.6.2.Redes Locales

Los documentos de planeamiento previos, ya sean el Plan Parcial del SUNP T2 y de la Modificación Puntual del Plan General de 26 de Marzo de 2015 establecen superficies de redes locales que superan el parámetro de la Ley, superando los 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos, de los cuales al menos la mitad se han destinan a espacios libres públicos. A continuación se referencias las redes locales afectadas en esta modificación, el sustancial aumento que se produce respecto de éstas, y la denominación y superficie de cada una de ellas.

REDES LOCALES EXISTENTES:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
MEMORIA Y NORMAS

<b>REDES</b>	<b>CATEGORÍAS</b>		<b>REDES LOCALES (m2)</b>
Infraestructuras	Comunicaciones	Red Viaria	8.493,82 m2
Equipamientos	Zonas Verdes	Parque lineal Bulevar y otras	8.637,36 m2
	Equipamientos (EQ)		20.265,34 m2
<b>TOTAL</b>			<b>37.386,52 m2</b>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
MEMORIA Y NORMAS

Este cómputo global corresponde a las parcelas que se referencian a continuación:

<b>REDES LOCALES</b>		<b>Superficie de Suelo (m2)</b>
RL.ZV.MOD.1		2.319,33
RL.ZV.MOD.2		963,09
RL.ZV.MOD.3		1.089,72
RL.ZV.MOD.4		1.412,71
RL.ZV.MOD.5		2.852,51
	<b>TOTAL</b>	<b>8.637,36</b>
<b>EQUIPAMIENTOS</b>		
RL.EQ.DR.01		13.522,11
RL.EQ.DR.02		6.733,23
	<b>TOTAL</b>	<b>20.265,34</b>
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>		
RL.INF.V. Aparcamientos	<b>TOTAL</b>	<b>917,61</b>
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>		
RL INF VG.1		1.728,41
RL INF VG.2		1.896,65
RL INF VG.3		3.951,15
	<b>TOTAL</b>	<b>7.576,21</b>
	<b>TOTAL REDES LOCALES</b>	<b>37.386,52 m2</b>

La suma total de redes locales afectadas es de 37.386 m2, considerando entre estas tanto Zonas Verdes, Equipamiento e Infraestructuras.

Las redes locales propuestas en la presente Modificación Puntual de Plan Parcial alcanzan una superficie de 53.046,14 m2, que suponen el aumento de un 40% respecto de las inicialmente consideradas en la ordenación pormenorizada precedente.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
MEMORIA Y NORMAS

REDES LOCALES PROPUESTAS

REDES	CATEGORÍAS		REDES LOCALES (m2)
Infraestructuras	Comunicaciones	Red Viaria	8.961,83 m2
Equipamientos	Zonas Verdes	Parque lineal Bulevar y otras	23.819,06 m2
	Equipamientos (EQ)		20.265,34 m2
<b>TOTAL</b>			<b>53.046,14 m2</b>

Este cómputo global corresponde a las parcelas que se referencian a continuación:

REDES LOCALES	Superficie de Suelo (m2)
RL.ZV.MOD.1	2.064,75
RL.ZV.MOD.2	2.361,78
RL.ZV.MOD.3	1.725,11
RL.ZV.MOD.4	1.594,36
RL.ZV.MOD.5	2.188,36
RL.ZV.MOD.6	2.862,36
RL.ZV.MOD.7	324,63
RL.ZV.MOD.8	6.834,49
RL.ZV.MOD.9	3.863,21
<b>TOTAL</b>	<b>23.819,06</b>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
MEMORIA Y NORMAS

		Superficie de Suelo (m <sup>2</sup> )
RL.EQ.DR.01		10.534,51
RL.EQ.DR.02		9.730,74
	TOTAL	20.265,25
RL.INF.V. Aparcamientos	TOTAL	0,00
RL INF VG.1	TOTAL	8.961,83
	<b>TOTAL REDES LOCALES</b>	<b>53.046,14 m<sup>2</sup></b>

En los documentos gráficos que acompañan esta propuesta aparecen concretamente referenciadas las parcelas que se modifican, la superficie de las mismas y la edificabilidad resultante.



#### 4.7. Usos lucrativos

Las parcelas lucrativas afectas a esta Modificación Puntual son las que se referencian a continuación, siendo la superficie de las mismas de 233.368,16 m2. y la edificabilidad total lucrativa de las mismas 157.500,97 m2.

Ordenanza	Grado	Calificación	Superficie de Suelo	Índice Edif.	Edificabilidad Total (m2)
<b>ZONA 2</b>					
P.2.1.2	b	T / IN / O	8.388,12	0,68	5.703,92
P.2.1.1	a	T / IN / O	4.226,31	1,29	5.451,94
P.2.2.2	a	T / IN / O	5.379,69	1,29	6.939,80
P.2.2.3	a	T / IN / O	2.859,87	1,29	3.689,23
P.2.3.1	a	T / IN / O	2.335,98	1,29	3.013,41
P.2.3.2	a	T / IN / O	4.006,97	1,29	5.168,99
P.2.3.3	b	T / IN / O	3.416,80	0,68	2.323,42
P.2.3.4	a	T / IN / O	1.077,82	1,29	1.390,39
P.2.3.5	a	T / IN / O	1.998,42	1,29	2.577,96
P.2.3.6	a	T / IN / O	1.304,96	1,29	1.683,40
P.2.4.1	a	T / IN / O	1.410,68	1,29	1.819,78
P.2.4.3	a	T / IN / O	1.000,00	1,29	1.290,00
P.2.4.4	a	T / IN / O	3.090,69	1,29	3.986,99
		Total	40.496,31	Total	45.039,24
<b>ZONA 4</b>					
P.4.1	-	T / C	66.259,92	0,85	56.533,02
<b>ZONA 8</b>					
P.5	1º	T / C	123.150,41	0,42	51.285,52
P.6	2º	T / C / H	3.461,52	1,34	4.643,19
				<b>TOTAL</b>	<b>157.500,97</b>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
MEMORIA Y NORMAS

Se modifican las superficies de las parcelas lucrativas, quedando tal como se concretan en el cuadro siguiente, aumentando las redes locales de cesión y manteniéndose la edificabilidad inicialmente prevista en la ordenación pormenorizada contenida en el documento de planeamiento que se modifica.

Ordenanza	Calificación	Superficie de Suelo (m2)	Edificabilidad Total (m2)
<b>ZONA 2</b>			
P.1	T/I-O	10.406,84	13.424,83
P.2	T/I-O	17.520,44	22.601,37
P.3	T/I-O	6.986,85	9.013,04
		34.914,14	45.039,24
<b>ZONA 4</b>			
P.4.1	T/C	48.536,76	21.500,00
<b>ZONA 8</b>			
P.5.C	T/C	133.967,39	90.961,73
		<b>TOTAL</b>	<b>157.500,97</b>

#### 4.8. Incidencia de la Modificación Puntual del Plan Parcial sobre las licencias solicitadas a la fecha de su tramitación.

Esta Modificación Puntual del Plan Parcial opera sobre un área de suelo que, además de estar en fases conclusivas del proceso de gestión, se encuentra parcialmente edificado, circunstancia que se produce en las parcelas situadas en el extremo noreste del mismo.

El actual proceso de ejecución de la edificación y urbanización de su entorno simultáneas hace que la tramitación de este documento de planeamiento pueda hacer coincidir en el tiempo con la solicitud de una nueva licencia en relación con las parcelas afectadas. Las características urbanísticas del proyecto que desarrolla estas parcelas determinan su plena compatibilidad tanto con el planeamiento objeto de alteración, como con la nueva ordenación definida por esta Modificación Puntual que sólo modifica pequeños aspectos en la ordenación vigente, pero que no se aplican en cualquier caso para la ejecución de esta edificación sobre las parcelas definidas en la actualidad.

Es necesario indicar además en este mismo apartado que son también plenamente compatibles las redes públicas de servicios que dotan a estas parcelas que se transforman.

Las parcelas restantes, por el contrario, como resultado del nuevo modelo creado por esta Modificación Puntual, quedan en situación de fuera de ordenación, circunstancia que, en este caso, determina su próxima sustitución una vez se produzca su entrada en vigor.

#### 4.9. El compromiso de fomentar la movilidad sostenible.

La ejecución de los usos terciarios e industriales implicará el traslado de una gran actividad a este área, lo que se traducirá en un incremento de la demanda de transporte con origen o destino en este ámbito y en un incremento de la utilización de la oferta de transporte, tanto pública como privada, que atenderá este incremento de demanda.

Se apuesta por la movilidad blanda, y así se ha planteado la ejecución de un carril bici que de continuidad al carril bici existente, hasta alcanzar el ámbito, y que acompaña en su trazado las áreas peatonales y espacios de ocio y esparcimiento colectivo.

#### 4.10. Calidad del paisaje urbano.

La propuesta que recoge esta Modificación de Plan Parcial y que posibilita la ejecución del proyecto terciario pretende aportar a este desarrollo reciente del norte Torrejón de Ardoz nuevas y sobresalientes cualidades arquitectónicas, criterios de integración urbana y valores contemporáneos.

Se busca también concretar una imagen que aporte innovación y dinamismo y contribuya a la mejora del paisaje de una de las entradas de referencia del municipio, potenciando sus valores paisajísticos y arquitectónicos, definiendo y caracterizando los elementos singulares que distinguen este espacio entre grandes corredores viarios, desde una perspectiva de desarrollo sostenible aplicada a los criterios con los que reordenan los espacios públicos.

Esta propuesta pretende incidir sobre un concepto de paisaje ligado a la construcción de la ciudad contemporánea, y situado en el límite de una de las amplias áreas de crecimiento al norte de la ciudad. Estos espacios superan las formas tradicionales de la concepción urbanística de ciudad, y constituyen el concepto de borde urbano como entidad de paisaje que es necesario tratar y diseñar desde aspectos que aumenten la utilización en condiciones de seguridad de los espacios públicos.

Este concepto de borde urbano está originado tanto por el trazado de las grandes infraestructuras que surcan el territorio y afectan directamente al ámbito de actuación, como por el hecho de que la ciudad termina en este punto, y alcanza unos bordes permanentes que constituyen límites físicos y fachadas de la ciudad, bordes que se construyen desde el espacio público, con la mejora de la percepción del mismo desde el ciudadano, y con la reordenación de las zonas verdes públicas y equipamientos en su entorno inmediato

## **5. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

Esta Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SUNP T2 establece una ordenación pormenorizada de carácter finalista. No se prevé la tramitación de instrumentos de planeamiento que desarrollen las determinaciones establecidas en este Plan.

Se establece como modalidad de gestión urbanística para el área reparcelatoria a tal efecto identificada en este documento, aquella en virtud de la cual se efectúe la adaptación de la configuración de las parcelas a las exigencias de la Modificación Puntual del Plan Parcial, mediante la elaboración y tramitación del correspondiente instrumento reparcelatorio sin finalidad equidistributiva, siendo imputables a la propiedad el conjunto de las cargas de urbanización.

El presente documento de planeamiento define una única etapa para el desarrollo de la actuación, en correspondencia con el ámbito delimitado.

Conforme al artículo 78.2 de la LSCM, procede definir los plazos máximos para la ejecución de esta única etapa:

- Presentación del Proyecto de Reparcelación: una vez obtenida la aprobación inicial de esta Modificación Puntual de Plan Parcial.
- Presentación del Proyecto de Obras de Urbanización: a una vez obtenida la aprobación inicial esta Modificación Puntual del Plan Parcial.
- Finalización de las obras de urbanización: veinticuatro (24) meses desde la adjudicación de las obras de urbanización y con la posibilidad de ejecución simultánea de la edificación en las condiciones establecidas por las Normas Urbanísticas del PGOU de Torrejón de Ardoz..

A los efectos de materializar sus determinaciones este documento de planeamiento urbanístico concreta:

- Corresponderá a la titular de los terrenos, de sus respectivas competencias y/o de acuerdo a sus atribuciones, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos propuestos, así como la ejecución del carril bici que finalmente se concrete en el proyecto de urbanización.
- Previamente a la ejecución edificatoria por la que se desarrollen los usos comerciales previstos en las parcelas lucrativas afectadas deberá aprobarse el documento reparcelatorio procedente.
- En ese instrumento de reparcelación se concretarán y materializarán las cesiones previstas en esta Modificación Puntual de Plan Parcial.
- La edificación es un acto sujeto a licencia que podrá ejecutarse mediante el oportuno proyecto de obras de edificación e implantación de la actividad. Si las parcelas calificadas como redes públicas, viario y/o zonas verdes se ejecutaran al amparo del proyecto de edificación, simultaneándose ésta con las obras de urbanización, se requerirá un informe favorable de los servicios municipales.
- En tanto no se ejecute la implantación de los usos contenidos en este documento, la edificación en ejecución sobre las parcelas en este documento afectadas se regulará por el régimen de obras y actividades correspondientes a su situación urbanística actual, ya que la modificación que se presenta hace compatible ambas situaciones.

## **6. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS**

### **6.1. Introducción.**

La presente Memoria de infraestructuras contiene la propuesta de los servicios y las infraestructuras urbanas necesarias para la ejecución de la Modificación Puntual del Plan Parcial que contiene este documento.

A partir del estudio de las infraestructuras y servicios urbanos existentes, tanto de los debidos a las compañías de servicios, como de las administraciones públicas, determina que implementaciones o incrementos de las infraestructuras actuales son necesarios para satisfacer las futuras necesidades.

### **6.2. Objetivos.**

Los objetivos a cumplir son:

- Definir los condicionantes infraestructurales que la actuación ha de contemplar, para que la futura ordenación quede integrada en la ciudad y que sus conexiones con las infraestructuras exteriores sean conformes y estén consensuadas con los diferentes Organismos públicos y Compañías suministradoras de servicios.
- Desarrollar las definiciones infraestructurales necesarias para, por un lado, determinar las infraestructuras generales de conexión con la ciudad y, por otro, dimensionar las distintas redes de servicios en sus aspectos más relevantes.
- Elaborar una valoración económica lo más cercana posible al coste final de la inversión a realizar, obtenido mediante las mediciones realizadas, que se explican al final de esta memoria.

### **6.3. Consideraciones generales**

Para el predimensionamiento de las distintas redes de servicios se ha tenido en cuenta la actual normativa de los distintos organismos públicos y compañías suministradoras de servicios (Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, Canal de Isabel II, Iberdrola, operadores de

telefonía, Gas Natural). Toda esta normativa está continuamente en proceso de revisión, por lo que resulta obvio que las variaciones y previsiones que posteriormente se establezcan pudieran afectar a los trazados y a la concepción de las redes aquí propuestas y, por tanto, a los costes de urbanización considerados. Cada infraestructura contempla tanto la urbanización interior como su conexión exterior con aquellas redes con capacidad suficiente para satisfacer la demanda estimada.

Asimismo, sobre las redes existentes dentro del ámbito de actuación se contemplan las acciones necesarias para su desvío, protección, o en su caso, anulación y demolición, de modo que el servicio que prestan actualmente no se vea afectado con la ejecución de las nuevas obras.

#### 6.4. Movimiento de tierras

##### 6.4.1. Altimetría Propuesta

Se ha valorado un movimiento general de tierras en los viales y, parcialmente, en algunas parcelas. Los viales que configuran la nueva ordenación requieren un movimiento de tierras específico y, además, las parcelas deben rebajarse, de forma que la cota máxima en su interior desde la cual pueda considerarse la altura de cornisa sea de 593,60 metros sobre el nivel del mar, o menor, lo que asegura la construcción de las nuevas edificaciones por debajo de las exigencias de servidumbre aeronáutica, tal y como se contiene los planos correspondientes.

#### 6.5. Red viaria

##### 6.5.1. Red Viaria Existente

El ámbito dispone de las siguientes infraestructuras viarias en su entorno, recogidas en el plano correspondiente:



- Avenida de los Premios Nobel: vial existente que recorre el ámbito en dirección oeste-este desde la glorieta de acceso al sector T2 existente en la Ctra. Base hasta el polígono Casablanca.
- Autovía A-2, situada al sur del ámbito.

#### 6.5.2. Accesos Al Ámbito

Los accesos al ámbito se realizan a través de una glorieta ubicada en un punto intermedio de la Avenida de los Premios Nobel descrita antes. Esta glorieta se conecta con las vías de servicio de la Autovía A-2 dando acceso a la misma.

#### 6.5.3. Red Viaria Propuesta

La futura red viaria se ajusta a la ordenación propuesta.

La trama viaria se articula en torno a una nueva calle RL.INF.VG.1. A su vez dividida en dos tramos:

- TRAMO 1: Vial con una anchura total de 19m, dispone de:
  - aceras de 1,5 m. de anchura
  - calzada de 4 carriles (dos para cada sentido) de 3,50 m de anchura para carril.
  - mediana de 2,00 m.
- TRAMO 2: Vial con una anchura total de 12m, dispone de:
  - aceras de 1,5 m. de anchura
  - calzada de 2 carriles (uno para cada sentido) de 4 m de anchura por carril.
  - mediana de 1 m. de anchura.

## 6.6. Abastecimiento agua potable

### 6.6.1. Red Existente. Actuaciones sobre la Red Existente

La red existente en el ámbito, es propiedad del CANAL DE ISABEL II.

En la Avenida de los Premios Nobel existen dos grandes arterias de las que se suministrará nuestra red proyectada. Son las siguientes:

- Conducción de Fundición Dúctil de diámetro 250 mm en la acera norte de la Avenida.
- Conducción de Fundición Dúctil de diámetro 400 mm en la acera sur de la Avenida que disminuye a diámetro 300 mm en los extremos.

No existe red interna de distribución existente.

### 6.6.2. Dotaciones y Criterios de Cálculo

Para realizar un pre-dimensionamiento de la red proyectada, se aplican las dotaciones de cálculo establecidas en la normativa del Canal de Isabel II Gestión a los datos de edificabilidad de la nueva ordenación, dando como resultado un caudal punta demandado de 33,15 l/s y un caudal medio de 15,71 l/s

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
MEMORIA Y NORMAS

**CAUDALES ABASTECIMIENTO**

Dotaciones de cálculo establecidas en la normativa del Canal de Isabel II a los datos de superficies y edificabilidades

MANZANA / PARCELA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE PARCELA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)
1	ZONAS VERDES	Zona verde	23.819,06
2	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	Equipamiento	20.265,25 (*)
3	VIARIO PÚBLICO	Viario	8.961,83
4	PARCELAS LUCRATIVAS	Terciario	235.141,45
<b>TOTAL</b>		<b>288.187,59</b>	<b>169.660,12</b>

CAUDAL DE ABASTECIMIENTO				
DOTACION (l/m2 edif. y día)	Q medio (l/s)	Cp	Q punta (l/s)	
(4)	1,50	0,414	2,11	0,873 (*)
(3)	8,00	1,126	2,11	2,376
(3)	8,00	14,583	2,11	30,771
<b>15,71</b>		<b>33,15</b>		

(\*) Estimado

DOTACIONES DE CÁLCULO (Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión. Versión 2012.):

- (1) Vivienda multifamiliar. Dotación de cálculo: 8,0 l/m2 y día.
- (2) Vivienda unifamiliar. Dotación de cálculo: 9,5 l/m2 y día.
- (3) Terciario, dotacional e industrial. Dotación de cálculo: 8,0 l/m2 y día.
- (4) Zonas Verdes. Dotación de cálculo: 1,5 l/m2 y día.

$$C_p = 1,4 + 2,8 / (Q_m)^{0,5} \leq 3$$

$$C_p = 2,11$$

	(l/s)	m3/día	m3/año (*)
Q medio	15,71	1.357	487.726

(\*) Riego de zonas verdes con agua reciclada

Atendiendo a las velocidades máximas admitidas por la normativa del Canal de Isabel II, en la que para diámetros  $\varnothing < 300$  mm ésta debe ser inferior a 1,5 m/s, el caudal resultante de 33.15 l/s podría ser transportado por una conducción de 200 mm de diámetro. Se plantea la conducción principal de suministro al ámbito con dos conexiones de 200 mm de diámetro, ajustándonos a lo reflejado en el Informe de Viabilidad de suministro redactado por el CYII, aunque aumentando el diámetro por el aumento de caudal con respecto al del informe.

### 6.6.3.Red Propuesta

La nueva red propuesta, se proyecta bajo el nuevo viario planteado en la nueva ordenación para el suministro de agua potable al ámbito. Dicha red, se abastece a través de las conexiones exteriores detalladas en el apartado siguiente.

La red se ejecutará conforme a las Normativa de la CIA suministradora "CYII" y a las normas particulares del Ayuntamiento de Torrejón, y estará formada por una nueva arteria, que discurriendo por viales públicos y/o por viales privados de uso Público, enlazará el arteria existente de mayor jerarquía en la Avenida de los Premios Nobel.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de 15 atmósferas.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento, además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, los valores se encontraran entre 0,6 m/sg. como velocidad mínima, y 2,5 m/sg. como velocidad máxima,

Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Canal de Isabel II.

La tubería de la Red será de acero del tipo fundición dúctil, específica para conducciones de agua potable, y deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una estanqueidad adecuada y una resistencia suficiente para soportar puntualmente hasta 2 veces la presión nominal de la Red, cumpliendo las condiciones recogidas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para Tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1.974).

El recubrimiento mínimo de la tubería, en los recorridos donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado, no será inferior a 1,00 mt, y en el resto de recorridos, la profundidad mínima tolerable será de 0,60 mt, siempre medida desde la generatriz superior de la tubería.

El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 100 mm.

La red se equipara con válvulas de seccionamiento en cada uno de los puntos de entronque con el colector existente, así con puntos de vaciados en partes bajas de la red y punto de purga con Ventosa, en partes altas de la misma.

Así mismo la red se complementara, en los ámbitos de los sectores de suelo urbanizables y a lo largo del recorrido del nuevo colector, con hidrantes de contraincendios del tipo encastrado en la acera DN-100, con una equidistancia entre ellos máxima inferior a 150 m. Estos hidrantes cumplirán las Normativa de la CIA suministradora "CYII" y las normas particulares del Ayuntamiento de Torrejón.

Los recorridos de la red, así como su equipamiento y sus características vienen recogidos en los planos correspondientes.

#### 6.6.4. Conexiones con redes existentes

Según el informe de viabilidad del Canal de Isabel II el abastecimiento del ámbito derivará de la tubería de diámetro 250 mm y de fundición dúctil existente en la Avenida Premios Nobel, estableciendo dos puntos de conexión en esta tubería, que quedarán unidos entre sí mediante una tubería de fundición dúctil y diámetro mínimo 150 mm, cuyo trazado discurrirá por el viario previsto en la actuación. A la vista de los caudales demandados se aumenta el diámetro de conexión a 200 mm.

### 6.7. Riego con agua regenerada

#### 6.7.1. Red Existente.

En la Avenida de los Premios Nobel existe una tubería de agua reciclada para riego de polietileno de baja densidad de diámetro 90 mm de la que suministrará el ámbito.

#### 6.7.2. Red Propuesta

Para el abastecimiento de Agua para riego de las nuevas Zonas Verdes y zonas ajardinadas de los nuevos viales, que se establecen con la modificación del Plan Parcial se proyecta una Infraestructura de Agua de Riego.

Esta Infraestructura se ejecutará conforme a las Normativa de la CIA suministradora "CYII" y a las normas particulares del Ayuntamiento de Torrejón, y estará formada por un nuevo colector en cada uno de los nuevos viales, que discurriendo por viales público, enlazará a la tubería existente en la Avenida de los Premios Nobel.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de 10 atmósferas.

La tubería de la Red de riego será de Polietileno PN-10, específica para conducciones de agua de riego, y deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una estanqueidad adecuada y una resistencia suficiente para soportar puntualmente hasta 2 veces la presión nominal de la Red, cumpliendo las condiciones recogidas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para Tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1.974).

El recubrimiento mínimo de la tubería, en los recorridos donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado, no será inferior a 1,00 mt, y en el resto de recorridos, la profundidad mínima tolerable será de 0,60 mt, siempre medida desde la generatriz superior de la tubería.

El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución de agua de riego será de 32 mm.

La red dispondrá en cada derivación a cada Zona Ajardinada o Zona Verde, así como en los entronques con el colector existente de una arqueta equipada con válvula de seccionamiento, así con puntos de vaciados en partes bajas de la red y punto de purga con Ventosa en partes altas de la misma.

Los recorridos de la red, así como su equipamiento y sus características vienen recogidos en los planos de correspondientes.

## 6.8. Saneamiento

La Infraestructuras de Saneamiento estará compuesta por redes separativas de Pluviales y Fecales, para la recogida y canalización hasta las Redes Publicas de los vertidos que se produzcan en las nuevas zonas de desarrollo que se establecen con la modificación del Plan Parcial.

### 6.8.1. Red Existente.

La red existente en el ámbito, es propiedad del CANAL DE ISABEL II.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
MEMORIA Y NORMAS

En la Avenida de los Premios Nobel existe un colector de 400 mm de diámetro de aguas fecales y diámetro 1.500 mm para aguas pluviales.

### 6.8.2. Dotaciones y Criterios De Cálculo

Para realizar un pre-dimensionamiento de la red proyectada, se aplican las dotaciones de cálculo establecidas en la normativa del Canal de Isabel II Gestión a los datos de edificabilidad de la nueva ordenación, dando como resultado un caudal punta demandado de 28,36 l/s para aguas fecales y 3.244,88 l/s para aguas pluviales.

#### CAUDALES AGUAS FECALES

Dotaciones de cálculo establecidas en la normativa del Canal de Isabel II a los datos de superficies y edificabilidades

MANZANA / PARCELA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE PARCELA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)
1	ZONAS VERDES	Zona verde	23.819,06
2	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	Equipamiento	20.265,25 (*)
3	VIARIO PÚBLICO	Viario	8.961,83
4	PARCELA LUCRATIVA	Terciario (oficinas)	235.141,45
<b>TOTAL</b>		<b>288.187,59</b>	<b>177.766,22</b>

(\*) Estimado

CAUDAL DE AGUAS NEGRAS					
DOTACION (l/m2 edif. y día)	Coef. Retorno	Q medio (l/s)	Cp	Q punta (l/s)	
(4)	1,50	0,000	0,0	2,03	
(3)	8,00	0,800	1,50	2,03	
	0,00	0,000	0,00	2,03	
(3)	8,00	0,855	12,47	2,03	
<b>TOTAL</b>				<b>13,97</b>	<b>28,36</b>

$$Q_p = 1,6x[(Q_m)^{0,5} + Q_m] \leq 3xQ_m$$

$$C_p = 2,03$$

COEFICIENTES DE RETORNO (Normas para Redes de Saneamiento Canal de Isabel II. Versión 2. 2016):

- (1) Vivienda multifamiliar. Coeficiente de retorno: 0,95
- (2) Vivienda unifamiliar. Coeficiente de retorno: 0,8
- (3) Terciario, dotacional e industrial. Coeficiente de retorno: 0,855
- (4) Zonas Verdes. Coeficiente de retorno: 0,0

	(l/s)	m3/día	m3/año
<b>Q medio</b>	<b>13,97</b>	<b>1.207</b>	<b>440.557</b>

#### CAUDALES AGUAS PLUVIALES

MANZANA / PARCELA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE PARCELA (m2)	SUPERFICIE PARCELA (ha)
1	ZONAS VERDES	Zona verde	23.819,06
2	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	Equipamiento	20.265,25 (*)
3	VIARIO PÚBLICO	Viario	8.961,83
4	PARCELA LUCRATIVA	Terciario (oficinas)	235.141,45
<b>TOTAL</b>		<b>288.187,59</b>	<b>28,82</b>

(\*) Estimado

CAUDAL DE AGUAS PLUVIALES			
C (Coef. de escorrentía)	I (Intensidad de lluvia) (l/s/ha)	Q punta (l/s)	
(4)	0,30	167,27	119,5
(3)	0,70	167,27	237,3
(2)	0,90	167,27	134,9
(3)	0,70	167,27	2.753,2
<b>TOTAL</b>			<b>3.244,88</b>

$$I = 260 \cdot n^{0,42} \cdot t^{-0,52}$$

$$I = 167,27$$

n=10 años t=15 minutos

COEFICIENTES DE ESCORRENTIA :

- (1) Cubiertas y pistas deportivas. Coeficiente de escorrentía: 0,80
- (2) Viario. Coeficiente de escorrentía: 0,90
- (3) Terciario y equipamiento. Coeficiente de escorrentía: 0,70
- (4) Zonas Verdes. Coeficiente de escorrentía: 0,30

	(l/s)	m3/día	hm3/año (*)
<b>Q medio</b>	<b>3.244,88</b>	<b>280.358</b>	<b>102,331</b>

### 6.8.3.Red Propuesta

La red propuesta será de tipo separativo, al igual que la red existente.

De esta forma, se evacuan en una red propia las aguas fecales y en otra red las aguas pluviales.

Las principales características de la red propuesta se relatan a continuación:

#### Aguas Fecales:

- Las acometidas a las parcelas solo recogerán las aguas negras de las edificaciones, las aguas pluviales de los tejados y posibles viarios se deberán conectar a las acometidas de pluviales previstas.
- Los colectores instalados irán provistos de pozos de registro, sobre los que se conectarán las acometidas de desagüe de las nuevas parcelas.
- La Red de Saneamiento de Aguas Fecales estará compuesta por un colector de diámetro DN-400 que discurre por el nuevo vial propuesto, al que enlazará cada una de las acometidas de recogidas de aguas fecales situadas en los puntos bajos de las diferentes parcelas. Esta Red se ejecutará conforme a las Normativa de la CIA suministradora "CYII" y a las normas particulares del Ayuntamiento de Torrejón.
- La red estará constituida por tuberías de Polietileno de doble capa SN/8 KN/m<sup>2</sup> - UNE EN 13476 específica para canalizaciones de saneamiento enterrado, y deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una estanqueidad adecuada y una resistencia suficiente para soportar las máximas presión que producirán en la Red, cumpliendo las condiciones recogidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU).
- La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 6 metros por segundo en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión de la canalización, por arrastre de partículas sólidas. Y la velocidad mínima será de 0,5 m/sg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos.



- Las descargas a los colectores principales de las acometidas de parcelas, se realizarán a través de pozos de registro, con unas conducciones de sección nominal mínima de 0,25 m.
- Los pozos de registro se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 40 metros.
- Los colectores principales irán, en los recorridos donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado, a una profundidad mínima de 1,20 mt, y en el resto de recorridos, la profundidad mínima tolerable será de 0,75 mt, siempre medida desde la generatriz superior de la tubería.
- Los recorridos de la red, así como su equipamiento y sus características vienen recogidos en los planos correspondientes.
- En la actualidad, los vertidos de las aguas residuales generados en el municipio de Torrejón de Ardoz son depurados en la EDAR de Torrejón de Ardoz, situada en el municipio de Torrejón de Ardoz y gestionada por Canal de Isabel II Gestión.

#### Aguas Pluviales:

- Los colectores instalados irán provistos de pozos de registro, sobre los que se conectarán los pozos absorbedores para evacuación de las aguas pluviales de viario y las acometidas de desagüe de las nuevas parcelas. Esta Red se ejecutará conforme a las Normativa de la CIA suministradora "CYII" y a las normas particulares del Ayuntamiento de Torrejón.
- La red estará constituida por tuberías de Polietileno de doble capa SN/8 KN/m<sup>2</sup> - UNE EN 134 76 específica para canalizaciones de saneamiento enterrado, y deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una estanqueidad adecuada y una resistencia suficiente para soportar las máximas presión que producirán en la Red, cumpliendo las condiciones recogidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU).
- La velocidad máxima del fluido en la tubería será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 6 metros por segundo en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión de la canalización, por arrastre de partículas sólidas. Y la velocidad

mínima será de 0,5 m/sg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. En el caso de que esta velocidad sea inferior, será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de capacidad mínima de 0,6 m<sup>3</sup> para ramales de diámetros inferiores a 0,30 m y de 1,00 m<sup>3</sup> para canalizaciones de diámetros superiores.

- En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán imbornales o absorbaderos de aguas pluviales, y como mínimo uno cada 50 metros de desarrollo de la red.
- En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,30 m.
- Las descargas a los colectores principales de los ramales de recogidas de vertidos de imbornales o rejillas, así como de las acometidas de parcelas, se realizarán a través de pozos de registro.
- Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 metros.
- Los colectores principales irán, en los recorridos donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado, a una profundidad mínima de 1,20 mt, y en el resto de recorridos, la profundidad mínima tolerable será de 0,75 mt, siempre medida desde la generatriz superior de la tubería.
- Se prevén un colector de diámetro DN-1000 en el nuevo vial que recogerán los vertidos de los imbornales del vial correspondiente, así como los vertidos de la red interior de las parcelas a través de sus correspondientes acometidas.
- Los recorridos de la red, así como su equipamiento y sus características vienen recogidos en los planos correspondientes..

#### 6.8.4. Conexiones con Redes Existentes

Se conectarán a la red existente en la Avenida de los Premios Nobel tanto la nueva red ejecutada en el vial planteado como las acometidas de las parcelas que tengan frente a esta Avenida.

## 6.9. Energía eléctrica

### 6.9.1. Red Existente. Actuaciones sobre la Red Existente

La compañía suministradora de energía, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SAU, dispone de red en la Avenida de los Premios Nobel cómo se ha descrito en apartaos anteriores.

### 6.9.2. Red Propuesta

Para dotar de Energía Eléctrica a los futuros edificios que se pretenden construir en las parcelas se proyecta una infraestructura pública de distribución. Esta infraestructura discurrirá por Viales o Zonas Públicas y/o Privadas de Uso Público, y se ejecutarán conforme a las Normativa de la CIA suministradora "IBERDROLA" y a las normas particulares del Ayuntamiento de Torrejón.

La solución proyectada pretende cubrir dos objetivos fundamentales, como son:

- Satisfacer las demandas de energía previstas en la zona de actuación.
- Reformar las redes de M.T. existentes en la zona para permitir cubrir las demandas energéticas e integrar dichas redes en la urbanización.

El Suministro de Energía Eléctrica se realizará desde la red pública de la CIA suministradora "IBERDROLA", mediante dos líneas de MT, una actualmente existente en la Urbanización y otra de nueva instalación que la CIA, instalará en la Urbanización.

La transferencia a las nuevas Parcelas que se establecen en la Modificación del Plan Parcial, de superficie edificable que inicialmente disponían en el actual Plan General las parcelas municipales, provoca la disponibilidad de la potencia asignada inicialmente a esta superficie edificable que se pretende transferir.

La potencia que se dispondrá como consecuencia de esta transferencia de superficie edificable es de 4.800 KW. Dicha potencia se consensuará con la CIA, para poderla disponer en una de las cuatro líneas que actualmente existen en la urbanización.

Por otro lado se le solicita una nueva Línea a la CIA para poder suministrar a las nuevas parcelas que surgirán con consecuencia de la Modificación del Plan Parcial

Se proyecta la instalación de dos Centros de Seccionamiento, uno para cada una de las dos líneas de la CIA que proporcionarán el suministro eléctrico al ámbito. Cada uno de estos Centro serán del tipo prefabricado subterráneo, e irán ubicados en zonas verdes municipales. Cada uno de estos Centros equiparán dos celdas de línea para la entrada y salida de la línea exterior correspondiente, y otras dos celdas de Líneas para la entrada y salida de la futura línea de bucle de distribución de los Centros de Transformación de CIA y de abonados que se instalarán en el futuro desarrollo.

Así mismo se proyectan una red de canalizaciones que enlazará la red existente actualmente en la Urbanización con cada uno de los Centros de Seccionamiento y desde estos partirán las canalizaciones para la futura distribución de las líneas de bucles interiores que dotarán de energía a los diferentes Centros de Transformación que se desarrollaran en el futuro desarrollo.

Estas redes de canalizaciones serán subterráneas y estarán compuestas por una canalización para distribución de energía, constituida por tubos de tipo polietileno corrugado de doble capa y diámetro 160 mm, en número suficiente para disponer de un tubo por línea prevista por trayecto, más un tubo de reserva por cada una de las líneas, y por una canalización para control y tele-medida constituida por un tubo de pvc rígido de tipo Tetra-tubo de diámetro 40 mm.

Estas canalizaciones discurrirán por zonas públicas y/o zonas privadas de usos públicos, y dispondrán de arquetas de registro en todo el recorrido de las mismas, con una equidistancia máxima entre ellas de 40 mt.

Las Líneas de entronque entre las líneas que la Cia dispone en la Urbanización y los Centros de Seccionamientos serán de aluminio con asilamiento HEPRZ1 12/20KV y sección 2(3(1x240)) mm<sup>2</sup> ..

Los Centros de Transformación de CIA y de Abonados para dotar de energía al futuro complejo del Parque Comercial, así como las canalizaciones y líneas que compondrán los bucles de alimentación de los mismos, se proyectarán y ejecutarán posteriormente en el proyecto de desarrollo del propio complejo comercial.

La ubicación de los centros de seccionamiento, así como el recorrido de las canalizaciones, con sus equipamientos y características, que constituyen la infraestructura para el suministro de energía prevista, vienen recogidos en los planos del correspondientes.

Las canalizaciones estarán constituidas por tubos plásticos, dispuestos sobre lecho de arena y debidamente enterrados en zanja. La canalización nunca debe de discurrir bajo la calzada salvo en los cruces de la misma. En cada uno de los tubos se instalará un solo circuito eléctrico.

## 6.10. Alumbrado público

### 6.10.1. Red Propuesta

El nuevo vial así como las nuevas parcelas de Aparcamiento Público y Zonas Verdes, que se establecen con la modificación del Plan Parcial, dispondrán de una instalación de Alumbrado Público mediante columnas y farolas equipadas con luminaria de Vapor de Sodio Alta Presión, distribuidas uniformemente por todo el área de las mismas.

Las Instalaciones de Alumbrado Público se ejecutarán conforme a las especificaciones recogidas en el REBT e Instrucciones Técnicas complementarias con respecto a este tipo de instalaciones, así como cumpliendo las normas particulares del Ayuntamiento de Torrejón.

La distribución eléctrica se valora en su totalidad del tipo canalización subterránea con tubo de polietileno corrugado, conforme a lo dispuesto en las Instrucciones Técnicas de Infraestructuras del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas. Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por viales o zonas públicas.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

Tabla. NIVELES DE ILUMINACIÓN.

Tipo de calle	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara
Viales	12-15 lux	0,30-0,40	250 W V.S.A.P.
Aparcamiento Publico	22-25 lux	0,30-0,40	250 W V.S.A.P.
Zonas Verdes	5-7 lux	0,15-0,20	150 W V.S.A.P.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo "cut-off" y "semi cut-off".

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- En Viales y Aparcamientos. Función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada. Iluminación de los alrededores de la misma.

- Zonas Verdes. Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.).

En las Zonas Verdes de influencia del vial se instalará un Centro de Mando y Protección, equipado con la aparamenta necesaria para la protección mando y control de los circuitos de iluminación correspondientes. Estos Centros de Mando estarán integrados en armarios para exterior IP-55 e irán ubicado en las zonas Verdes correspondientes sobre una peana de hormigón.

Dichos Centros de Mando irán alimentados mediante líneas de cobre con aislamiento XZ1 0,6/1 KV, desde el Cuadro de B.T, del CT de CIA más próximo, y dispondrán de su correspondiente CGP y Modulo de Medida.

Los Centros de Mando tendrán el carácter de mobiliario urbano, y se deberá cuidar su integración en la trama general del espacio público, en cuanto a su ubicación, acabados, etc.

Las canalizaciones serán del tipo subterránea, y estarán compuestas por tubos de PVC flexible de doble capa y arquetas de registro y/o derivación con tapas normalizadas para alumbrado público, por el Ayuntamiento de Torrejón, disponiéndose arquetas junto a cada uno de las columnas o farolas previstas y en los cambios de distribución o cada como máximo 40 mt de recorrido de la canalización.

Las Líneas de distribución serán de cobre con aislamiento XZ1 0,6/1 Kw de sección mínima 5X6 mm<sup>2</sup>.

Todos las Columnas y Farolas dispondrán de su correspondiente dado de cimentación con los pernos de fijación adecuados a cada tipo. La cimentación será la adecuada para cada caso y será ejecutada según las normativas vigentes,

Para la puesta a tierra de la instalación, se instalará una pica de tierra en cada una de las arquetas de derivación, que se completará con un conductor de cobre desnudo de sección

mínima 35 mm<sup>2</sup>, que en ejecución directamente enterrado, acompaña a las canalizaciones en todo su recorrido, y que interconectará las picas de las arquetas y las partes metálicas de Columnas y Farolas.

Los recorridos de las canalizaciones con su equipamiento y características, así como la distribución de equipos, con sus características vienen recogidos en los planos del correspondientes.

#### 6.10.2. Conexiones con Redes Existentes

En cuanto a la alimentación eléctrica, se realizará desde los centros de transformación e infraestructura prevista en el propio desarrollo urbanístico, habiendo ubicado los centros de mando del alumbrado colindantes a centros de transformación de nueva ejecución.

#### 6.11. Infraestructura de suministro de gas

La Infraestructura de Suministro de Gas estará formada por una Red Pública de Abastecimiento de Gas para los futuros edificios que se pretenden construir en la parcelas que se establecen con la modificación del Plan Parcial.

La red se ejecutará conforme a las Normativa de la CIA suministradora y a las normas particulares del Ayuntamiento de Torrejón, y estará formada por un nuevo colector de diámetro 150 mm que discurrendo por el Nuevo Vial enlazará el colector existente de diámetro 200 mm existente en la Avenida de los Premios Nobel

La tubería de la Red será de Polietileno de alta densidad PE-150 PN-10, específica para conducciones de Gas, y deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una estanqueidad adecuada y una resistencia suficiente.



### 6.12. Canalizaciones de telecomunicaciones

Para dotar de las infraestructuras de Telecomunicaciones a los futuros edificios que se pretenden construir en la parcelas que se establecen con la modificación del Plan Parcial, se proyecta una Red Pública de canalizaciones.

La Infraestructura estará constituida por unas redes de canalizaciones, que discurriendo por viales Públicos enlazarán la canalización de rango superior existente en la urbanización con cada una de las parcelas anteriormente relacionadas. Estas canalizaciones se ejecutarán conforme a las Normativas de las CIAS Operadoras y a las normas particulares del Ayuntamiento de Torrejón, y estará formada por tubos de pvc rígido, interconectados mediante arquetas de paso registro y derivación.

### 6.13. Estudio económico

#### 6.13.1. Criterios de valoración

Se ha previsto que la ejecución del Desarrollo urbanístico del ámbito "Noroeste" se realice en una única fase de ejecución.

#### 6.13.2. Valoración estimada de las infraestructuras interiores al ámbito (urbanización interior)

Se valoran en este punto todos los trabajos necesarios para transformar el suelo bruto en una urbanización dotada de todas las infraestructuras necesarias que alcanza al nuevo viario RL.INF.VG.1

En dicha valoración se han incluido los siguientes conceptos.

- Movimiento de tierras
- Levantados y demoliciones necesarios para la ejecución de las obras
- Pavimentación
- Mobiliario urbano
- Señalización

- Red de saneamiento de aguas pluviales y fecales
- Red de distribución de abastecimiento de agua potable
- Red de riego y plantaciones
- Red de distribución de energía eléctrica
- Alumbrado público de viales
- Red de distribución de gas
- Red de distribución de redes de telecomunicaciones
- Zonas verdes y espacios libres públicos, que incluye acondicionamiento de caminos, drenaje, alumbrado, plantaciones y red de riego.
- Carril bici
- Vías pecuarias

#### 6.13.3. Gestión de residuos

Se incluye una estimación del coste de la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición que se generarán como consecuencia de las actividades de levantados, demoliciones, movimientos de tierra y otras obras de construcción, previstos para la adaptación de la actual zona de estudio a los nuevos usos previstos en ella.

La valoración del coste de la correcta gestión de los residuos se incluye en cada capítulo del Presupuesto y refleja el coste de la gestión de los residuos de construcción y demolición en cumplimiento de la legislación vigente en el ámbito de actuación:

- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, del Ministerio de la Presidencia, por el que se regula la producción y la gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

El proyecto de urbanización que desarrolle el planeamiento deberá incluir un estudio de gestión de residuos independiente del resto de los capítulos, cuyo contenido responderá a los mínimos recogidos en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, donde se

analizarán con mayor detalle los residuos de construcción y demolición generados y se determinará su gestión de acuerdo con su naturaleza, composición y peligrosidad.

#### 6.13.4. Seguridad y salud

Se ha considerado incluida en la valoración la cantidad correspondiente a la Seguridad y Salud.

#### 6.13.5. Control de calidad

Se ha considerado incluida en la valoración la cantidad correspondiente al control de calidad.

#### 6.13.6. Valoración económica

El presupuesto correspondiente a la urbanización completa, viario, servicios y zonas verdes es de 1.200.000 euros, que atiende la ejecución de la urbanización del nuevo vial con todas las redes de servicios públicos y alumbrado, así como la ejecución de las nuevas zonas verdes y carril bici.

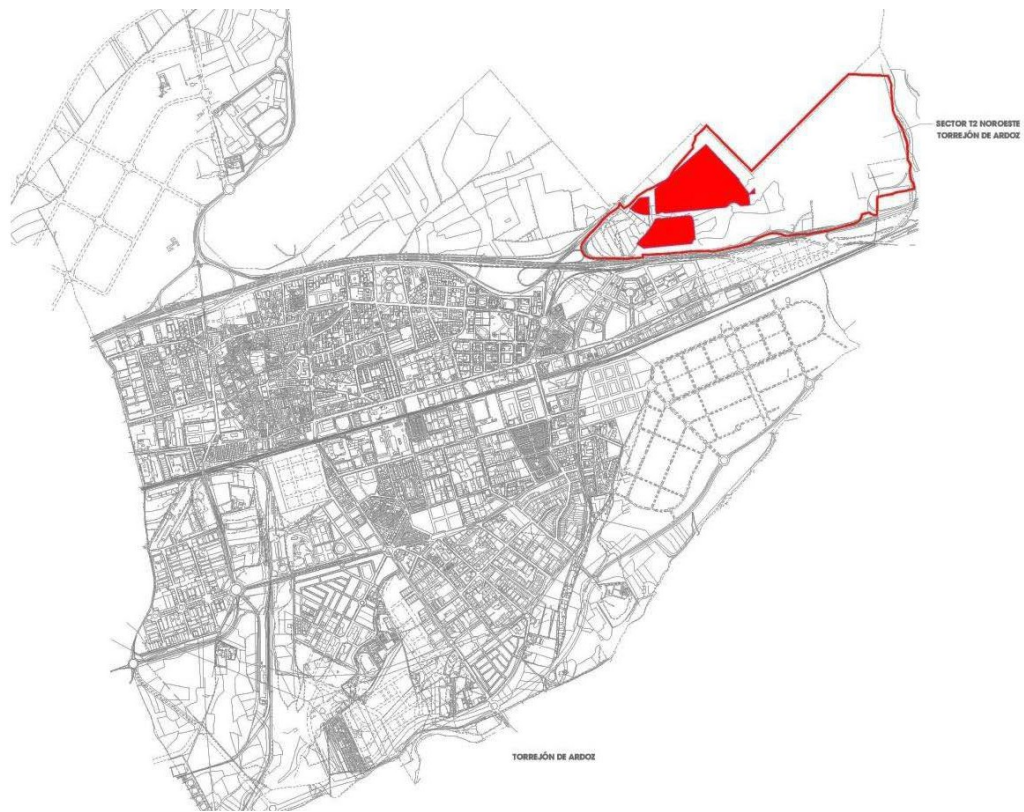
## SUNP-T2 - TORREJON DE ARDOZ

**SUPERFICIE BRUTA (m2):**  
**288.187,59**

RESUMEN DEL PRESUPUESTO:

Nº	FASE	Euros / m2	COSTE	
1	DEMOLICIONES	0,06	18.218,56 €	1,5%
2	MOVIMIENTOS DE TIERRAS	0,84	242.914,98 €	20,2%
3	FIRMES Y PAVIMENTOS	1,22	352.226,72 €	29,4%
4	JARDINERIA	0,11	30.364,37 €	2,5%
5	SEÑALIZACION, BALIZAMIENTOS	0,04	12.145,75 €	1,0%
6	ENERGÍA ELÉCTRICA	0,46	133.603,23 €	11,1%
7	ABASTECIMIENTO DE AGUA	0,23	66.801,62 €	5,6%
8	SANEAMIENTO	0,42	121.457,49 €	10,1%
9	ALUMBRADO PÚBLICO	0,34	97.165,99 €	8,1%
10	GAS	0,08	21.862,35 €	1,8%
11	TELECOMUNICACIONES	0,06	18.218,62 €	1,5%
12	RED DE RIEGO	0,11	30.364,37 €	2,5%
13	SEGURIDAD Y SALUD	0,08	24.291,49 €	2,0%
14	GESTION DE RESIDUOS	0,11	30.364,45 €	2,5%
<b>OBRAS DE URBANIZACION INTERIOR</b>		<b>4,16 €</b>	<b>1.200.000,00 €</b>	<b>100%</b>
	<i>CARRIL BICI</i>		260.000,00 €	
<b>TOTAL PTO. EJECUCIÓN MATERIAL</b>			<b>1.460.000,00 €</b>	
13 % GASTOS GENERALES			189.800,00 €	
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL			87.600,00 €	
			<b>SUMA</b>	<b>1.737.400,00 €</b>
21 % IVA				364.854,00 €
<b>TOTAL PTO. EJECUCIÓN POR CONTRATA</b>			<b>2.102.254,00 €</b>	

## NORMAS URBANÍSTICAS



MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNP T-2  
"NOROESTE" DE TORREJÓN DE ARDOZ  
(MADRID)

A continuación se recogen las normas urbanísticas de este documento, y entre ellas las distintas ordenanzas que regulan las parcelas destinadas a albergar usos lucrativos afectados por esta Modificación Puntual, con los aspectos que se modifican. No se incluyen en estas normas las ordenanzas de los usos lucrativos y no lucrativos sobre los que no se produce modificación alguna:

- Zona 04. Terciario comercial, dada la nueva conformación de ésta, se elimina el índice de edificabilidad inicial sustituyéndose por la edificabilidad máxima sobre parcela.
- Zona 08. Comercial-Hotelero, dada la nueva conformación de ésta, se elimina el índice de edificabilidad inicial sustituyéndose por la edificabilidad máxima sobre parcela y se eliminan los grados considerados inicialmente.

## **NORMATIVA GENERAL**

### **GENERALIDADES**

#### **Artículo 1. OBJETO Y ÁMBITO**

El objeto del presente documento de planeamiento es la modificación y mejora de la ordenación pormenorizada del ámbito denominado Modificación Puntual del Plan Parcial SUNTP T2 de uso terciario-industrial, del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, en coherencia con la ordenación estructurante en este establecida.

La delimitación del área de ordenación esta grafiada en los Planos de Ordenación.

#### **Artículo 2. VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD**

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial del SUNP T2 entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango.

Las determinaciones de esta Modificación Puntual obligan por igual a la administración y a los particulares.

La entrada en vigor de esta Modificación Puntual le otorga los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.

#### **Artículo 3. DETERMINACIONES**

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial del SUNP T2 contiene las siguientes determinaciones:

- a) Asigna usos pormenorizados delimitando las zonas en que se divide el ámbito planeado por razón de aquellos.

- b) Señala las reservas de suelo para zonas verdes, equipamientos, deportivos y demás dotaciones de carácter público.
- c) Define, por ordenanzas o por trazados pormenorizados, las áreas de movimiento de la edificación y los retranqueos mínimos obligatorios.
- d) Define el trazado viario secundario en el ámbito, señalando alineaciones y rasantes, y cotas de origen y referencia en las parcelas lucrativas.
- e) Formula evaluación económica del coste de implantación de los servicios y de las obras de urbanización.

#### **Artículo 4. DOCUMENTACIÓN**

El contenido documental de esta Modificación Puntual del Plan Parcial, en cumplimiento del artículo 49 de la Ley del Suelo de la CAM incluye:

- a) Memoria.
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento, en razón de su no alteración respecto las inicialmente previstas.
- c) Planos de ordenación pormenorizada.
- d) Organización y gestión de la ejecución.
- e) Normas urbanísticas.

#### **Artículo 5. OTROS DOCUMENTOS QUE COMPLETAN EL CONTENIDO DEL PEM**

Todos los documentos descritos en el punto anterior forman parte integrante de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial, que además comprende los estudios y planes según lo contemplado en el artículo 48 de la Ley del Suelo de la CAM y legislación sectorial aplicable, entre los que se consideran:

- a) Proyecto de implantación volumétrica, y adecuación a la limitación de las afecciones aeronáuticas del ámbito.



- b) Plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.
- c) Estudio acústico, en cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; y el Real Decreto 1367/2007 que la desarrolla.
- d) Estudio hidrológico.
- e) Estudio de Tráfico.
- f) Estudio de Género
- g) Impacto normativo

A estos documentos se añade la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental, en cumplimiento de las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, si bien, por el alcance de esta Modificación Puntual, se considera de tramitación simplificada.

#### **Artículo 6. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS**

La interpretación de la presente Modificación Puntual corresponde al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.

#### **Artículo 7. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL P.E.M.**

Se establece como modalidad de gestión urbanística para el área reparcelatoria a tal efecto identificada en este documento, aquella en virtud de la cual se efectúe la adaptación de la configuración de las parcelas a las exigencias de la presente Modificación Puntual mediante la elaboración y tramitación del correspondiente instrumento reparcelatorio sin finalidad equidistributiva, siendo imputables a la propiedad el conjunto de las cargas de urbanización.

Para el desarrollo de la presente Modificación Puntual será precisa además la elaboración de los correspondientes Proyectos de Obras Ordinarias, de Urbanización y de Edificación.

El contenido de dichos documentos de ejecución y gestión, será el establecido en legislación urbanística de aplicación y en el Plan General, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en la presente Modificación Puntual.

## **Artículo 8. ORDENANZA DE ZONA 04. TERCIARIO COMERCIAL.**

### **1. Definición.**

Es la zona se plantea como la concentración principal del uso comercial, en cualquier caso no alimentario, al servicio del sector, que sirva como escaparate para el conjunto de productos que se realizarán o distribuirán en el marco del sector.

La presente ordenanza no define ningún grado específico.

En general será un edificio o conjuntos de edificios en parcela, de carácter singular, con un máximo de cuatro plantas de altura, destinados a actividades comerciales, de una o varias entidades comerciales, oficinas y dotaciones de equipamiento, destinando los espacios libres, a jardines y aparcamiento.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [ZONA 04] en los correspondientes planos de ordenación.

### **2. Grados:**

No se establecen grados.

### **3. Tipologías edificatorias:**

Las tipologías permitidas son de edificación singular exenta en la parcela, o tipología de edificaciones pareadas o agrupadas en hilera.

### **4. Condiciones de parcelación:**

Se determina como parcela única no divisible la determinada gráficamente en los planos de ordenación, aplicándose esta zona sobre la parcela única prevista.

### **5. Condiciones de volumen edificable:**

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante: ..... 21.500 m2c.
- Altura máxima de la edificación: ..... 18,00 metros.
- Número máximo de plantas: ..... 4 plantas (baja más tres).

Se podrá superar la altura por elementos singulares y puntuales de señalización vertical de identidad comercial (tótem) o elementos arquitectónicos que remarquen elementos significativos del conjunto (accesos, etc...) siempre dentro de los límites de las servidumbres aeronáuticas.

No computará como edificabilidad la destinada en posición bajo rasante destinada a aparcamiento, almacenes al servicio del uso principal, servicios o instalaciones del edificio.

#### **6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:**

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.
- Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): Se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura con un mínimo de 5 metros.
- Retranqueos a linderos laterales: Se fija un retranqueo mínimo de 1/3 de la altura de la fachada lateral y como mínimo 5 metros.
- Retranqueos a linderos traseros: Se fija un retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m).
- Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta: ..... 65%.
- Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta: ..... 100%.  
La ocupación bajo rasante podrá extenderse hasta el 100% de la superficie de parcela.
- La separación mínima de diferentes edificios dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada, así pues se pueden dar las siguientes situaciones:
  - Con huecos enfrentados .....70% de la altura del más alto.
  - Con huecos frente a paramento ciego .....60% de la altura del más alto.
  - Con paramentos ciegos enfrentados .....50% de la altura del más alto.

#### **7. Condiciones de uso:**

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

- Principal o característico: Terciario Comercial no alimentario (Códigos de Plan General C1, C6, C7 y C8.).

- Compatibles:
  - Oficinas.
  - Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada.
  - Espacios libres privados.
  - Aparcamiento, en posición bajo rasante y al aire libre.
  - Vivienda de guarda y custodia de las instalaciones con un máximo de 125 m<sup>2</sup> construidos.
  
- Prohibidos: Resto de usos.

#### **8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:**

- Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.
- Se dotará de una cabina de aseo por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción.
- Los locales destinados a restauración tendrán dos cabinas de aseo por cada 200 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

#### **9. Otras Condiciones:**

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificadas. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.
  
- El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones siguientes:
  - a. con elementos ciegos de 1,50 m de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
  - b. mediante soluciones diáfanas de 2,50 metros de altura total.
  - c. por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10,00 metros, ni rebasen una altura de 2,00 metros.
  
- Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie.

## **Artículo 9. ORDENANZA DE ZONA 08. TERCIARIO COMERCIAL-HOTELERO**

### **1. Definición.**

En esta zona se plantea como uso principal el Terciario Comercial.

En general será un edificio o conjuntos de edificios en parcela, de carácter singular, con un máximo de cuatro plantas de altura, destinados a actividades comerciales, de una o varias entidades comerciales, oficinas y dotaciones de equipamiento, destinando los espacios libres, a jardines y aparcamiento.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [ZONA 08] en los correspondientes planos de ordenación.

### **2. Tipologías edificatorias:**

Las tipologías permitidas son de edificación singular exenta en la parcela, o tipología de edificaciones pareadas o agrupadas en hilera.

### **3. Condiciones de parcelación**

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelación de 800 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo a efectos de segregación y parcelación de 10 m. Deberá poder inscribirse un círculo de diámetro 10 m. en el interior de la parcela.

### **4. Condiciones de volumen edificable:**

Las condiciones de edificabilidad se definen por superficie máxima edificable.

- Edificabilidad máxima sobre rasante: ..... 90.961,73 m<sup>2</sup>c.

- Altura máxima de la edificación:..... 18,00 metros.
- Número máximo de plantas: .....4 plantas (baja más tres).

Se podrá superar la altura por elementos singulares y puntuales de señalización vertical de identidad comercial (tótem) o elementos arquitectónicos que remarquen elementos significativos del conjunto (accesos, etc...) siempre dentro de los límites de las servidumbres aeronáuticas.

No computará como edificabilidad la destinada en posición bajo rasante destinada a aparcamiento, almacenes al servicio del uso principal, servicios o instalaciones del edificio.

No computarán las superficies construidas cerradas destinadas a zonas comunes, que necesariamente deban complementar a las superficies destinadas a las actividades comerciales o de ocio propias de este tipo de centros.

Los "kioscos" o actividades temporales ubicadas en zonas como mall... no computarán a efectos de edificabilidad.

No computarán las superficies construidas en cualquier planta, que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad y todo lo regulado en la Orden de 27 de septiembre de 2001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

##### **5. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:**

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.
- Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): Se fija un retranqueo mínimo de 5 metros.

- Retranqueos a linderos laterales: Se fija un retranqueo mínimo de 5 metros.
- Retranqueos a linderos traseros: Se fija un retranqueo mínimo de cinco metros (5,00 m).
- Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta: 65%.
- Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta: 100%.

La ocupación bajo rasante podrá extenderse hasta el 100% de la superficie de parcela.

La separación mínima de diferentes edificios comerciales dentro de una misma parcela se fija en un tercio de la altura de la fachada lateral con un mínimo de 2 metros.

#### **6. Condiciones de uso:**

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

- **Uso Principal o característico**

- Terciario comercial (códigos de Plan General C1, C2, C3, C5, C6, C7 y C8).

- **Usos Compatibles:**

- Oficinas.
- Equipamientos y dotaciones de naturaleza privada
- Espacios libres privados.
- Aparcamiento, en posición bajo rasante, cubierta y al aire libre.

- Otros Servicios Terciarios: Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, tales como peluquerías, centros de manicura, centros de bronceado o estética, tintorerías, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.
- Hotelero y Establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros (códigos del Plan General HO-2) y comercial C4, hasta un máximo de 4.643,19 m<sup>2</sup> construidos, en cualquiera de estas categorías que se referencian, y sin superar este límite de edificabilidad uno de ellos o la suma de todos ellos.
- Establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros (códigos del Plan General HO-1 y HO-3)
- Vivienda de guardia y custodia de la instalación con un máximo de 125

#### **7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:**

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

Se dotará de una cabina de aseo por cada 500 metros cuadrados de superficie útil de sala de ventas o fracción.

Los locales destinados a restauración tendrán dos cabinas de aseo por cada 200 metros cuadrados construidos de sala de ventas (o local destinado al público) o fracción.

La dotación de aseos que resulte de la aplicación del presente artículo podrá agruparse en uno o varios núcleos que den servicio a la totalidad de locales existentes, sin necesidad de que dichos aseos se ubiquen en el interior de cada uno de los locales.

Se permitirán muestras opacas y luminosas así como publicidad exterior, en cualquier posición y forma que quede justificada e integrada en el conjunto y los niveles de iluminación generados no provoquen deslumbramiento ni a usuarios ni a colindantes. En edificios



terciarios comerciales se permitirán muestras de altura superior a 1/10 de la altura del edificio si se justifica su adaptación al conjunto arquitectónico.

#### **8. Otras condiciones:**

Se reservará, como mínimo, dentro de la parcela dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificados. Esta reserva podrá efectuarse, bien en situación al aire libre, bien bajo cubierto, en garaje o en situación de cubierta.

El cerramiento de la parcela se ajustará a las previsiones siguientes:

- Con elementos ciegos de 1,50 metros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
- Mediante soluciones diáfanos de 2,50 metros de altura total.
- Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10 metros ni rebasen una altura de 2 metros.
- Excepcionalmente, por motivos estéticos y de apantallamiento acústico, se permitirá en zonas donde se produzcan operaciones de carga descarga, el empleo de cerramientos de hasta 4m de altura con un acabado estético tratado y que se integre en el entorno.

Los espacios libres de parcela podrán dedicarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie, operaciones de carga y descarga.

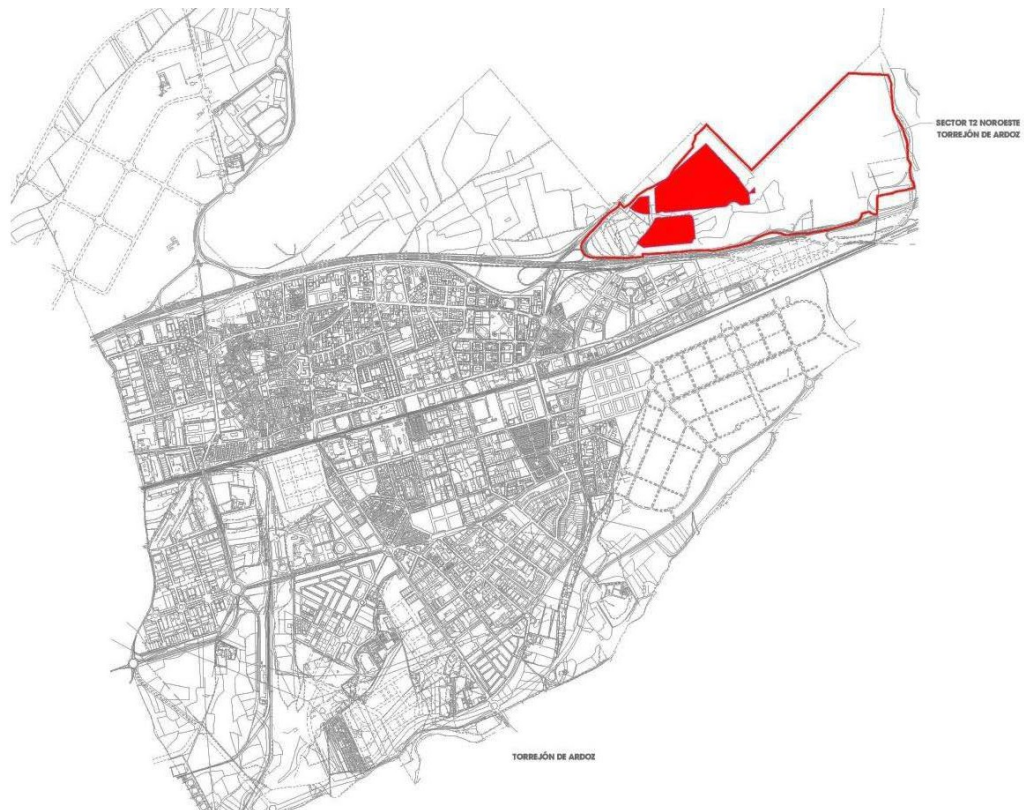
#### **9. Condiciones de desarrollo**

Existen servidumbres de aeródromo, de instalaciones radioeléctricas y de operaciones de aeronaves a favor del Ministerio de Defensa. La finca queda afecta a la carga de urbanización de ejecución de redes públicas y servicios recogidos en la Modificación del PGOU RG.EQ.AD con un importe de 1.079.327,73 € a cuenta del pago de la ejecución definitiva de los gastos

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
MEMORIA Y NORMAS

de urbanización así como de todas aquellas que demanden las compañías suministradoras para la puesta en servicio del ámbito. Asimismo se ejecutará un vial de conexión de los accesos al ámbito en su fachada sur que permitirá la creación de servidumbres de paso al servicio de las compañías suministradoras.

## ANEXO I – RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS



MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNP T-2  
"NOROESTE" DE TORREJÓN DE ARDOZ  
(MADRID)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
MEMORIA Y NORMAS

A continuación se recogen los datos registrales de las fincas con aprovechamiento urbanístico afectadas por esta Modificación Puntual de planeamiento, al objeto del expreso cumplimiento de lo contenido en el art. 70. ter 3 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local -EDL 1985/8184-, precepto añadido por la Disposición Adicional 9ª punto 2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

<b>Finca (urbanística)*</b>	<b>IDUFIR (código registral único)</b>	<b>Actual Propietario</b>	<b>Fecha adquisición</b>
P. 2.3.5.	28188000774674	Carlotta Iberia s.l.u.	20-07-17
P.2.2.2.	28188000774612	Carlotta Iberia s.l.u.	22-07-16
P.2.2.3.	28188000774629	Carlotta Iberia s.l.u.	18-05-17
P.2.3.1.	28188000774636	Carlotta Iberia s.l.u.	28-01-16
P.2.3.2.	28188000774643	Carlotta Iberia s.l.u.	16-06-16
P.2.4.1.	28188000774698	Carlotta Iberia s.l.u.	12-11-15
P.2.4.3.	28188000774711	Carlotta Iberia s.l.u.	26-11-15
P.2.4.4.	28188000774728	Carlotta Iberia s.l.u.	17-12-15
P.2.3.4.	28188000774667	Carlotta Iberia s.l.u.	10-12-15
P.3.3.	28188000774827	Carlotta Iberia s.l.u.	21-12-15
P.5.1.	28188000803459	Carlotta Iberia s.l.u.	21-12-15
P.2.1.1.	28188000774582	Carlotta Iberia s.l.u.	21-12-15
P.2.1.2.	28188000774599	Carlotta Iberia s.l.u.	06-11-17
P.2.3.3.	28188000774650	Carlotta Iberia s.l.u.	23-06-16
P.6	28188000803466	Carlotta Iberia s.l.u.	11-04-16
P.2.3.6.	28188000774681	Carlotta Iberia s.l.u.	08-10-15
P.4. 1.	28188000774841	Allison Iberia s.l.u.	30-03-17

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
MEMORIA Y NORMAS

Finca (urbanística)*	IDUFIR (código registral único)	Anterior Propietario	Fecha adquisición
P. 2.3.5.	28188000774674	Barral Fernández, Andrés Esteban	23-12-09
P.2.2.2.	28188000774612	Colino Villaplana, Antonia	23-12-09
P.2.2.3.	28188000774629	Buhera Promociones y Gestión s.l.	23-12-09
P.2.3.1.	28188000774636	Contenedores empresariales s.l.	23-11-15; 21-01-16
P.2.3.2.	28188000774643	Estudio 5 de Gestión y Proyectos s.a.	23-12-09
P.2.4.1.	28188000774698	Promociones Bariloche 2019 s.l.	08-07-09
P.2.4.3.	28188000774711	NOTA 1	NOTA 1
P.2.4.4.	28188000774728	Fernández Calle, Luis Ramón (15,465%) Fernández Calle, Carlos Joaquín (15,465%), Fernández Calle, Encarnación (15,465%) y Bertrán de Lis Basillo, María Esperanza (53,065%)	NOTA 2
P.2.3.4.	28188000774667	Vilches del Hoyo, Leonor Elisa	23-12-09
P.3.3.	28188000774827	Vilches del Hoyo, Leonor Elisa	23-12-09
P.5.1.	28188000803459	Ayuntamiento Torrejón de Ardoz	23-12-09
P.2.1.1.	28188000774582	Rústicas y Solares s.a.	23-12-09
P.2.1.2.	28188000774599	Ayuntamiento Torrejón de Ardoz	23-12-09
P.2.3.3.	28188000774650	Ayuntamiento Torrejón de Ardoz	10-06-10
P.6	28188000803466	Ayuntamiento Torrejón de Ardoz	23-12-09
P.2.3.6.	28188000774681	Cerro Murillo s.a.	18-02-10
P.4. 1.	28188000774841	ING (ING Group)	23-12-09

\* Denominación vigente de las parcelas en el documento de planeamiento vigente, corresponde a la expresamente referida en los planos de información que acompañan a este documento

Nota 1: La parcela P.2.4.3. la adquirió Carlotta Iberia S.L. a quince propietarios cuyos títulos de adquisición son del año 2009 (reparcelación) 2011 (herencia) y 2011 (herencia), y a otros

veinte propietarios, cuyos títulos de adquisición son del año 2009 (reparcelación), 2011 (herencia), 2013 (herencia) y 2015 herencia).

Nota 2: Los hermanos Luis Ramón, Carlos Joaquín y Encarnación, si bien son propietarios de su participación por el título de reparcelación del año 2009, lo son de la finca origen por adjudicación de herencia de su madre (año 2000) y por herencia de su padre (año 2006). Esperanza Bertrán, es propietaria por herencia Ramón Fernández Calle (fallecido en el año 2015).

MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNP T-2  
“NOROESTE” DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA  
OCT 2018



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR T-2. TORREJÓN DE ARDOZ

INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



**ÍNDICE**

1.	INTRODUCCIÓN .....	4
2.	BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO .....	5
2.1.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....	5
3.	IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS .....	6
3.1	EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS .....	6
3.2	EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.....	6
3.3	MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS.....	6
3.3.1	Infraestructuras viarias .....	6
3.3.2	Zonas Verdes públicas .....	7
3.3.3	Abastecimiento de agua potable .....	7
3.3.4	EDAR e infraestructura de saneamiento .....	7
3.3.5	Suministro eléctrico .....	7
3.3.6	Telefonía y telecomunicaciones .....	8
3.3.7	Recogida de residuos sólidos urbanos.....	8
4.	ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES DEBIDOS AL DESARROLLO DEL ÁMBITO .	9
4.1	IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI) .....	9
4.2	IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO) .....	10
4.3	IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE) .....	11
4.4	TASA POR LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	11
4.5	TASA DE RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS (RRSSU).....	12
4.6	TASA DE VADOS .....	12
5.	BALANCE DE LA ACTUACIÓN E IMPACTO ECONÓMICO .....	13
6.	CONCLUSIONES .....	14

## 1. INTRODUCCIÓN

Se redacta la presente memoria en relación a los dispuesto en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RLSy RU):

*“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.”*

Este estudio supone una adaptación del Informe de Sostenibilidad Económica para la Modificación Puntual del PGOU del Equipamiento Red General RG.EQ.AD. del Sector SUNP.T2 a las nuevas condiciones que plantea la Modificación Puntual del Plan Parcial a la que se adjunta el presente documento.

Dichas condiciones implican solamente un aumento del área de zonas verdes respecto a las establecidas en el documento de la Modificación Puntual del PGOU así como la adaptación de un viario de acceso, manteniéndose en todo caso los índices de edificabilidad, las categorías de usos y la superficie total edificable. De este modo se mantienen los ingresos previstos en el estudio económico de la Modificación Puntual del Plan General: Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), Impuesto de Actividades Económicas (IAE), Residuos Sólidos Urbanos (RRSSU), Impuesto de Vados y Licencias Urbanísticas.

Se integra por tanto en este documento la estimación económica de la actuación y la asignación de las inversiones, según establece el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento. El Estudio Económico-Financiero deberá evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las especificaciones contenidas en el art. 55 del Reglamento de Planeamiento.

En el presente documento se cumple esta exigencia normativa y se complementa con cálculos y datos relativos a la viabilidad económica y financiera del Programa propuesto. Las obras comprenden todas las de viabilidad e implantación de servicios que resuelvan y sean imprescindibles para garantizar la accesibilidad y la dotación de servicios de la totalidad de las parcelas edificables, incluidas las obras de acceso a las infraestructuras exteriores de la actuación.

## 2. BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO

### 2.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Las superficies y edificabilidades del área de la Modificación Puntual son las siguientes:

	Grado	Calificación	Superficie de Suelo	Índice Edificabilidad	Edificabilidad Total
<b>ZONA 2</b>					
P.1		T/ I-O	10.406,84	1,29	13.424,83
P.2		T/ I-O	17.520,44	1,29	22.601,37
P.3		T/ I-O	6.986,85	1,29	9.013,04
Total					45.039,24
<b>ZONA 3</b>					
P.3.1	-		2.107,90	0,45	948,56
P.3.3	-		1.024,00	0,45	460,80
<b>ZONA 4</b>					
P.4.1	-	T/ C	66.259,92	0,41	21.500,00
<b>ZONA 8</b>					
P.5.C			133.967,39		90.961,73
	P.41	T/ C	66.259,92	1,62	35.033,02
	P.5	T/ C	123.132,61	-	51.285,52
	P.6	T/ C/ H	-	-	4.643,19
Total					157.500,97
Total					

### **3. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS**

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección. Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público, etc.

#### **3.1 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

Tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua no supondrán coste para la administración, que recibirá las parcelas de titularidad pública y las que le correspondan por el excedente de aprovechamiento, urbanizadas y libres de cargas de urbanización. En suelo urbanizable, las obras de urbanización corren a cargo de las actuaciones integradas previstas.

Los costes de urbanización para el ámbito de la Modificación ascenderían a 1.200.000 €.

#### **3.2 EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS**

La estimación del gasto que implicaría la construcción de los equipamientos varía en función del tipo de construcción prevista. Como valor genérico se ha utilizado un valor medio de **550 €/m<sup>2</sup>**.

La Memoria de esta Modificación Puntual del Plan Parcial establece una edificabilidad máxima de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, por lo que siendo la superficie destinada a equipamientos igual a 20.265,25€, la edificabilidad posible ascendería a **12.159,15 m<sup>2</sup>c.**

De este modo el coste aproximado para la ejecución de los mismos sería igual a **12.159,15 x 550 = 6.687.532 €**

#### **3.3 MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS**

##### **3.3.1 Infraestructuras viarias**

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la

calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 1,00 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento del viario.

Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor de la superficie de red viaria (8.936,15 m<sup>2</sup>) asciende a: **8.936,15 €/año**

### 3.3.2 Zonas Verdes públicas

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado. Se considera un valor de 0,50 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento de las zonas verdes.

Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor de la superficie de zonas verdes (23.819,06 m<sup>2</sup>) asciende a: **11.909,53 €/año**

### 3.3.3 Abastecimiento de agua potable

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

### 3.3.4 EDAR e infraestructura de saneamiento

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento

### 3.3.5 Suministro eléctrico

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se carga directamente a los usuarios.

### 3.3.6 Telefonía y telecomunicaciones

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se carga directamente a los usuarios.

### 3.3.7 Recogida de residuos sólidos urbanos

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

Resumen de gastos de mantenimiento:

	Superficie (m2)	Gasto anual unitario (€/m2)	Gasto anual total (€/m2)
Red Viaria	8.936,15	1	<b>8.936,15</b>
Zonas Verdes	23.819,06	0.50	<b>11.909,53</b>
<b>TOTAL</b>			<b>20.845,68</b>

#### **4. ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES DEBIDOS AL DESARROLLO DEL ÁMBITO**

El presente estudio se centra en la repercusión del nuevo desarrollo en las finanzas municipales a partir de los datos de la liquidación del presupuesto de 2014, centrándose en el análisis de los ingresos y gastos corrientes, los cuales son los que se van a ver afectados por el nuevo desarrollo y sobre los que se asumen las siguientes estimaciones razonables.

A continuación, se estima la repercusión del desarrollo del Ámbito sobre los ingresos futuros del municipio. Las estimaciones efectuadas en este apartado se efectúan de forma global, referidas al importe anual una vez completado el Ámbito o al importe total a lo largo de todo el periodo.

Ingresos que va a percibir la administración:

1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
2. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)
3. Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
4. Licencias Urbanísticas
5. Residuos Sólidos Urbanos (RRSSU)
6. Impuesto de Vados

##### **4.1 IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)**

El IBI, regulado en los arts. 60 a 77 del TRLHL, es un tributo directo de carácter real, que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en la Ley. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad, sobre los bienes inmuebles del derecho de propiedad y otros derechos reales. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza Reguladora del IBI.

La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, conforme a las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. A tal efecto se aplican el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y el Procedimiento de valoración colectiva de carácter general sobre la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio de Alcobendas de 2013.

Debe señalarse que la Valoración Catastral es una valoración administrativa y, como tal, se realiza siguiendo las normas establecidas en el mencionado Real Decreto 1020/1993. Los valores reales de mercado de los bienes inmuebles no tienen por qué coincidir con los utilizados para estos cálculos, incluso pueden ser claramente dispares. En todo caso no se trata de un error ni de una técnica que facilite mejores resultados, sino que las valoraciones fiscales siguen sus propias reglas que son las aplicables a los efectos del cálculo de impuestos.

Se toman como referencia los valores catastrales y de construcción del Informe de Sostenibilidad Económica realizado para la Modificación Puntual del PGOU de 2015, ya que como se ha explicado anteriormente la presente Modificación no altera usos ni edificabilidades.

1- Ejercicio siguiente a la fecha de la certificación final de obra (previsiblemente 2018):

Base imponible. Para una superficie construida de 33.833 el valor catastral del suelo valorado por repercusión asciende a 11.115.378,79€ y de la construcción 31.207.812,95€, lo que hace un valor catastral corregido después de coeficientes de 7.780.765,15€ + 21.845.469,07€ = 29.626.234,22 €. El valor catastral de la construcción podrá oscilar en función de la categoría de cada una de las tipologías que proceda asignar a cada uno de los cargos de edificio conforme al cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de la construcción para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Tipo de gravamen (artículo 6 de la Ordenanza reguladora del IBI): 0,9338%  
Cuota anual: **276.649,67€**

No obstante lo anterior, la declaración que se presente mediante el modelo 902N para el alta del edificio con una superficie construida de 51.285 m<sup>2</sup> se estima un Vc de 44.908.267,72€ que dará una cuota de 419.353,40€  
No hay beneficios fiscales.

4.2 IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

El hecho imponible consiste en la realización de estas actividades, dentro del término municipal, siempre que exijan obtención de licencia de obras o urbanística y sea competente para su concesión el Ayuntamiento. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

Se toman como referencia los valores del Informe de Sostenibilidad Económica realizado para la Modificación Puntual del PGOU de 2015, ya que como se ha explicado anteriormente la presente Modificación no altera usos ni incrementa edificabilidades.

La base imponible del Impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal, su coste de ejecución material. Como estimación del coste de ejecución material tomamos **639,45 €/m<sup>2</sup>** para el epígrafe Grandes Centros Comerciales. Hay que añadir obra de remate por **3.551.940 €**.

**Base Imponible = 639.45 €/m<sup>2</sup> x 33.833 m<sup>2</sup> + 3.551.940€ = 25.186.451,9 €**

De acuerdo con el Artículo 3.3 de la Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras establece que:

*“El tipo de gravamen será del 4 por 100.”*

Por tanto, **(25.186.451,9 x 0,04) = 1.007.458,07 €**



#### 4.3 IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)

El IAE, regulado en los arts. 78 a 91 del TRLHL, es un tributo municipal de carácter directo y real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio en territorio nacional de actividades empresariales, profesionales o artísticas. El Real Decreto Legislativo 1175/1990 aprueba las tarifas y la instrucción del IAE, regulación que en el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz se completa con la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas.

En el presente estudio se considera únicamente el efecto de la actividad de promoción de edificaciones. No se consideran otros importes de menor cuantía que pueden generarse correspondientes a la actividad de promoción de terrenos ni tampoco a los importes correspondientes a la implantación de nuevas actividades en los locales del nuevo desarrollo. Las tarifas del IAE incluidas en el RD Legislativo 1175/1190 incluyen el Epígrafe 833.2 Promoción de Edificaciones.

El presente informe toma como referencia los valores del Informe de Sostenibilidad Económica realizado para la Modificación Puntual del PGOU de 2015, ya que como se ha explicado anteriormente la presente Modificación no altera usos ni incrementa edificabilidades. En él se realizaba una extrapolación de resultados basada en las actividades conocidas de otros Grandes Centros Comerciales del Municipio, estimándose para una edificabilidad de 33.833 m<sup>2</sup>, una cuota de **106.000€** anuales.

#### 4.4 TASA POR LICENCIAS URBANÍSTICAS

La Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Licencias Urbanísticas establece en su artículo 2:

*“Constituye el hecho imponible de la tasa la actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar si los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere el artículo 178 de la Ley sobre el Régimen del suelo y ordenación urbana, texto refundido aprobado por R.D. 1346/1.976, de 6 de abril, y que hayan de realizarse en el término municipal, se ajustan a las normas urbanísticas de edificación y policía previstas en la citada Ley del suelo y en el Plan General de Ordenación Urbana de este Municipio.”*

Para el cálculo de la tasa por licencias urbanísticas se toman como referencia los valores del Informe de Sostenibilidad Económica realizado para la Modificación Puntual del PGOU de 2015, ya que como se ha explicado anteriormente la presente Modificación no altera usos ni incrementa edificabilidades.

Se considera la misma base imponible que para el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), siendo el tipo de gravamen el señalado en el artículo 6 de la ordenanza reguladora de la Tasa por Licencias Urbanísticas: 2,31%

De tal manera la cuota asciende a **581.907,04€**

#### 4.5 TASA DE RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS (RRSSU)

El Informe de Sostenibilidad Económica de la Modificación Puntual de PGOU calculaba esta tasa extrapolando los resultados obtenidos en otros Grandes Centros Comerciales del Municipio, en concreto el centro comercial Parque Corredor.

Se estima de este modo una tasa de **32.000€** anuales.

#### 4.6 TASA DE VADOS

Considerando una dotación interior de 3.500 plazas, **53.000€** anuales.

**5. BALANCE DE LA ACTUACIÓN E IMPACTO ECONÓMICO**

Se estima el siguiente calendario en el desarrollo del ámbito:

- Tramitación urbanística: 2017
- Obras de Urbanización: 2018
- Ejecución de obras de edificación: años 2018-2020.
- Transmisión de locales: 2020-2025

A continuación, se presenta el resultado derivado de las estimaciones de ingresos y gastos para los distintos años siguientes a la aprobación de la presente Modificación Puntual de Plan Parcial. A estos efectos se establece un escenario de incorporación gradual de los correspondientes ingresos fiscales hasta 2025.

	2018 (m€)	2019 (m€)	2020 (m€)	2021 (m€)	2022 (m€)	2023 (m€)	2024 (m€)	2025 y siguientes (m€)
<b>IBI</b>	120	240	276,6	276,6	276,6	276,6	276,6	276,6
<b>ICIO</b>	336	336	336					
<b>LICENCIAS URB.</b>	194	194	194					
<b>RRSSU</b>			32	32	32	32	32	32
<b>VADOS</b>			53	53	53	53	53	53
<b>IAE</b>			21	21	21	21	21	
<b>TOTAL INGRESOS</b>	650	770	912,6	382,6	382,6	382,6	382,6	<b>361,6</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>			21	21	21	21	21	<b>21</b>
<b>Ingresos menos gastos</b>	650	770	891,6	361,6	361,6	361,6	361,6	<b>340,6</b>

Como puede observarse en todos los años se obtiene un resultado positivo, especialmente entre los años 2018 y 2020 en los que se incluye el efecto del ICIO. A partir del año 2025 el resultado se estabiliza en 340.600€ a favor del Ayuntamiento.

## 6. CONCLUSIONES

El presente Informe de sostenibilidad contiene una estimación de los ingresos y gastos corrientes (apartados 3 y 4) que se prevé se producirán en el Ayuntamiento de Torrejón derivados de la ejecución y mantenimiento de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector T-2, así como un resumen del Impacto global estimado para cada año (apartado 5).

Se deduce de estas estimaciones un efecto positivo acumulado hasta 2025 de 4.224.600€, al ser el incremento de ingresos generados en la Hacienda municipal superior al de los gastos corrientes previstos consecuencia de este desarrollo urbanístico. A partir de 2025 se estima un efecto positivo de 340.600€ al año.

Al margen de este resultado positivo, el desarrollo del Plan Parcial supone la obtención por el Ayuntamiento de terrenos equivalentes al 10% del aprovechamiento lucrativo del Sector, cuyo valor no se incluye dentro del impacto global aludido en el párrafo anterior, ya que estos ingresos de acuerdo con la legislación no pueden destinarse a sufragar gastos corrientes.

En cuanto al coste de las dotaciones públicas previstas para dar servicio tanto a los vecinos del nuevo Ámbito como a la restante población del área de influencia en el que se inserta esta actuación urbanística, su importe se ha estimado en 6.687.532 € (apartado 3.2). También se ha estimado el gasto de mantenimiento de las infraestructuras, ascendiendo la red viaria a un total de 8.936,15 €/año y las zonas verdes a 11.909,53 €/año.

MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNP T-2  
“NOROESTE” DE TORREJÓN DE ARDOZ  
(MADRID)



MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO  
OCT 2018



Ezquiaga  
Arquitectura,  
Sociedad y  
Territorio S.L.

## ÍNDICE

1. FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO .....	3
2. JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA ABREVIADA .....	4
3. BASE JURÍDICA Y RANGO DEL PROYECTO NORMATIVO.....	5
4. BREVE DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO Y TRAMITACIÓN .....	6
5. OPORTUNIDAD DE LA NORMA .....	7
6. LISTADO DE NORMAS MODIFICADAS .....	7
7. ANÁLISIS DE IMPACTOS .....	7
1. <i>Impacto presupuestario</i> .....	7
2. <i>Impacto por razón de género</i> .....	7
3. <i>Impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de</i> <i>género</i> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4. <i>Impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia</i> .....	8
5. <i>Otros impactos</i> .....	8
8. OTRAS CONSIDERACIONES .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## 1. FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO

<b>ÓRGANO PROPONENTE</b>	Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz	<b>FECHA INICIAL</b>	Diciembre 2017
<b>TÍTULO DE LA NORMA</b>	Modificación Puntual del Plan Parcial Sector SUNP T-2 "Noroeste"		
<b>TIPO DE MEMORIA</b>		Normal	X Abreviada
<b>OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA</b>			
<b>SITUACIÓN QUE SE REGULA</b>	Desarrollo de los instrumentos de planeamiento establecidos para la Aprobación Inicial de la modificación puntual de la ordenación pormenorizada de un sector de Suelo Urbanizable No Programado del Municipio de Torrejón de Ardoz según su Plan General (PGOU 1999)		
<b>OBJETIVOS QUE SE PERSIGUEN</b>	Modificación Puntual de la ordenación detallada del Plan Parcial Sector SUNP T-2 "Noroeste"		
<b>PRINCIPALES ALTERNATIVAS CONSIDERADAS</b>	Las alternativas consideradas se describen en el Documento Ambiental adjunto al documento de Modificación de Plan Parcial.		
<b>CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO</b>			
<b>TIPO DE NORMA</b>	Planeamiento Urbanístico (Modificación Puntual de Plan Parcial)		
<b>ESTRUCTURA DE LA NORMA</b>	La Modificación Puntual del Plan Parcial consta de una parte informativa y una de ordenación.		
<b>INFORMES RECABADOS</b>			
<b>TRÁMITE DE AUDIENCIA</b>	Exposición pública del Plan Parcial tras su aprobación inicial.		
<b>ANÁLISIS DE IMPACTOS</b>			
<b>ADECUACIÓN AL ORDEN DE COMPETENCIAS</b>	La Modificación del Plan Parcial se redacta en consonancia con el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Torrejón de Ardoz (PGOU 1999), la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid LSCAM 9/2001 y la		

## MEMORIA ABREVIADA DE IMPACTO NORMATIVO

	Ley del Suelo Estatal RD 7/2015, así como con los distintos reglamentos y disposiciones sectoriales detallados en la documentación de Modificación Puntual de Plan Parcial.	
<b>IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO</b>	<b>Efectos sobre la economía en general</b>	El contenido del proyecto deriva una incidencia positiva en la economía.
	<b>En relación con la competencia</b>	La norma tiene efectos positivos sobre la competencia.
	<b>Desde el punto de vista de las cargas administrativas</b>	No afecta a las cargas administrativas.
	<b>Desde el punto de vista de los presupuestos</b>	Implica un balance positivo entre ingresos y gastos.
<b>IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO</b>	La norma es sensible al género.	
<b>IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA</b>	La norma es sensible a la infancia, adolescencia y familia.	
<b>OTROS IMPACTOS CONSIDERADOS</b>		
<b>OTRAS CONSIDERACIONES</b>		

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA ABREVIADA

El Real Decreto 1083/2009 de 3 de julio, por el que se regula la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, en su artículo 3, señala que existe la posibilidad de realizar una memoria abreviada cuando se estime que de la propuesta normativa no se derivan impactos apreciables en alguno de los ámbitos a que se refiere aquella, debiendo justificarse, por parte del órgano proponente.

En base a ello cabe señalar que de la presente Modificación Puntual de Plan Parcial no se prevé que se deriven impactos extraordinarios en ninguno de los apartados que se recogen en el apartado relativo al análisis de impactos. Todas las posibles implicaciones quedan estudiadas en los correspondientes estudios sectoriales adjuntos a este documento.

La presente memoria de análisis de impacto normativo se realiza con objeto de proporcionar una visión integral que facilite el análisis y la comprensión de la propuesta,



de acuerdo con lo señalado en el citado Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio. Los contenidos de la memoria se irán actualizando y completando a medida que avance el proceso de tramitación de la propuesta.

### **3. BASE JURÍDICA Y RANGO DEL PROYECTO NORMATIVO**

Sin ánimo de exhaustividad y limitando el enunciado a las Normas de mayor afección al planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid, son las siguientes relacionadas por materias y por orden cronológico:

#### **A) Legislación básica estatal**

1. Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
2. 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

#### **B) Legislación supletoria estatal**

1. Reglamentos de la Ley del Suelo de 1976 en lo que no se opongan a las prescripciones de la LSCM 9/01 y demás leyes, y hasta que se aprueben sus normas de desarrollo:
  - Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio)
  - Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto)

#### **C) Legislación de la Comunidad de Madrid**

1. Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid
2. Ley 7/2000, de 19 de junio de la CM, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación.

MEMORIA ABREVIADA DE IMPACTO NORMATIVO

3. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM 9/01).
4. Orden de 27 de septiembre de 2001. Instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y de Ocio.
5. Decreto legislativo 1/2002, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la CM.
6. Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.

La legislación respectiva a Medio Ambiente, servicios, Administración Local, etc. se detalla en la Memoria Justificativa de la presente Modificación Puntual de Plan Parcial.

#### **4. BREVE DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO Y TRAMITACIÓN**

a. Contenido:

La presente Modificación Puntual de Plan Parcial afecta al Sector SUNP T-2 "Noroeste" del Municipio de Torrejón de Ardoz. Consta de:

- Memoria Informativa
- Memoria Justificativa
- Normas Urbanísticas
- Planos de Información
- Planos de Ordenación
- Estudios sectoriales

b. Tramitación:

Su tramitación se inicia con la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual del Plan Parcial por el Alcalde según lo dispuesto en los artículos 57, 59 y 61 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y particularmente el Decreto 92/2008 del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las Modificaciones no sustanciales de Planeamiento Urbanístico, lo que dará lugar a un periodo de Información Pública por el plazo mínimo de un mes con los requisitos establecidos en el artículo 56bis de la Ley 9/2001. Simultáneamente, se recabarán los informes de las administraciones sectoriales afectadas, que se entenderán favorables a la tramitación en caso de no emitirse en el plazo de dicha Información Pública. El Pleno del Ayuntamiento será después el encargado de aprobar definitivamente el Plan Parcial una vez obtenido informe favorable de todas las administraciones.

## 5. OPORTUNIDAD DE LA NORMA

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial se fundamenta en el desarrollo de los instrumentos de planeamiento establecidos para la Aprobación Inicial de la ordenación pormenorizada del Sector de Suelo Urbanizable No Programado T-2 "Noroeste" del Municipio de Torrejón de Ardoz según su Plan General del año 1999, con el fin último de transformar el Sector en Suelo Urbano.

## 6. LISTADO DE NORMAS MODIFICADAS

Se modifica el Plan Parcial del Sector SUNP-T2 Noroeste, aprobado definitivamente el día 25/05/2007, que desarrolla la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, aprobado en 12/7/1999.

## 7. ANÁLISIS DE IMPACTOS

### 1. Impacto presupuestario

El impacto presupuestario que supondría la aprobación del presente Plan Parcial queda descrito y detallada en el correspondiente Informe de Sostenibilidad Económica adjunto al documento.

En dicho informe se deduce un efecto positivo acumulado hasta 2025 de 4.224.600€, al ser el incremento de ingresos generados en la Hacienda municipal superior al de los gastos corrientes previstos consecuencia de este desarrollo urbanístico. A partir de 2025 se estima un efecto positivo de 340.600€ al año.

Al margen de este resultado positivo, el desarrollo del Plan Parcial supone la obtención por el Ayuntamiento de terrenos equivalentes al 10% del aprovechamiento lucrativo del Sector, cuyo valor no se incluye dentro del impacto global aludido en el párrafo anterior, ya que estos ingresos de acuerdo con la legislación no pueden destinarse a sufragar gastos corrientes.

En cuanto al coste de las dotaciones públicas previstas para dar servicio tanto a los vecinos del nuevo Ámbito como a la restante población del área de influencia en el que se inserta esta actuación urbanística, su importe se ha estimado en 6.687.532 € (apartado 3.2). También se ha estimado el gasto de mantenimiento de las infraestructuras, ascendiendo la red viaria a un total de 8.936,15 €/año y las zonas verdes a 11.909,53 €/año.

### 2. Impacto por razón de género

El impacto por razón de género de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SUNP T-2 "Noroeste" queda descrito en el Informe de Impacto de Género, Infancia, Adolescencia y Familia que se adjunta al presente documento, según la prescripción de

la Ley 30/2003 de 22 de octubre sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno, la Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.

Del examen de los indicadores y observaciones mencionadas en este documento se deduce la continuidad de un modelo de ocupación previo, que está centrado en el transporte individual, ya sea de carga o pasajeros, si bien con cercanía de la red de transporte de ferrocarril de cercanías (estación de Soto del Henares), que asegura, en un radio caminable (en el entorno de 700/800 m.), el acceso a un transporte público eficiente, y con capacidad de complementariedad adecuada con el transporte público mediante autobús, y en su caso, mediante el intercambio modal bici, que debe ser implementado una vez se desarrollen los usos terciarios e industriales previstos en el ámbito.

Se valora la racionalización en la localización de usos o espacios verdes, reordenación sobre la que incide la Modificación Puntual del PP, y sobre la que se considera que tiene un impacto de género positivo al igual que sobre la infancia, adolescencia y familia. Es por tanto esta Modificación Puntual de Plan Parcial SENSIBLE al género.

### 3. Impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia

El impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia queda regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia. Éste queda descrito en el informe conjunto de Impacto de Género, Infancia, Adolescencia y Familia, que se presenta adjunto al presente documento.

Se significa que la presente disposición normativa no supone merma alguna en la garantía de protección del menor ni de la familia, valorándose la racionalización en la localización de usos o espacios verdes, reordenación sobre la que incide la Modificación Puntual del PP, y sobre la que se considera que tiene un impacto positivo sobre la infancia, adolescencia y familia. Es por tanto esta Modificación Puntual de Plan Parcial SENSIBLE a los mismos.

### 4. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género

El impacto por razón de orientación e identidad sexual queda regulado por 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 y 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.

Según la Circular 1/2017, de 17 de octubre, emitida por la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid,

MEMORIA ABREVIADA DE IMPACTO NORMATIVO

*“Los Planes Parciales y Planes Especiales cuya aprobación definitiva corresponda al propio Ayuntamiento, deben llevar el mismo contenido y los mismos informes que se han señalado en los puntos anteriores, excepto el informe relativo a LGTBI, el cual, conforme a la legislación vigente no es exigible más que para las resoluciones y disposiciones de la Comunidad de Madrid, por lo que ni la Memoria del Plan, tiene que contener una valoración sobre este extremo, ni tiene que contar la aprobación del planeamiento con informe alguno al respecto.*

*No obstante, si el Ayuntamiento considera que este informe debe formar parte de su contenido, por considerar que se trata de un informe necesario, se podrá solicitar y emitir, en este caso por el órgano del Ayuntamiento que tenga atribuidas las competencias en esta materia.”*

No habiéndose pronunciado el mismo al respecto, no se emite informe sobre este impacto.

5. Otros impactos

No se espera que esta propuesta normativa tenga ningún otro impacto destacable.

MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNP T-2  
“NOROESTE” DE TORREJÓN DE ARDOZ  
(MADRID)



INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA,  
ADOLESCENCIA, Y FAMILIA - OCT 2018



Ezquiaga  
Arquitectura,  
Sociedad y  
Territorio S.L.

## ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN.....	3
II.	ANTECEDENTES LEGALES Y DE PLANEAMIENTO .....	7
III.	MARCO CONCEPTUAL: EL URBANISMO Y LA IGUALDAD .....	10
IV.	MARCO METODOLÓGICO .....	18
V.	ALCANCE DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA, A ESCALA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.....	23
VI.	RESUMEN DE IMPACTOS.....	34
VII.	RECOMENDACIONES .....	35

## I. INTRODUCCIÓN

### 1. Presentación

El texto que se presenta recoge las consideraciones relativas al diagnóstico previo y de propuesta y recomendaciones sobre medidas a adoptar en relación al género, infancia, adolescencia y familia en la Modificación Puntual del Plan Parcial Sector SUNP T-2 "Noroeste" de Torrejón de Ardoz por parte del promotor y/o del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz como responsables de ejecución y control respectivamente. Con estas medidas se pretende eliminar la incidencia negativa y reducir o eliminar la actualmente existente en relación a la discriminación sobre los diversos grupos de personas. El compromiso con la igualdad de oportunidades se plantea desde una perspectiva interseccional, que incluye no sólo el género sino también la diversidad funcional, raza, edad, orientación e identidad, en consonancia con la regulación vigente.

A partir de la entrada en vigor de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, todas las políticas públicas deben asumir no sólo el compromiso de la erradicación de la desigualdad de género, sino la integración transversal del principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres. Su artículo 14 establece como criterio general de la actuación de los poderes públicos un compromiso firme con la efectividad real del derecho constitucional de igualdad entre mujeres y hombres.

Este documento, de reciente introducción en el marco de la elaboración de planeamiento urbanístico, da continuidad al establecimiento de esa línea de trabajo en materia de igualdad desde el proyecto de ciudad. Las recomendaciones contenidas en este documento están preparadas como parte de las mejoras de diseño y ejecución en los documentos de ejecución y urbanización inmediatamente posteriores a este documento, habiéndose dado acompañamiento en el proceso de diseño propio del planeamiento y en la redacción del mismo.

### 2. Objeto del documento

La finalidad de este documento es incorporar el principio de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres a todas las fases de redacción del documento de planeamiento, ya sea



diagnóstico, diseño, producción de normativa o implementación posterior en la fase de ejecución de la Modificación Puntual del Plan Parcial Sector SUNP T-2 "Noroeste".

Tiene como objetivos principales:

- Trascender los estereotipos de género utilizando fuentes de datos actualizadas y desagregadas para favorecer la representatividad real.
- Adaptar la planificación urbana al uso que le dan las mujeres al espacio público para que no resulte disfuncional, hostil o inseguro.
- Sentar las bases de una planificación urbana inclusiva con la diversidad que no perpetúe los roles de género a través del espacio público.

Por otro lado, y de forma más concreta, este documento es parte de las competencias establecidas por la legislación para la redacción del mismo:

- Evalúa el impacto de género de la Modificación Puntual del Plan Parcial Sector SUNP T-2 "Noroeste", documento al que acompaña.
- Propone acciones dirigidas a la aplicación de la perspectiva de género en el ámbito del planeamiento de desarrollo y de la ejecución del mismo.

### 3. Justificación del documento

El contenido de este documento se desarrolla:

- Memoria de análisis con perspectiva de género, como reflexión acerca de las discriminaciones sociales en el espacio, en particular de género.
- Informe de impacto redactado en el marco de la legalidad europea y española de referencia en cuanto a igualdad de género, como parte sustancial de la necesaria divulgación de los análisis al respecto.
- Dictamen sobre el documento de Modificación Puntual del Plan Parcial Sector SUNP T-2 "Noroeste", con la detección de las medidas y políticas útiles para la consecución de la igualdad que deben ser implementadas en el desarrollo de la ordenación pormenorizada que plantea este documento.

#### 4. Eficacia y vinculación normativa

La vinculación normativa a la que se encuentra sujeto el Informe de Impacto de Género deriva de la Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres. Al cumplimiento de la misma insta la Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid.

En dicha circular se solicita que los expedientes relativos a la aprobación de Planes Parciales y Especiales :

*“deben contener en la memoria que exigen los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; (...) el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia (...)*

*El informe relativo a LGTBI (...) conforme a la legislación vigente no es exigible más que para las resoluciones y disposiciones de la Comunidad de Madrid, por lo que ni la Memoria del Plan tiene que contener una valoración sobre este extremo, ni tiene que contar la aprobación del planeamiento con informe alguno al respecto.*

*No obstante, si el Ayuntamiento considera que este informe debe formar parte de su contenido, por considerar que se trata de un informe necesario, se podrá solicitar y emitir, en este caso por el órgano del Ayuntamiento que tenga atribuidas las competencias en esta materia.”*

Atendiendo a esta solicitud de la CAM se establece la base metodológica y contenidos específicos sobre la que se aborda el presente documento, al considerar que no es necesario en el marco de esta Modificación Puntual la necesidad de incorporación del informe relativo a

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, en razón del propio contenido del planeamiento que se elabora.

No existe una relación específica en la legislación citada de los contenidos o estructura que debe abordar un Informe sobre el impacto o la incidencia del planeamiento en la discriminación ciudadana o de género, que en cambio sí ha sido regulado en los marcos legales estatal y autonómico en lo que concierne a la actividad legislativa. Existen, en algunos casos, manuales redactados por las autonomías que ordenan ciertos ejes a considerar y proporcionan índices aproximados, así como la indicación de inclusión en una memoria de impactos con una consideración de positivo, negativo o neutro. Tomando de referencia estos textos con carácter orientador, se redacta el presente documento que se concentra en la definición de recomendaciones y propuestas para la correcta ejecución de la urbanización, y aquellos que como parte del diseño han sido atendidos en la redacción del documento de planeamiento.

La eficacia de este documento, en razón de su contenido, será verificable a medio plazo, tanto en el plano divulgativo como en el de adopción de medidas específicas.

## II. ANTECEDENTES LEGALES Y DE PLANEAMIENTO

### 1. Marco Legislativo

#### ***Naciones Unidas***

- Declaración de Pekín y Plataforma de Acción. Conferencia Mundial de las Mujeres de Naciones Unidas en Pekín (1995)
- Convención de los Derechos del Niño el 20 de noviembre de 1989, ratificada el 30 de noviembre de 1990 con sus Protocolos facultativos
- Convención de los Derechos de las Personas con Discapacidad, de 13 de diciembre de 2006, instrumento de ratificación de 23 noviembre de 2007.

#### ***Unión Europea***

- Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1996)
- Tratado de Ámsterdam, por el que se modifican el Tratado de la Unión Europea, los tratados constitutivos de las comunidades europeas y determinados actos conexos (1998)
- Consejo de Lisboa (2000)
- Consejo Europeo de Niza (2000)
- Convenio de Estrasburgo (2008, ratificado en 2010)
- Convenio sobre competencia, ley aplicable, reconocimiento, ejecución y cooperación en materia de responsabilidad parental y de medidas de protección de los niños (2010)
- Declaración de Riga Agenda Urbana de la UE (2015)
- Convenio Europeo sobre el Ejercicio de los Derechos de los Niños, hecho en Estrasburgo (1996, ratificado en 2014)
- Pacto de Ámsterdam (2016)

#### ***Legislación Estatal.***

- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor
- Ley 39/1999, de 5 de noviembre, para promover la conciliación de la vida familiar y laboral de las personas trabajadoras.( BOE 6 de noviembre de 1999)
- Ley 27/2003, de 31 de julio, reguladora de la Orden de Protección de las víctimas de la violencia doméstica.( BOE 1 de agosto de 2003)

- Ley 30/2003 de 22 de octubre sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno
- Ley Orgánica 1/2004 sobre Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género
- Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres
- Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio, por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo.
- Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, y la Ley 26/2015, de 28 de julio, de Modificación del Sistema de Protección a la Infancia y la Adolescencia

#### ***Legislación Autonómica***

- Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid. (BOCM 29 de diciembre de 2005)
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.
- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid
- Decreto 51/1993, de 13 de mayo, por el que se crea el Registro de Asociaciones de Mujeres de la Comunidad de Madrid. (BOCM 3 de junio de 1993).
- Resolución 1360/2016, de 26 de mayo, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia, por la que se somete a información pública el Anteproyecto de Ley de modificación de la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid. (BOCM 13 de junio de 2016)
- Orden 500/1993, de 21 de mayo, de la Consejería de Presidencia, por la que se dictan normas para el cumplimiento del principio de no discriminación por razón de sexo en la información y divulgación de la acción institucional de la Comunidad de Madrid (BOCM 28 de mayo de 1993).

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

2. Fases de tramitación

Se referencian a continuación las fases de tramitación del documento de Modificación del Plan Parcial al que acompaña este informe:

**TRAMITACIÓN URBANÍSTICA**

1- APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

2- CONSULTAS E INFORMACIÓN PÚBLICA (45 días naturales)

Información Pública (1 mes) + Informes Administraciones + Notificación propietarios afectados

Introducción en el documento de las correcciones pertinentes, si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a información pública.

3- APROBACIÓN DEFINITIVA POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

### III. MARCO CONCEPTUAL: EL URBANISMO Y LA IGUALDAD

#### 1. Glosario de términos básicos

##### ***Discriminación***

Hablamos de discriminación cuando, en sociedades estructuradas jerárquicamente de cara al acceso a derechos o recursos, se produce la marginación sistemática de un grupo de personas. La legislación en materia de no discriminación tiene por objeto que todas las personas tengan acceso equitativo y justo a las oportunidades que ofrece la sociedad.

El Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE) prohíbe la discriminación por razón de nacionalidad y capacita al Consejo para que adopte acciones adecuadas para luchar contra la discriminación por motivos de sexo, raza u origen étnico, religión o convicciones, discapacidad, edad u orientación sexual. La totalidad de motivos de discriminación se mencionaron por primera vez en el Tratado de Ámsterdam, que entró en vigor el 1 de mayo de 1999.

Así mismo, la Directiva de Igualdad de Trato en el Empleo prohíbe la discriminación por motivos de orientación sexual, creencia religiosa, edad y discapacidad en el ámbito del empleo.

En 2009, el Tratado de Lisboa introdujo una cláusula horizontal encaminada a integrar la lucha contra las discriminaciones en el conjunto de las políticas y acciones de la Unión (artículo 10 del TFUE).

##### ***Pleno acceso***

Cuando hablamos de pleno acceso y disfrute nos referimos a la capacidad y posibilidad de todas las personas para las distintas funciones sociales y humanas, en relación a la utilización y servicio del espacio habitable y accesible, dentro del marco legal y social de la convivencia democrática.

### **Sexo / Género**

El género, como categoría de análisis, se refiere a la forma en la que las diferentes sociedades asignan roles socioculturales a hombres y mujeres *en tanto que* hombres y mujeres. Estos, como han desarrollado numerosos análisis transdisciplinares, son culturalmente variables y se incorporan en los primeros años de vida social. En palabras de Esther Barberá,

*"El género remite a una construcción social y psicológica sobre los significados y características atribuidas a mujeres y hombres a partir del dimorfismo sexual, asociando rasgos y roles de feminidad y masculinidad a unas y otros respectivamente, con todas las implicaciones que ello conlleva sobre la subjetividad y el comportamiento. Se trata de una dimensión de gran complejidad, que es específica de la especie humana y que siempre incorpora un proceso de reflexión subjetiva..." (Barberá, 2004)*

El sexo, por otro lado, se identifica en la mayor parte de las sociedades con los rasgos anatómicos, hormonales, y en definitiva biológicos que son característicos de este dimorfismo. El término ha sido tradicionalmente concebido desde una perspectiva positivista como "natural" e "inamovible" en contraposición a la evidente variabilidad transcultural de las características de género. La vinculación de los términos sexo y género como partes de un mismo sistema se desarrolla en los años sesenta en el ámbito anglosajón, llegando a acuñarse el concepto de "sistema sexo-género".

Sin embargo, un cambio de paradigma en el acercamiento a los estudios sobre el cuerpo ha hecho evolucionar los propios conceptos de sexo y género, especialmente a partir de los años noventa, gracias a las aportaciones de campos desde la filosofía hasta la medicina: el sexo se observa también como una construcción que hace referencia a las categorías con las que se clasifica culturalmente el cuerpo en función del dimorfismo sexual, y el *género* a las categorías con las que se clasifican culturalmente las identidades sociales en correlación no necesariamente biunívoca con el cuerpo sexuado. Esto hace frente, entre otras cosas, a las concepciones biologicistas de las expectativas sociales y normas de conducta que deben seguir mujeres y hombres.



### ***Familia***

La familia es una institución social y jurídica cuyos derechos se encuentran recogidos en el artículo 39 de la Constitución Española. Éste cita la obligación de los poderes públicos de asegurar la protección social, económica y jurídica de la familia, y en especial de los menores de edad, de conformidad con los acuerdos internacionales que velan por sus derechos.

Como cédula básica del cuerpo social, la familia queda definida por las relaciones de parentesco (de afinidad, paternidad y filiación) y muy frecuentemente por situaciones de cohabitación. Por este motivo se ha considerado tradicionalmente la base de la perpetuación social, no sólo demográfica (la familia nuclear formada por una pareja y su descendencia) sino cultural. Sin embargo, cabe destacar que no existe una definición consensuada de la misma más allá de las aproximaciones que los estudios sociales, desde sus orígenes, han hecho.

Hoy en día el contexto occidental y español da cabida a multitud de formas de familia, fruto de una transformación demográfica y social que ha tenido lugar a lo largo de décadas: familias homoparentales, monoparentales, multiculturales, extensas, familias mixtas simples o complejas (en situación de desplazamiento, cuya unión es obligada para la supervivencia), familias reconstituidas...

### ***Diversidad***

El término diversidad remite a la diferencia o a la distinción entre elementos: a la variedad, a la infinidad o abundancia en la desemejanza, a la disparidad o a la multiplicidad. En el terreno de lo social se relaciona con la *identidad*, ya sea cultural, étnica, religiosa, de género, etc., y con las condiciones particulares disímiles con las que nace cada persona.

### ***Igualdad***

La toma de medidas para la igualdad se basa en la premisa de que la sociedad no puede autorregular sus dinámicas de discriminación, por lo que resultan necesarias acciones positivas que venzan su inercia.

La igualdad en la diversidad propone un nuevo paradigma en el que todas las experiencias tienen la misma legitimidad. Esto es así en especial cuando varias facetas de la diversidad

*intersecan*: sólo dentro del colectivo "mujeres" encontraremos mujeres de rentas altas y bajas, mujeres trabajadoras y no trabajadoras, mujeres ancianas, niñas y adolescentes, mujeres migrantes, mujeres en situación de calle, etc, conviviendo en la ciudad y con necesidades de uso del espacio diferentes - que a su vez son diferentes de las de los varones.

En el contexto europeo la igualdad se menciona dentro de los valores de base de la Unión (artículos 2 y 3.3 del Tratado de la Unión Europea). El artículo 8 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE) faculta a la UE para que adopte medidas que eliminen las desigualdades y la insta a fomentar la igualdad entre hombres y mujeres a través de todas sus políticas. La Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, aneja al Tratado de Lisboa, contiene un capítulo titulado «Igualdad» donde se establecen los principios de no discriminación, de igualdad entre mujeres y hombres, y de diversidad cultural, religiosa y lingüística. Asimismo, aborda los derechos del niño, de las personas mayores y de las personas discapacitadas.

### ***Igualdad de género***

Se entiende por igualdad de género la posibilidad de todas las personas para desarrollar sus posibilidades vitales, autonomía, agencia y libertad de elección sin encontrarse limitadas por discriminación, expectativas o prejuicios basados en su género. La igualdad puede ser legal (de iure), habitualmente un primer paso para llegar a la igualdad social real (de facto).

En la Unión Europea el principio de igualdad entre mujeres y hombres se estableció en el Tratado de Roma de 1957 respecto a la igualdad de retribución. Desde entonces, una serie de directivas europeas (por las que cada país debe elaborar su legislación) han ampliado el principio de igualdad para abarcar las condiciones laborales, la seguridad social, el acceso a productos y servicios, la protección de la maternidad y el permiso parental. El Tratado de Lisboa convirtió el principio de igualdad en un valor común de la UE.

La Comisión adoptó la *Estrategia para la Igualdad entre hombres y mujeres 2010-2015*, como fruto del Plan de Trabajo 2006-2010, que describe las acciones clave previstas, incluido el fomento de:

- Misma independencia económica para las mujeres y los hombres;
- Igualdad de retribución por un trabajo de igual valor;

- Misma representación en la toma de decisiones;
- Dignidad, integridad y erradicación de la violencia de género;
- Promoción de la igualdad en terceros países;
- Problemas de horizontalidad (papeles en función del sexo, incluido el papel de los hombres, legislación e instrumentos de gobernanza).

### ***Igualdad de la infancia y adolescencia***

La infancia y adolescencia son fases del desarrollo humano comprendidas entre el nacimiento y la plena autonomía de la juventud. Se considera un periodo de vulnerabilidad y dependencia vinculada al crecimiento biológico y al pleno desarrollo de las facultades psicológicas y sociales.

La protección de la infancia y adolescencia queda tipificada en el Derecho español a través del artículo 39 de la Constitución Española, que obliga a los poderes públicos a la protección social, económica y jurídica de la familia y en especial de los menores de edad. Durante dos décadas esto ha resultado en el principal marco regulador de los derechos de los menores, la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor. Así lo recogen las actuales Ley 26/2015, de 28 de julio, y Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, que incorporan los cambios a la legislación fruto de los cambios sociales producidos en la situación de los menores para una garantía adecuada del deber de protección.

La legislación actual consta de cuatro artículos, recoge la trayectoria internacional de Convenciones de Naciones Unidas: sobre los Derechos del Niño el 20 de noviembre de 1989, ratificada el 30 de noviembre de 1990 con sus Protocolos facultativos; y la Convención de los Derechos de las Personas con Discapacidad, de 13 de diciembre de 2006, instrumento de ratificación de 23 noviembre de 2007.

También se mencionan Convenios impulsados por la Conferencia de La Haya de Derecho internacional privado: el Convenio relativo a la protección del niño y a la cooperación en materia de adopción internacional, de 29 de mayo de 1993, ratificado el de 30 de junio de 1995 y el Convenio relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento, la ejecución y la cooperación en materia de responsabilidad parental y de medidas de protección de los niños, de 28 de mayo de 2010, ratificado el 6 de septiembre de 2010.

Por último, se toma en consideración tres Convenios del Consejo de Europa, el relativo a la adopción de menores, hecho en Estrasburgo el 27 de noviembre de 2008, ratificado el 16 de julio de 2010, el relativo a la protección de los niños contra la explotación y el abuso sexual, hecho en Lanzarote el 25 de octubre de 2007, ratificado el 22 de julio de 2010, así como el Convenio Europeo sobre el Ejercicio de los Derechos de los Niños, hecho en Estrasburgo el 25 de enero de 1996, ratificado el 11 de noviembre de 2014

## 2. La perspectiva de género

El término perspectiva de género alude al análisis de fenómenos, políticas o procesos teniendo en cuenta las diferencias que se producen en base al género de las personas. En concreto, la perspectiva de género presta especial atención a las diferencias en status, poder y acceso a los recursos, en este caso el pleno acceso al territorio, la movilidad y las condiciones de hábitat saludable, en tanto que configuran un escenario de discriminación, y trata de determinar de qué maneras éste determina nuestras necesidades e intereses.

Los estudios de género han aplicado este enfoque en el entorno académico de forma interdisciplinar para valorar la situación de las mujeres, los hombres y sus relaciones de género.

## 3. Transversalización de las políticas de género

A lo largo de la década de los noventa se producía la cristalización del compromiso internacional con la transversalización de las políticas de género o *gender mainstreaming*, término adoptado por Naciones Unidas en la Conferencia Mundial de Mujeres de Pekín de 1995; en Europa por el Tratado de Ámsterdam en 1997; y en España en distintas leyes que trasponen las directivas europeas, en particular la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de mujeres y hombres. Es también relevante la Ley 30/2003 de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno y que atañe directamente a la práctica del planeamiento.

El mainstreaming de género es un principio en las políticas de igualdad que propone la integración del enfoque de género en todos los campos de las políticas públicas, de tal forma que actúen complementariamente entre sí y complementando también las acciones y medidas por la igualdad que toman organismos competentes en la materia. Esta transversalización del enfoque de género debe producirse en todas las fases del proceso de concepción, diseño, programación, presupuesto, gestión, ejecución y seguimiento de las políticas. Es una manera de evidenciar las implicaciones de cualquier medida tanto en hombres como en mujeres (y potencialmente en otros grupos de población), haciendo de su experiencia y sus necesidades una parte integral. El objetivo último es conseguir la igualdad de género.

El mainstreaming implica cambios estructurales en el desarrollo de cualquier política, en diferentes escalas. Supone modificaciones en la forma de concebir el diseño de políticas, las distintas personas implicadas, la atención a los sesgos conscientes e inconscientes, etc. por parte de las administraciones. Habitualmente se selecciona una serie de medidas básicas, que permiten el cambio estructural, a la vez que propone una batería de acciones de gran impacto.

La aplicación de estas reflexiones y recomendaciones en el plano de la ciudad tuvo su primer ejemplo visible en Viena, constituyendo un punto de partida sin precedentes: una empresa de gran escala promovida públicamente que sentó los principios para el diagnóstico e implementación de la perspectiva de género en el urbanismo.

#### 4. Promoción de acciones para la protección de la infancia, adolescencia y familia

Son objetivos específicos en materia de igualdad respecto de la familia, la adolescencia y la infancia elementos como los que se contienen a continuación, y que son de algún modo inseparables del diseño de un espacio inclusivo como es el contenido concreto de este informe, con independencia de que éste se produzca desde la visión del género:

- Conciliación del trabajo y de la vida personal y familiar de las mujeres y los hombres, y fomento de la corresponsabilidad en las labores domésticas y en la atención a la familia. Este objetivo tiene una incidencia de segundo orden en el diseño urbano, si bien es posible aplicarlo a través de su consideración en los usos

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

complementarios a los propios del sector que son posible en relación al uso principal en cada parcela.

- Promover la participación infantil, favoreciendo entornos medioambientales y sociales apropiados que permitan el desarrollo adecuado de sus capacidades, defendiendo el derecho al juego, al ocio y al tiempo libre en igualdad de oportunidades y en entornos seguros, en aras de un desarrollo sostenible. La Modificación Puntual del PP debe ser sensible a la creación de espacios apropiados y seguros, tal como se explica en los apartados correspondientes de diagnóstico.

## IV. MARCO METODOLÓGICO

### 1. Metodología para la elaboración del informe

El análisis de género de un proyecto urbano no puede concebirse de manera independiente a las herramientas de la disciplina urbanística. No se trata, por lo tanto, de crear un nuevo set de herramientas que añadir a las anteriores sino de hacer visible el papel que el género tiene en las primeras y en los territorios objeto de transformación. Sólo de este modo y bajo la premisa de la igualdad (de acceso a los recursos, de autonomía, de acceso y disfrute del espacio público y privado...) puede llegar a proponerse nuevas directrices de diseño o desarrollarse herramientas de planeamiento más pertinentes. De forma similar se han establecido metodologías específicas en el caso de vulnerabilidad socioeconómica, racial, funcional y de accesibilidad, etc.

La metodología propuesta constituye una continuación de las metodologías de gender mainstreaming aplicadas tanto en el territorio español como en los diferentes casos de éxito en Europa, incorporando las directrices a nivel europeo y estatal en la materia así como las conclusiones alcanzadas por las Naciones Unidas en las Conferencias Mundiales de la Mujer que vienen trabajando con el territorio desde mediados de los noventa. Así mismo, incorporan perspectivas de diseño inclusivo que dotan de herramientas especialmente útiles para la gestión de información compleja, de situaciones de diversidad y de desigualdad.

En consonancia, se sigue la metodología propuesta en la Guía Metodológica aprobada por los Ministerios de la Presidencia, Economía y Hacienda, Política Territorial e Igualdad, tal como se enuncia en la Disposición adicional primera del Real decreto 1083/2009 por el que se regula la memoria de análisis del impacto normativo, incluyendo contenidos específicos en relación al impacto de género.

El análisis de la Modificación Puntual del Plan Parcial Sector SUNP T-2 objeto de este informe se centra en su contenido documental. En relación al mismo, se determinan los principios generales para la promoción de la igualdad de mujeres y hombres que son de aplicación en relación con el proyecto, así como una serie de indicadores para facilitar la medición de su cumplimiento en las fases de ejecución del mismo.

El contenido documental de la Modificación Puntual del Plan Parcial, en cumplimiento del artículo 49 de la Ley del Suelo de la CAM incluye:

- a) Memoria: plasmada en el presente documento, en la que de forma concisa se describe la modificación de ordenación pormenorizada sobre la ordenación

inicialmente establecida y se justifica su adecuación al planeamiento general, fundamentando las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.

- b) Planos de ordenación pormenorizada.
- c) Normas urbanísticas.

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial comprende los estudios y planes según lo contemplado en el artículo 48 de la Ley del Suelo de la CAM y legislación sectorial aplicable, entre los que se consideran el Proyecto de implantación volumétrica, y adecuación a la limitación de las afecciones aeronáuticas del ámbito; Plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos; Estudio acústico, en cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; y el Real Decreto 1367/2007 que la desarrolla; Verificación técnica, de las compañías suministradoras de servicios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos que no sufren modificación respecto la ordenación pormenorizada prevista inicialmente; Estudio hidrológico y Estudio de tráfico, que no tienen incidencia específica sobre los contenidos de género, infancia, adolescencia y familia objeto de este informe.

## 2. Principios

Se toma como principios directores en cuanto al género aquellos señalados en la Carta Europea de Las Mujeres en la Ciudad de 1996, y concretamente:

- a. **Las mujeres en la ciudad y la ciudadanía activa:** consecución de una representación democrática más realista.
- b. **Las mujeres en la ciudad y la toma de decisiones:** igualdad en la democracia en todos los niveles de toma de decisiones.
- c. **Las mujeres en la ciudad y la igualdad de oportunidades**
- d. **Las mujeres en la ciudad y la participación.**
- e. **Las mujeres en la ciudad y la vida diaria.**
- f. **Las mujeres en la ciudad y el desarrollo sostenible.**
- g. **Las mujeres en la ciudad y seguridad y movilidad.**



- h. **Las mujeres en la ciudad y el derecho al hábitat y la vivienda:** calidad y diversidad en la vivienda y la proximidad de los servicios públicos.
- i. **Las mujeres en la ciudad y los temas de género:** promover la educación relacionada con el género y una nueva filosofía democrática.
- j. **Las mujeres en la ciudad, la educación y la aplicación práctica a nivel local:** adquisición de conocimiento y capacitación, seguimiento constante de las varias etapas de progreso y aplicación práctica a nivel cotidiano.
- k. **Las mujeres en la ciudad y el papel de los medios de comunicación y la transmisión de la experiencia:** transmisión y extensión del conocimiento y la capacitación.
- l. **Las mujeres en la ciudad y las redes de acción:** establecimiento del escenario para el cambio a través de políticas fuertes y afirmativas a nivel europeo. Divulgación de la Carta.

Las competencias y capacidad de transformación de la Modificación Puntual del Plan Parcial se circunscriben a sus herramientas de ordenación y gestión, así como al impacto que puedan ejercer sus ordenanzas urbanísticas en estos contenidos específicos.

### 3. Objetivos

Como consecución de los principios generales, la evaluación conjunta del impacto de género, infancia, adolescencia y familia define como objetivos:

- a. Ordenación del ámbito de modo que contribuya a la disminución de las desigualdades de género, edad y situación de dependencia presentes en la zona. Promoción de diseños que creen espacios amigables y cuidados.
- b. Eliminación o, al menos, disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos de pleno acceso al territorio, movilidad, seguridad, y habitabilidad para todas las personas independientemente de su género, edad, o situación de dependencia.
- c. Promoción de la participación de actores sociales infrarrepresentados y en situación de discriminación social, política o económica como son las mujeres, niños y adolescentes o personas mayores, en intersección con la diversidad de sus

condiciones de vida y hábitat, incorporando sus experiencias como parte de diagnósticos participativos y las preceptivas fases de información pública. En su defecto, lograr una representación similar al de su presencia en el ámbito.

- d. Promover la participación infantil y su pleno acceso al espacio, creando entornos medioambientales y sociales apropiados que permitan el desarrollo adecuado de sus capacidades, defendiendo el derecho al juego, al ocio y al tiempo libre en igualdad de oportunidades y en entornos seguros.
- e. Establecimiento de objetivos y medidas coordinadas con las administraciones competentes que contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores atribuidos tradicionalmente a las mujeres o a los hombres.
- f. Garantía de cumplimiento de estas y otras normas, planes e instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad. Establecimiento de mecanismos de seguimiento y mejora de los mismos.

#### 4. Indicadores para el diagnóstico

Los indicadores se utilizan extensivamente en el diagnóstico previo y de impacto en la práctica de la transversalización de género. Se ha escogido ejes de especial relevancia en lo tocante a la influencia sobre la calidad de vida y el cambio hacia un paradigma de ciudad inclusiva.

- I. Transporte y movilidad
  - a. Disponibilidad de transporte público.
  - b. Frecuencia adecuada del transporte público.
  - c. Acceso seguro y poco distante al medio de transporte.
  - d. Elementos de templado de tráfico, que permita la libertad de movimiento de las personas más vulnerables y quienes las cuidan.
  - e. Existencia de carriles bici integrados en la trama urbana, y seguros en su diseño y utilización.
  - f. Pendientes reducidas y eliminación de barreras para garantizar la accesibilidad universal.

II. Espacio público y seguridad

- a. Inclusión de espacios libres que cubran las necesidades de relación, juego o acceso a la naturaleza con seguridad e independencia.
- b. Dotación adecuada de parques, con la necesidad de ejecución de áreas infantiles y de mayores de adecuada dimensión y completa accesibilidad física y visual.
- c. Presencia de alumbrado público en aceras y parques.
- d. Diseño de trayectos peatonales cercanos a vías de tráfico rodado.
- e. Mezcla de usos para fomentar la presencia de personas en la calle en diferentes horas del día y/o de la noche.

III. Participación y gasto público

- a. Existencia de partidas presupuestarias destinadas a acciones de lucha contra la discriminación
- b. Existencia de una institución o comisión cuyo cometido sea la implementación de acciones por la igualdad
- c. Atención a las mujeres como grupo específico en los mecanismos de participación

## V. ALCANCE DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA, A ESCALA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL

Según el artículo 47 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la CAM, los Planes Parciales establecerán las determinaciones de ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos definidos por el instrumento de planeamiento general del municipio. A la vez, esta Modificación Puntual del Plan Parcial del SUNP T2 establece mejoras sustantivas en la ordenación espacial inicialmente prevista en los documentos de ordenación previos. La incidencia que pueda tener sobre el impacto de género queda, por lo tanto, restringida a los siguientes contenidos:

### 1. Diagnóstico previo

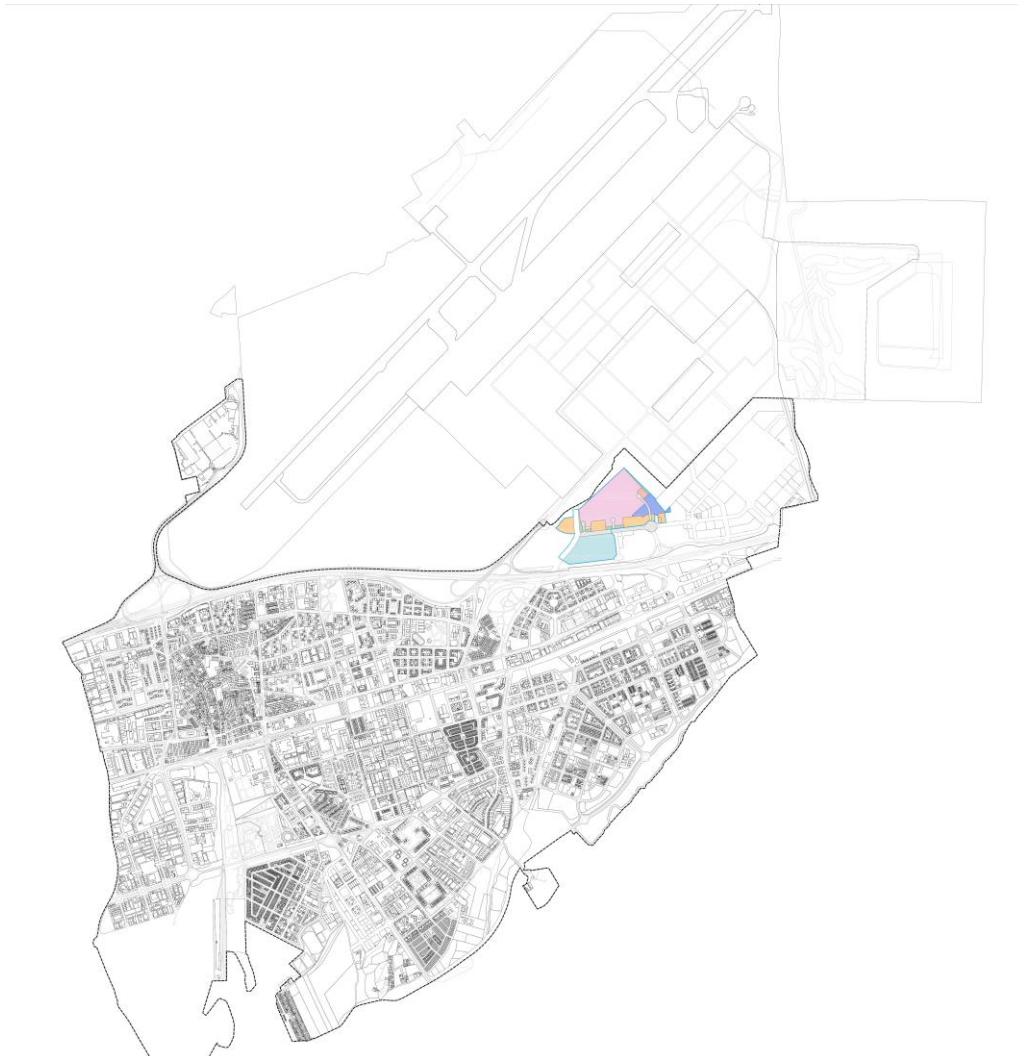
El ámbito objeto de este informe se encuentra completamente urbanizado, salvo la ejecución de los viales de acceso a la parcela definida como Zona 08, Grado 1, RL-INF VG1, RL-INF VG2 y RL-INF VG3, se ejecutan por su alcance de acceso específico simultáneamente a la edificación, por lo cual se analiza en este documento la inserción del ámbito en las dinámicas más amplias de este área en el conjunto del municipio de Torrejón de Ardoz.



*Fig 1 Vista aérea del sector en la actualidad*

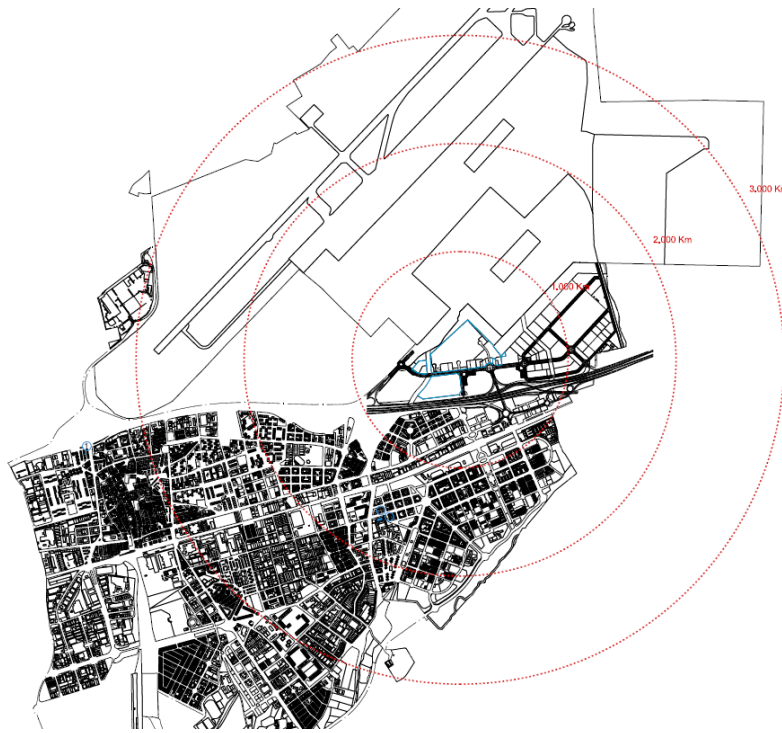
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

El sector T-2 Noroeste se encuentra en el extremo nororiental del término municipal de Torrejón de Ardoz, en colindancia con la base militar de aviación de Torrejón. La accesibilidad al ámbito está condicionada a la colindancia con la A-2, desde la cual derivan salidas que proporcionan acceso al viario propio del sector en dos puntos, y que conectan con el núcleo urbano de Torrejón. No cuenta hasta el momento con transporte público, al ser un ámbito que está finalizando su ejecución física, si bien es punto de entrada de autobuses urbanos, al situarse en el punto de máxima accesibilidad del conjunto del sector.



*Fig 2 Ámbito objeto de la Modificación Puntual del SUNP T2 en el término municipal de Torrejón de Ardoz*

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA



*Fig 3* *Ámbito en el término municipal de Torrejón de Ardoz. Distancia a los servicios básicos más cercanos situados en relación a los usos residenciales del municipio.*

Los servicios básicos más cercanos se encuentran en un radio de 2 km, y responden a equipamientos sanitarios cercanos a los usos residenciales del municipio. Este sector se desarrolla como un sector de actividad económica al Norte de la A-2, por lo que tiene los servicios propios de un sector de estas características, y por lo que la accesibilidad en condiciones de igualdad de género, infancia y familia a estos equipamientos no es objeto de este informe.

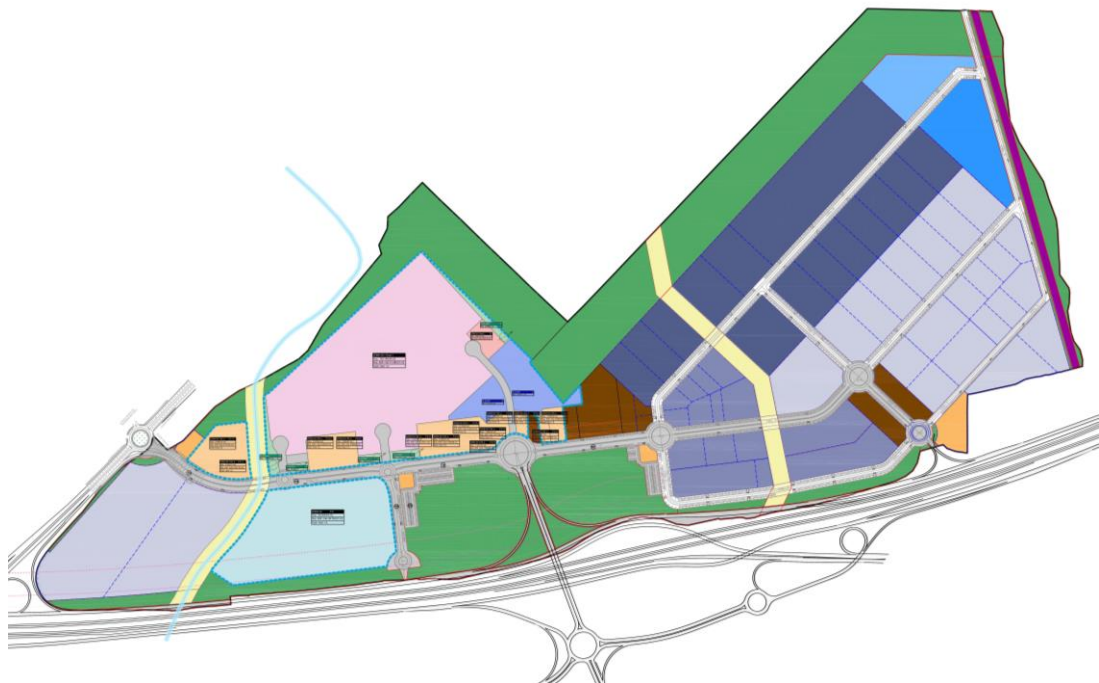
El sector se desarrolla en torno a un gran eje bulevar de 30 metros entre alineaciones, con tres carriles de circulación en cada sentido, rotondas en las intersecciones viarias de mayor afluencia de tráfico, y viarios secundarios que parten de este, y que a modo de peine dan acceso al conjunto de las parcelas. La propuesta espacial responde a un ámbito de concentración de actividad económica terciaria e industrial de amplias parcelas que responden

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

a las necesidades físicas de los usos que se pretendieron en la previsión urbanística del Plan General.

Los usos dotacionales se concentran en la propuesta inicial en torno al acceso y conexión principal con el municipio, que alcanza la rotonda del F-4 Phantom II, y el vial del Paseo de la Concordia, que a la vez, constituye la conexión más inmediata del sector con el transporte público preferente de alta capacidad en el Municipio, constituido por la Estación de Cercanías de Soto del Henares.

Si bien esta propuesta inicial es adecuada, la presente Modificación Puntual mejora las zonas de mayor accesibilidad y referencia de los usos dotacionales, eliminando aquellos que carecían de acceso desde viarios principales y carecían de fachada a éstos para crear espacios de una sustancial mejor calidad espacial posicional, accesibilidad y seguridad, a la vez que se triplica su superficie.



*Fig 4 Calificación SUNP T-2, actualmente vigente.*

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

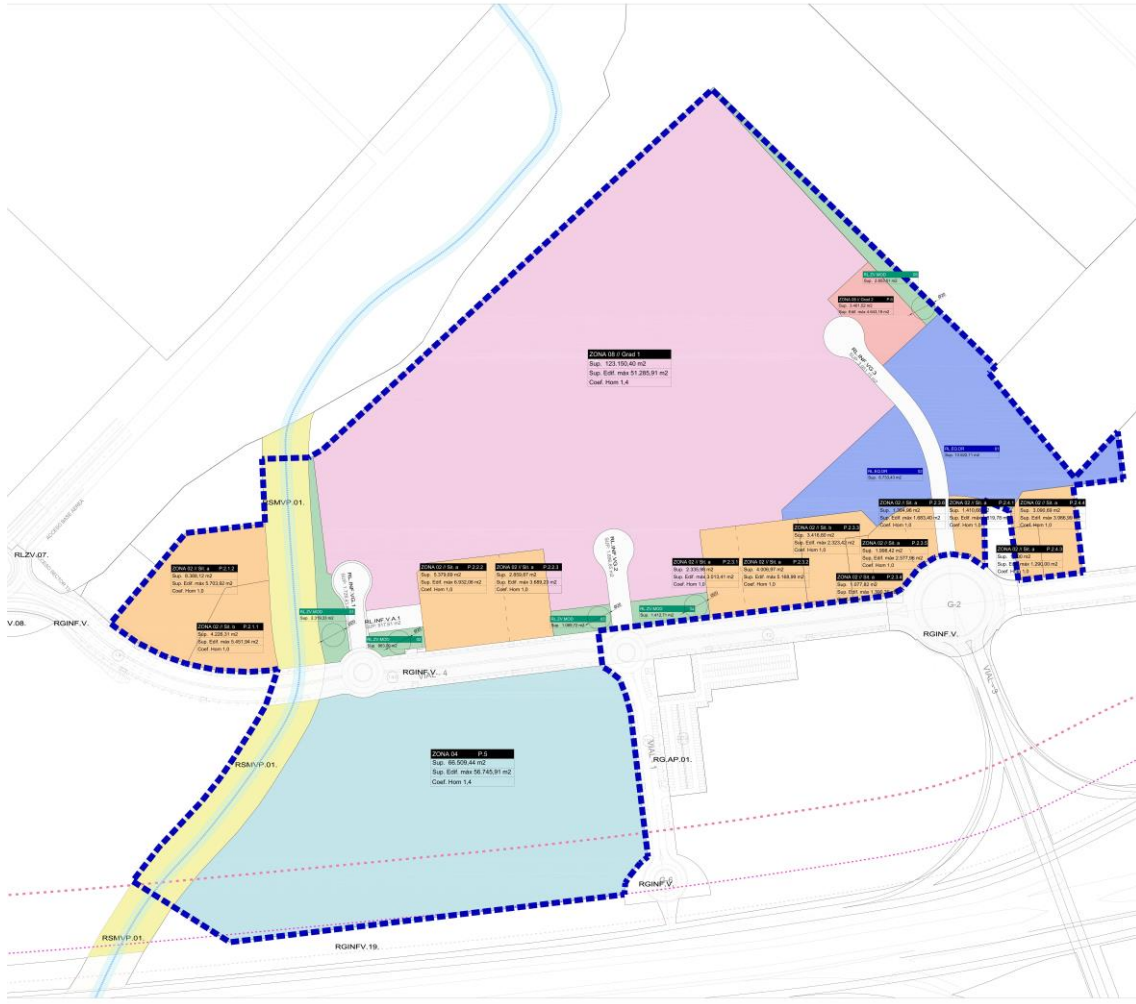


Fig 5 Calificación vigente en el ámbito de esta Modificación Puntual del PP SUNP-T2

El ámbito sobre el que se propone la presente Modificación Puntual ocupa 26,31 Ha y se sitúa en la parte occidental del sector SUNP T-2 "Noroeste". Se ordena desde un frente terciario/industrial/oficinas que da fachada al viario principal, y que se alterna con zonas verdes y espacios libres públicos residuales, y usos dotacionales que quedan a la espalda de usos industriales, y con acceso residual desde viarios secundarios. Estos usos dotacionales que deben considerarse principales en la ordenación urbanística no tienen fachada visible, y por



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

ello no sólo se dificulta su accesibilidad, cuanto su lectura y utilización por parte de los ciudadanos.

Este ámbito considera la siguiente zonificación: Terciario Industrial Oficinas (Zona 02); Terciario Comercial (Zona 04); Terciario Comercial Hotelero (Zona 08); Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres de Red Local; Equipamientos públicos locales; Zona Servicios Públicos de Red viaria, Aparcamientos.

Aunque la dimensión de los viales y sus espacios peatonales asociados (aceras que cumplen todas las condiciones de accesibilidad, ya sea en su dimensión como en su pendiente, en la relación con los distintos cruces, o la relación de iluminación necesaria), la situación de inejecución por estar en la actualidad completándose los vacíos edificados implica la sensación de inseguridad como vacío urbano en un entorno de concentración de usos industriales.

Independientemente del cumplimiento de la regulación sectorial de accesibilidad, se puede asegurar que la actual ordenación resulta insegura para el acceso de las mujeres a diferentes horas del día, tanto como para la infancia, adolescencia o familia. Esto se produce principalmente por la incorrecta localización de los usos dotacionales, ya sean los equipamientos públicos, cuanto las zonas verdes públicas y los espacios de ocio y esparcimiento colectivo, además a ello se une que es un ámbito inacabado, o la amplitud de un viario sin fachada de usos dotacionales, y la carencia, en razón del monocultivo del uso terciario/industrial propio del ámbito que implica la ausencia de infraestructuras de proximidad o de comercio variado de pequeña escala, carencia de dotaciones asistenciales y sanitarias, propias de ámbitos residenciales.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA



Fig 6 Dotaciones: situación actual de los espacios libres (verde oscuro) y equipamientos (verde claro)

## 2. Valoración del impacto del de la Modificación Puntual del Plan Parcial del sector SUNP T2 “noroeste”

La Modificación Puntual altera el planeamiento vigente de forma muy poco sustantiva en cuanto a su modelo de ocupación, usos o tipologías, y no produce modificación alguna en cuanto a la intensidad de uso inicialmente prevista. Se mantienen los usos inicialmente previstos, el conjunto de las ordenanzas que los regulan, así como la edificabilidad prevista para éstos. Sin embargo, la reordenación física de los usos no lucrativos, concretamente los usos dotaciones públicas, puede considerarse muy positiva en relación a este informe de impacto de género, infancia, adolescencia y familia, en tanto que se produce una mejora del bienestar ciudadano y establecen criterios de diseño que mejoran sustancialmente la experiencia del espacio en la reordenación del mismo, atendiendo:



*Fig 7 Ordenación y calificación propuesta*

- a. Continuidad de los espacios públicos, que acompañan al viario, y que constituyen un eje más adecuado en su dimensión en razón de seguridad, al evitarse dimensiones y fondos innecesarios, y un mayor control visual de todos los espacios que se configuran como espacios estanciales.
- b. Desplazamiento de los usos dotacionales situados en la "trasera" de los usos industriales hasta configurar fachada al viario principal, para que su lectura y acceso sea completo, y como parte de los espacios peatonales y zonas verdes públicas del entorno.
- c. Completamiento de las zonas verdes públicas que acompañan el cauce del arroyo Ardoz, y los sistemas generales de protección de la Base Aérea, construyendo un anillo, y evitando discontinuidades que impliquen la inutilización de espacios de gran tamaño que se hubieran configurado como espacios de fondo de saco.
- d. Incremento de los suelos destinados a zonas verdes públicas que pasan de ser espacios residuales desconectados que alcanzan los 8637 m<sup>2</sup> a constituir una red de espacios integrados y conectados compatibles con los espacios dotacionales, que supone una superficie final de 23819,03 m<sup>2</sup>.
- e. Integración de la vía pecuaria en continuidad con los espacios libres en torno al viario principal, y la complementariedad de la localización de los equipamientos deportivos vinculados a éstos, a la vez de que éstos se sitúan en las áreas de máxima accesibilidad del sector.

Se mantiene igualmente el eje terciario/industrial/oficinas alrededor de la vía principal eliminando los fondos de saco y proporcionando acceso directo a las parcelas, y se sitúan adecuadamente los usos industriales en continuidad.

La distribución de espacios libres y equipamientos se estima en esta Modificación más racional y adecuada para el acceso al espacio público, la funcionalidad y la seguridad. Destaca además la inclusión de un carril bici que conecta el sector con el centro de Torrejón de Ardoz, con la red ya propuesta por el municipio, y que permite la ejecución de un anillo, que se corresponde con

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

la posibilidad de fomentar la movilidad blanda, al igual que la utilización de este como parte del ocio y esparcimiento colectivo.

El documento de Modificación Puntual del Plan Parcial no cuenta con una especificación de partidas de presupuesto, mecanismos de participación o medidas correctoras específicamente dedicadas a ningún grupo de población en razón del grado de ejecución física del ámbito, y del alcance menor de esta Modificación Puntual.

Si bien los asuntos relacionados con la Igualdad de Género del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz se gestionan desde sus Concejalía de la Mujer, no se estima pertinente la creación de una comisión específica, más allá de la evaluación de los impactos exigidos por las normativas estatales y comunitarias que se contemplan en este informe, y que el Ayuntamiento garantiza como gestor municipal de su normal cumplimiento.

<b>Indicador</b>	<b>Valoración</b>
<b>Transporte y movilidad</b>	
Disponibilidad de transporte público.	A implementar
Frecuencia adecuada del transporte público con refuerzo en las horas punta de horario de utilización del ámbito.	A implementar
Acceso seguro y poco distante al transporte público	A implementar
Elementos de templado de tráfico, que permita la libertad de movimiento de las personas más vulnerables y quienes las cuidan.	+1
Existencia de carriles bici.	+2
Pendientes reducidas para garantizar la accesibilidad.	+1
Amplitud de aceras	+1
<b>Espacios libres y seguridad</b>	
Inclusión de espacios libres que cubran las necesidades de relación, juego o acceso a la naturaleza con seguridad e independencia.	+1

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

Dotación adecuada de parques infantiles y de mayores.	+1
Presencia de alumbrado público en aceras y parques.	+1
Mezcla de usos para fomentar la presencia de personas en la calle	-1
<b>Participación y gasto público</b>	
Existencia de partidas presupuestarias destinadas a acciones de lucha contra la discriminación	0
Existencia de una institución o comisión cuyo cometido sea la implementación de acciones por la igualdad	0
Atención a las mujeres como grupo específico en los mecanismos de participación	0

Puntuación:

- +1 ó +2 (Impacto positivo)
- -1 (Impacto Negativo)
- 0 (No hay datos o no procede), si bien todos estos aspectos son positivos en su conjunto para el Municipio de Torrejón de Ardoz y se desarrollan desde la Concejalía correspondiente.
- A implementar, se considera que será objeto de diseño municipal una vez establecidos los usos terciarios que se contemplan para el sector.

## **VI. RESUMEN DE IMPACTOS**

Del examen de los indicadores y observaciones mencionadas en este documento se deduce la continuidad de un modelo de ocupación previo, que está centrado en el transporte individual, ya sea de carga o pasajeros, si bien con cercanía de la red de transporte de ferrocarril de cercanías (estación de Soto del Henares), que asegura, en un radio caminable (en el entorno de 700/800 m.), el acceso a un transporte público eficiente, y con capacidad de complementariedad adecuada con el transporte público mediante autobús, y en su caso, mediante el intercambio modal bici, que debe ser implementado una vez se desarrollen los usos terciarios e industriales previstos en el ámbito.

Se valora la racionalización en la localización de usos o espacios verdes, reordenación sobre la que incide la Modificación Puntual del PP, y sobre la que se considera que tiene un impacto de género positivo al igual que sobre la infancia, adolescencia y familia. Es por tanto esta Modificación Puntual de Plan Parcial sensible al género.

## VII. RECOMENDACIONES

Se refieren a continuación una serie de recomendaciones respecto de la ejecución física de la ordenación urbanística contenida en la Modificación Puntual que nos ocupa, ordenadas de mayor a menor grado de prioridad, y que se considera deben reflejarse en el correspondiente proyecto de urbanización. Se ha atendido, fundamentalmente, a la trascendencia que la medida propuesta tiene sobre el impacto de género, infancia, adolescencia y familia, a la viabilidad en su ejecución y la magnitud de los cambios a los que se refiere.

### **Prioridad 1: Dotación de transporte público**

Uno de los pilares básicos del planeamiento inclusivo es la vinculación coordinada del desarrollo de suelo y de las infraestructuras de transporte público que garanticen el pleno acceso de las mujeres a sus puestos de trabajo de forma rápida y en condiciones de calidad y seguridad, al igual que a la infancia, adolescencia y familia a los espacios dotacionales y servicios públicos. Dicha coordinación, debe garantizarse a iniciativa de las administraciones municipales, en un nivel de competencia superior al que corresponde a la Modificación Puntual que nos ocupa.

Sin embargo, puede aconsejarse el establecimiento de opciones de intercambio modal respecto de la estación de cercanías de Soto del Henares, principalmente respecto de modos blandos, como la bicicleta, y el aseguramiento de los desplazamientos peatonales, en condiciones de seguridad y confort, dando continuidad a estos trayectos en el espacio físico, con la previsión de cruces peatonales, y carril bici. Se considera necesario en la rotonda F4 Phantom II, el cruce elevado de la A2, y la necesaria continuidad en el ámbito del SUNP T2. Estos espacios específicos deben estar adecuadamente iluminados, y con la señalética necesaria para su comprensión y uso.

Completamiento del Carril Bici para su conexión efectiva con el carril bici previsto en el centro urbano del Municipio de Torrejón de Ardoz, y ejecución junto a la ejecución del previsto en el planeamiento y que ha de desarrollarse en el consiguiente proyecto de ejecución. Es necesario que se aporte una visión integral del carril bici desde su creación, y garantizar la continuidad.



Son elementos a garantizar, evitando fracturas de la red/movimientos de las personas:

- Evitar creación enclaves o áreas aisladas debido a su falta de accesibilidad. Los enclaves cortan los flujos en su interior, causando problemas en las áreas circundantes y generando débiles movimientos interiores; por este motivo adolecen de bajo control espontáneo y son más proclives al desarrollo de actividades marginales o delincuencia. Se relaciona los enclaves, además de con una disminución en los transportes y servicios, con un lugar de gran aislamiento y vulnerabilidad social.
- Dar continuidad al trazado vial, y al conjunto de modos de desplazamiento, especialmente el desplazamiento peatonal y ciclable, para favorecer el movimiento constante y el control espontáneo de las trayectorias.
- Disposiciones extrovertidas, que vinculen el nuevo desarrollo con el tejido urbano circundante, y vías directas que unan el viario interno con el del tejido existente de forma abierta.
- Garantizar la accesibilidad al transporte público, evitando la localización de paradas en zonas de escaso control informal y considerando los recorridos que deben realizarse para llegar hasta ellas, que deben ser claros y seguros, sujetos a control espontáneo. Se deben localizar las paradas en la cercanía inmediata de las edificaciones, y preferiblemente con los dos sentidos enfrentados visualmente, para disminuir la vulnerabilidad de la espera.
- Permitir flujos en todos los viales, creando vías mixtas para peatones, bicicletas y en su caso vehículos (controlando la seguridad peatonal con límites de velocidad y elementos de templado de tráfico), de forma que los tránsitos peatonales vean reforzada su seguridad a través del movimiento constante y el aumento de la vitalidad.
- Clara orientación en el espacio para los peatones, capacitándolos para comprender inmediatamente la organización del entorno en el que se están moviendo y fomentando su sensación de seguridad.
- Establecer cruces de manera fácil y segura mediante el diseño de espacios de trazado claro, sin obstáculos al tránsito y al control visual como pasos subterráneos o elevados, etc. En los casos en que estos sean de obligada ejecución o preexistentes, se recomienda la utilización de dispositivos electrónicos como sistemas de vídeo-vigilancia.

- Zonas de aparcamiento preferiblemente a nivel de calle que dentro de edificios, basando su diseño en criterios de prevención de la criminalidad. Favorecer su visibilidad desde las edificaciones, evitando situarlas bajo el nivel de calle o rodeadas por muros.
- Garantizar la accesibilidad a todas las edificaciones de los servicios de emergencia, tales como policía, ambulancia, bomberos, SAMUR social, etc.
- Establecer los servicios de recogida de basuras, etc. que están en la vía pública de forma que no produzcan espacios no controlados.

## **Prioridad 2: Cualificación de espacios libres públicos y privados, y accesibilidad universal y referencia a los equipamientos públicos**

Se recomienda una mayor fragmentación y estructuración del ámbito, ordenando el interior de las parcelas mediante caminos peatonales o de tráfico rodado de baja intensidad sujeto a las garantías que establece la Normativa para su ejecución (anchura de espacios de tránsito, pendientes, accesibilidad universal, iluminación...), así como espacios de esparcimiento y recreo de diverso tipo: plazas, patios, galerías, zonas verdes, zonas de juegos... un mayor porcentaje de reserva de espacios libres y zonas verdes, de tal modo que resulten accesibles para la totalidad del ámbito.

Es importante a su vez la cualificación de los mismos, atendiendo al tamaño adecuado de aceras, alumbrado público, pendientes limitadas, atención a la ordenación de parques con áreas de estancia y de recreo, integración de los equipamientos deportivos, establecimiento de vías peatonales cercanas a viario y edificaciones y bien iluminadas...

Se recomienda garantizar las siguientes medidas:

- Visibilidad desde los edificios hacia el espacio público, a través de ventanas amplias y balcones transparentes, escaparates de tiendas, entradas de edificios, garitas de portería, etc
- Escaparates de tiendas transparentes, sin obstáculos a la visión del interior al exterior.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUNP T-2 "NOROESTE". TORREJÓN DE ARDOZ  
INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

- Evitar callejones sin salida y edificios con plantas bajas abiertas y vacías.
- Utilización de instrumentos reflectantes (paneles o espejos) en los lugares donde no es posible garantizar una visibilidad directa.
- Diseño de espacios libres con vegetación altamente permeable para permitir la visibilidad y favorecer la vigilancia. Se deben evitar las terrazas, desniveles, muros de contención y otras acciones sobre el paisaje que dificulten su lectura y provean puntos muertos o escondites.
- Dotar las aceras y todos los caminos de tránsito peatonal o ciclable de alumbrado urbano, lo que se relaciona directamente con la plena accesibilidad al espacio y la sensación de seguridad. Se debe evitar el uso de lámparas de alta intensidad que pueden provocar deslumbramientos y zonas de sombra.
- Uso de iluminación en escaparates, letreros o edificaciones privadas que favorezca la iluminación del espacio público y permitan el acceso a las mismas de manera segura.