

INICIATIVA PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
TORREJÓN DE 1999

MEMORIA

TRANSFORMACIÓN DE USO INDUSTRIAL  
A RESIDENCIAL EN LA AVENIDA DE LA  
CONSTITUCIÓN 258-262

TORREJÓN DE ARDOZ

Febrero 2022



Iniciativa para la Modificación puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz.  
Cambio de uso de las parcelas 258-262 de la Avenida de la Constitución

## I. MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL



# ÍNDICE

<b>I.</b>	<b>MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....</b>	<b>I</b>
1	INTRODUCCIÓN .....	1
2	ANTECEDENTES Y OBJETO .....	1
3	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO .....	2
3.1	SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN .....	2
3.2	TOPOGRAFÍA. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	3
3.3	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .....	4
4	RÉGIMEN URBANÍSTICO .....	5
4.1	LA LEY DEL SUELO ESTATAL Y LA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.....	5
4.2	PLANEAMIENTO MUNICIPAL: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ.....	6
4.2.1	PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN .....	6
4.2.2	PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ENTORNO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN .....	7
5	JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN .....	10
5.1	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.....	11
5.1.1	Justificación de la Disposición Transitoria Cuarta del RDL 7/2015.....	13
5.1.2	Justificación del mantenimiento de la actividad .....	13
5.1.3	Justificación de la demanda de uso residencial .....	14
6	ANÁLISIS DEL ENTORNO.....	16
6.1	ANÁLISIS DEL ENTORNO URBANO CIRCUNDANTE .....	16
6.1.1	TORREJÓN EN EL CORREDOR DEL HENARES.....	16
6.1.2	EL CRECIMIENTO URBANO.....	16
6.1.3	LA ACTIVIDAD EN EL ENTORNO DE LA ESTACIÓN .....	17
6.2	EL USO RESIDENCIAL EN EL ENTORNO DEL ÁMBITO DEL PROYECTO .....	19
7	AFECCIONES.....	20
7.1	PLANEAMIENTO GENERAL .....	20
7.1.1	PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO .....	20
7.1.2	INFRAESTRUCTURAS .....	21
7.1.3	DOTACIONES .....	23
7.1.4	SISTEMAS GENERALES .....	25

7.2	AFECCIONES SECTORIALES.....	26
7.2.1	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	26
7.2.2	SERVIDUMBRES OPERATIVAS .....	27
7.3	VÍAS PECUARIAS.....	27
7.3.1	CARRETERAS.....	27
7.3.2	FERROCARRIL.....	27
8	CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	29
8.1	ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	29
8.1.1	ALTERNATIVAS.....	29
8.2	ANÁLISIS DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DE LA MPG.....	31
8.2.1	Clasificación y categorización del ámbito de la MPG.....	32
8.2.2	Nueva área homogénea.....	32
8.2.3	Uso Global y pormenorizado .....	34
8.2.4	Edificabilidad .....	35
8.2.5	Número máximo de viviendas.....	35
8.2.6	ALINEACIONES Y RASANTES .....	36
8.2.7	CUANTIFICACIÓN DE LAS CESIONES de redes públicas.....	36
8.2.8	ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	39
8.3	PARÁMETROS CUANTITATIVOS DE LA MPG .....	40
8.3.1	Superficies .....	40
8.3.2	Resumen de los parámetros urbanísticos de la MPG .....	41
<b>II.</b>	<b>NORMAS URBANÍSTICAS.....</b>	<b>41</b>
1	CAPITULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL .....	41
2	CAPITULO 2. REGIMEN URBANÍSTICO. ORDENANZA REGULADORA ZUR-7.....	41
3	CAPITULO 3. REGIMEN DE USOS.....	42
4	CAPÍTULO 4. NORMATIVA AMBIENTAL .....	44
4.1	MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y ELIMINAR LOS EFECTOS NEGATIVOS SIGNIFICATIVOS, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	44
4.1.1	Fase de construcción.....	44
4.1.2	Fase de Explotación.....	45
5	CAPÍTULO 5. NORMATIVA DE IGUALDAD .....	46
6	CAPÍTULO 6. SOSTENIBILIDAD .....	46
7	CONTENIDO MODIFICADO DEL PGOU .....	47
<b>III.</b>	<b>DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....</b>	<b>48</b>

IV. ANEXOS .....	49
------------------	----



## 1 INTRODUCCIÓN

---

La presente Iniciativa de Modificación del Plan General está promovida, en calidad de propietarias de las parcelas sitas en la Avda. de la Constitución 258-262, por las sociedades

**LUNEMAN GRUPO INVERSOR S.A.** con domicilio en la calle Villanueva 5, 4º ext-derecha. 28001 Madrid. CIF:A86585148, siendo su representante Enrique Luis Valverde Fernández.

**TORREACTIVOS S.L.** con domicilio en la Avenida de la Constitución 258, 28850 Torrejón de Ardoz  
CIF: B82537929, siendo su representante: Iván Saavedra Meléndez.

La iniciativa de modificación del planeamiento, a partir de la sugerencia de presentación de las sociedades antes citadas, debe plantearse como iniciativa de **carácter público** municipal del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, competente para la formulación del Plan General y sus modificaciones según lo establecido en los artículos 57 y 67 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM)

Las sociedades promotoras de esta iniciativa encargan al equipo de **SPATIAL CONCEPTS** y en concreto al arquitecto Dña. Natalia Chinchilla, colegiado 12.282 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, la elaboración de la presente Sugerencia de Modificación del Planeamiento General.

## 2 ANTECEDENTES Y OBJETO

---

El ámbito de la presente Modificación se circunscribe a los números 258-262 de la Avenida de la Constitución en Torrejón de Ardoz. Se encuentra al Este del término municipal, en la franja de suelo situada entre la A-2 y la línea de ferrocarril Madrid-Barcelona.



*Situación del ámbito de la Modificación*

Estas parcelas se encuentran clasificadas actualmente como suelo urbano consolidado con la calificación de **ZUI-4 Zona Industrial de Uso Mixto**.

Este ámbito cuenta con actividad industrial desde hace varias décadas, encontrando los primeros indicios en la década de los 70. En el momento de la redacción de la revisión del PGOU de 1986 en el año 1999, por tanto, estas parcelas ya contaban con una actividad industrial y por este motivo se mantuvo la calificación descrita manteniendo su actividad y quedando rodeado por el suelo urbanizable no programado SUNP-R1 “Soto del Henares” al sur y por el Suelo Urbanizable Programado SUP-R5 “Conexión Alcalá” al norte, al otro lado de la Avenida de la Constitución.

Tras el desarrollo del SUP-R5 y la sectorización y desarrollo de los suelos urbanizables no sectorizados SUNP-R1 que lo rodeaban, actualmente su posición y uso es discordante en el tejido urbano resultante, situación que ya previó el Plan General. Este fue el motivo por el que incorporó en la propia Norma Zonal Industrial ZUI-4 la posibilidad de su transformación a residencial y las condiciones en las que esta transformación debería llevarse a cabo.

Las sociedades **LUNEMAN GRUPO INVERSOR S.A.** y **TORREACTIVOS, S.L.**, propietarias de dichas parcelas, con el ánimo de conseguir una adecuada integración urbanística de las parcelas y aprovechar la oportunidad de inversión directa en ella, pretenden la calificación de dicho suelo como residencial multifamiliar, en consonancia con la tipología circundante.

Se busca además la obtención de un espacio libre suficiente y adecuado a la escena urbana, mediante la incorporación de una nueva plaza al oeste de la parcela, que separa de la parcela terciaria aledaña a través de una actuación de dotación que a su vez incremente el aprovechamiento urbanístico lucrativo de la parcela resultante.

## 3 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

### 3.1 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN

---

El ámbito de la presente Modificación Puntual está formado por las fincas catastrales 3097303VK6729N0001GI, 3097302VK6729N0001YI y 3097316VK6729N0001DI. Limita al norte con la Avenida de la Constitución de Torrejón de Ardoz, por donde tiene acceso. Al Oeste y Este limita con el suelo urbano consolidado resultante del desarrollo del SUNP R1 Soto del Henares. Más concretamente, al Oeste se sitúa la parcela para los futuros servicios a la estación y, al Este, dos solares de uso residencial multifamiliar, ambos sin edificar. Al sur del ámbito, está delimitado por la línea de ferrocarril Madrid-Barcelona.

Según el levantamiento topográfico realizado al efecto, el ámbito tiene una superficie total de **16.330m<sup>2</sup>** definido por las tres parcelas aportadas, todos ellos de titularidad privada.

Existe una discrepancia entre la realidad física de las parcelas, identificada a través del levantamiento topográfico, con la superficie recogida en el Catastro. La parcela 1 tiene en concreto una superficie catastral muy inferior a la realidad. Se adjunta a continuación un cuadro resumen de las superficies de las tres parcelas:

En el plano de Información **05. Superposición fincas** puede comprobarse la diferencia entre ambas

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	USO	SUPERFICIE CATASTRO (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE TOPOGRÁFICO (m <sup>2</sup> s)	DIFERENCIA
Parcela 1	3097302VK6729N0001YI	INDUSTRIAL	8.027	8.785,91	+945
Parcela 2	3097303VK6729N0001GI	INDUSTRIAL	7.465	7.512,14	-113
Parcela 3	3097316VK6729N0001DI	INDUSTRIAL	31	--	-14
				<b>16.298,05</b>	

superficies:



Límite del ámbito de la MPG y superposición de parcelas catastrales y reales. Plano PI.05

### 3.2 TOPOGRAFÍA. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Se incorpora a este documento el levantamiento topográfico georreferenciado con Sistema de Referencia UTM ETRS 89 Huso 30N, realizado conforme a la normativa actual del Catastro, como Plano I.04 Topográfico. Este está realizado por Carlos Ruiz Félix, col. N°3121 COITT Madrid.

Su topografía es totalmente plana, con un desnivel total que no supera los 30 cm, siempre en la cota 589

Al tratarse de un Suelo Urbano Consolidado de la ciudad de Torrejón de Ardoz, el suelo se encuentra urbanizado. Cuenta con suministro de energía eléctrica, agua telefonía, gas, red de alcantarillado público, alumbrado exterior y calzadas pavimentadas en su lado Norte, limitando al Este y Oeste con parcelas privadas y al sur con el dominio público del ferrocarril.

No cuenta con viales interiores estando ambas parcelas urbanizadas interiormente y respondiendo a un uso industrial. Se observa en el interior de las parcelas privadas 1 y 2 la existencia de edificios de tipología industrial de diferente finalidad y espacios de aparcamiento y almacenamiento en su exterior.

Existe una red de infraestructuras aéreas en su interior formada por una torre eléctrica, red de telefonía sobre postes de madera y una antena de telefonía de la empresa Vodafone.

### 3.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito se define con la superficie de las dos fincas que lo integran, de 7.843 y 7.655m<sup>2</sup> que conforman un total de 15.498m<sup>2</sup> catastrales y que se desglosan en la tabla siguiente:

	Localización	Superficie construida	Superficie de la parcela	Referencia catastral
Parcela 1	Av. Constitución 258	3.613m <sup>2</sup>	8.027m <sup>2</sup>	3097302VK6729N0001YI
Parcela 2	Av. Constitución 262	4.064m <sup>2</sup>	7.465m <sup>2</sup>	3097303VK6729N0001GI
Parcela 3	Av. Constitución 258	31 m <sup>2</sup>	31m <sup>2</sup>	3097316VK6729N0001DI

*Datos catastrales. Fuente: Catastro*



*Fig. 1 Plano catastral sobre ortofoto. Fuente: Catastro*

Las sociedades TORREACTIVOS S.L. y LUNEMAN GRUPO INVERSOR, S.A. son propietarias al 100% de las parcelas 1 y 2, que a su vez incorporan registralmente la parcela 3 catastral. Son por tanto propietarias del 100% del ámbito de actuación.

	Propiedad	Finca nº	Referencia catastral
Parcela 1	Torreactivos S.L.	11140	3097302VK6729N0001YI
Parcela 2	Luneman Grupo Inversor, S.A.	32611	3097303VK6729N0001GI
Parcela 3			3097316VK6729N0001DI

Estas 3 parcelas componen el 100% de la titularidad del ámbito de la MPG. Se adjunta en el anexo VII las notas simples acreditativas de la propiedad de las mismas.

La configuración de la Estructura de la Propiedad se recoge en el plano PI.05 Estructura de la Propiedad de esta MPG.

## 4 RÉGIMEN URBANÍSTICO

### 4.1 LA LEY DEL SUELO ESTATAL Y LA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Como raíz de esta transformación y argumento de peso más importante, encontramos el preámbulo de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y que apoya a su vez la Ley 8/2007 del Suelo, ambas refundidas en el R.D.L. 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Regeneración Urbana (TRLSRU). En ellas, se pone de manifiesto cómo “(...) *la producción de nueva ciudad a descompensado el equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida de sus habitantes.*”

La Norma pretende de forma clara, y como objeto esencial de la Ley el cambio de modelo urbanístico de crecimiento hacia uno mucho más sostenible e integrador, apoyando los esfuerzos hacia aquellas actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas.

Este suelo se encuentra en la situación básica de **Suelo Urbanizado** definida por el TRLSRU en su artículo 21.3.

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, lo categoriza como **Suelo Urbano Consolidado**, conforme al artículo 14.2 a), al contar con la condición de solar, conforme al planeamiento urbanístico. Además, el PGOU de Torrejón ya lo clasificó y categorizó de esta manera al cumplir todos los requisitos del citado artículo.

Las condiciones establecidas y las determinaciones obligatorias para la Modificación del uso industrial a residencial vienen recogidos, como se ha expresado en el apartado anterior en el artículo 11.3 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de 2001 del PGOU de Torrejón 1999.

## 4.2 PLANEAMIENTO MUNICIPAL: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

El planeamiento general actualmente vigente es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz del año 1999 y su Texto Refundido de 1 de marzo de 2001 (TRPGOU 01), que revisó el PGOU de 1986 anterior.

### 4.2.1 PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El TRPGOU 01 mantuvo la clasificación original del suelo que nos ocupa, manteniéndolo como suelo urbano consolidado con Uso Global Productivo y dándole una ordenanza ZUI-4 Zona Industrial de uso Mixto, que en las ordenanzas específicas se configura como un uso Terciario industrial y Oficinas

En el artículo 11.3 de esta ordenanza, si bien no permite el uso residencial, sí que prevé la modificación a residencial como ya se ha expresado en la justificación de este documento.

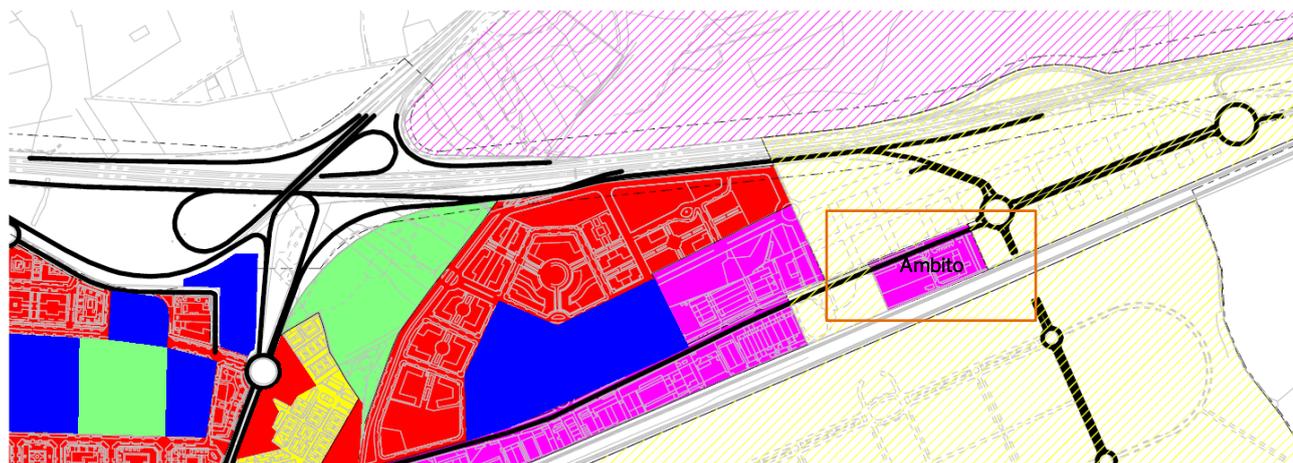
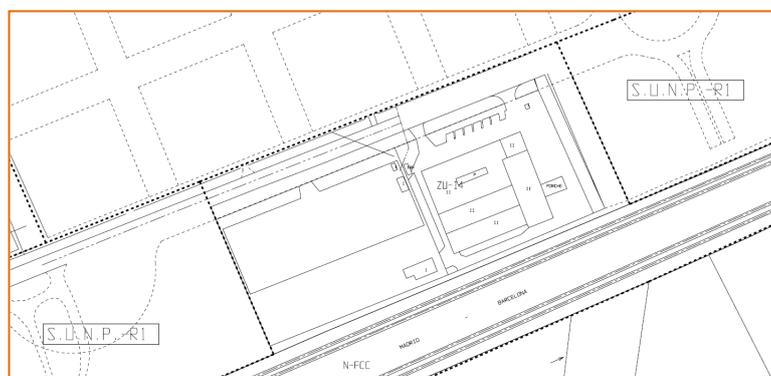


Fig. 2 Plano de Usos globales de la RPGOU 99



Viñeta 1. Plano de Calificación de la RPGOU 99

#### 4.2.2 PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ENTORNO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito se encuadra en la zona de expansión urbana al Este del municipio. En el momento de la aprobación de la RPGOU 99 todo el suelo circundante se clasificó como urbanizable propuesto residencial, siendo el suelo al norte urbanizable programado (SUP-R5 “Conexión Alcalá”) y el resto como suelo urbanizable no programado (SUNP-R1 “Soto del Henares”).

##### SUNP-R1 “Soto del Henares”

Su desarrollo urbanístico se ha completado, habiendo recibido varias modificaciones en su planeamiento, siendo la última del año 2009. El plano de calificación actual es el siguiente:



Calificación del SUNP-R1 “Soto del Henares”. (MPG 5)

En la parte superior se puede ver la posición relativa del ámbito de la modificación que nos ocupa, donde el límite por el Oeste es el Centro de Servicios de la Estación de FFCC y el límite por el Este son dos parcelas terciarias (T-1 y T-2).

Como se puede ver en la imagen aérea, se trata de un área completamente consolidada.

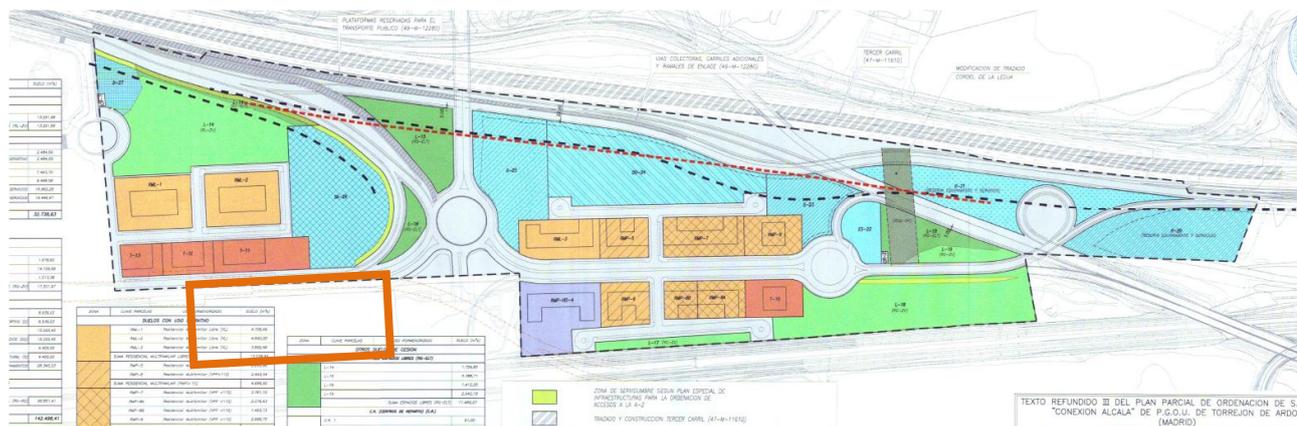
Iniciativa para la Modificación puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para transformación del uso industrial a residencial. de la Avenida de la Constitución 258-260



Imagen aérea del SUNP-R1 "Soto del Henares"

### SUP-R5 "Conexión Alcalá"

Aprobado definitivamente en marzo de 2011, actualmente se encuentra en fase de edificación. Su uso predominante es el Residencial Multifamiliar en consonancia con el crecimiento de la zona. Frente al ámbito de la modificación y en su límite norte encontramos una zona calificada como Terciario y un equipamiento administrativo, ligados ambos a la Avenida de la Constitución.



Plano de Calificación del SUP-R5 "Conexión Alcalá"

En definitiva, el ámbito que nos ocupa queda enmarcado en la estructura tipológica siguiente, montada a partir de los dos suelos urbanizables descritos:

Iniciativa para la Modificación puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz.  
Cambio de uso de las parcelas 258-262 de la Avenida de la Constitución



*Montaje de la Calificación de los ámbitos circundantes*

## 5 JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

---

Esta iniciativa secunda el planteamiento del PGOU y es ajeno a cambios bruscos de esquemas urbanísticos o territoriales y no altera elementos estructurales.

La redacción de esta modificación se sustenta y justifica en el artículo 11.3 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de 2001 del PGOU de Torrejón 1999 (PGOUT) en la que se determina que **“el modelo Territorial del Plan General admite la modificación del uso predominante industrial a residencial con una edificabilidad de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, previa la tramitación de la modificación puntual correspondiente y la reserva de un mínimo de 20m<sup>2</sup>/viv. de zona verde (con una dimensión mínima de 30m. que en las parcelas colindantes con el ferrocarril deberá adosarse a su trazado) salvo que dicha zona verde viniera ya localizada en el Plan General (Unidades de Ejecución)”**

Así mismo, esta Modificación entronca directamente con los objetivos de estructura urbana planteados en la Memoria del PGOUT, y en concreto con el C.1. de planteamiento del problema marginación urbana que se empezaba a apuntar en los aledaños de las vías del ferrocarril y el C.4 en el que se pretenden consolidar las áreas al Norte de la A-2 como zonas de actividades económicas y por lo tanto liberando las que se encuentran al sur, cuya vocación es más residencial.

La justificación de la modalidad de alteración del planeamiento parte de la identificación de las dos alternativas previstas en el ordenamiento jurídico urbanístico. Por un lado, la revisión, art. 68 LSCM y por otro la modificación, art. 69 de la misma disposición legal. En concreto, el art. 69.1 indica que *toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el art. 68 supondrá y requerirá su modificación.*

Lo fundamental en este caso, en orden a establecer esta distinción, es que lo que se pretende no persigue una reordenación global del conjunto de la ordenación urbanística del término municipal. No podemos regirnos en este caso por el trámite de modificación puntual no sustancial, toda vez que no se presentan los presupuestos recogidos en el Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno de la CAM, en particular, la necesidad de que la superficie objeto de la modificación no supere los 10.000 de suelo urbano.

Es importante recalcar que en el Modelo Territorial promovido por la Revisión del PGOU, apartado 5.2 de su Memoria, define la ciudad como “deslavazada”, en la que “las zonas industriales se mezclan desordenadamente con las zonas residenciales”.

El propio PGOUT entiende, en su artículo I.6.1, que será considerada como Revisión *la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto del adoptado en dicho documento.*

A partir de lo anterior, y considerada la Modificación como instrumento necesario para dicha transformación, se estará a lo dispuesto en el artículo 67 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante LSCM.

En todo caso, por tratarse de una alteración de escasa entidad que no afecta a los criterios urbanísticos del término municipal queda claro que nos encontramos ante una **Modificación según el artículo 69.**

Existe la obligación, derivada de la ordenación prevista en el propio Plan General, de ceder la franja de suelo destinado a espacio libre frente al ferrocarril.

La obtención de la nueva dotación de espacio libre, más allá de la estrictamente necesaria definida en las NN.UU. del PGOUT, supondrá, conforme al artículo 7 a2) del TRLSRU un incremento de dotación pública

de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística.

Esta actuación de dotación por tanto comportará el cumplimiento de los deberes recogidos en el apartado 2 del artículo 18 del TRLSRU y las obligaciones que figuran en el artículo 67.2 de la LSCM.

Dichas cesiones se definen y cuantifican en la Ordenación Pormenorizada de esta Modificación y se concretarán en el momento de la concesión de la oportuna licencia de edificación.

## 5.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

---

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

Si a la mezcla de usos se une la existencia del ferrocarril que constituye una barrera que divide la ciudad en dos partes (Norte y Sur) y la barrera de la A-2 reforzada por la existencia de la Base Aérea, se obtiene un panorama nada alentador para una solución urbanística brillante.

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

En la estrategia de búsqueda de la unicidad de la ciudad se restringe al máximo la recalificación de zonas industriales y cuando ésta se produce, por necesidades puntuales, se supedita a la efectiva conservación de los puestos de trabajo de las industrias afectadas imponiendo como condición previa para la autorización del uso alternativo residencial, la relocalización de la industria en otro lugar del municipio y en caso de suelos vacantes la antigüedad de diez años. Se trata así de eliminar incentivos al cierre de actividades.

Partiendo de la **escala** reducida de la modificación, y del escaso impacto que una actuación de este tipo puede tener en el conjunto del término municipal, sí que debe tenerse en cuenta que esta alteración producirá una serie de beneficios importantes en su entorno más inmediato y contribuirá a alcanzar alguno de los objetivos estructurantes promovidos por el Plan General.

El Plan General ya tuvo en cuenta esta posible y futura variación de uso al imponer medidas compensatorias que se concretan en dos condiciones (disminución de la edificabilidad y reserva de un mínimo de zona verde), basadas además en el modelo territorial. La fijación de edificabilidad e imposición de un equilibrio de zona verde no tienen vuelta de hoja y forman parte de la iniciativa.

En este sentido, el suelo que nos ocupa en esta modificación ha quedado fuera de contexto tras el crecimiento urbanístico de la última década, pasando de ser un suelo industrial aislado en el eje de la antigua N-II a un ámbito “fagocitado” por el crecimiento de los nuevos barrios residenciales, sirva como expresión gráfica de esta situación la formación de las áreas homogéneas residenciales que lo rodean al norte y al sur:



De manera más concreta, y en coordinación con los párrafos anteriores, se pueden enumerar los siguientes aspectos que hacen conveniente la Modificación:

- Mejora de la oferta residencial del municipio en suelo urbano consolidado, a partir del crecimiento de la población gracias a la concentración de usos industriales vinculados al corredor del Henares y que provocan un aumento de la demanda de vivienda.
- La regeneración de ámbitos industrializados y terciarizados en los antiguos ejes de acceso a la ciudad, dando paso a avenidas más urbanas y de escala local que permitan una adecuada integración y mezcla de usos.
- Esta transformación supondrá un aumento de las cesiones de dotación y un incremento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas, facilitando la sostenibilidad económica de la transformación
- La transformación de un uso industrial en una zona excesivamente terciarizada hacia un uso residencial, en consonancia con la estrategia municipal de desarrollo residencial en esta zona de

la ciudad. Esta transformación viene a potenciar el entorno de la estación de ferrocarril mediante la introducción de elementos mixtos en la trama urbana que permitan mejorar la calidad del espacio urbano y sus recorridos.

### 5.1.1 Justificación de la Disposición Transitoria Cuarta del RDL 7/2015

“Si transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial”.

La CAM no ha establecido un criterio de porcentaje de vivienda a partir del cual se deberá revisar un plan general, por lo que se toma este 20% de incremento respecto del total de la población.

Durante los últimos dos años, únicamente está en proceso de aprobación la MPG de la Carretera de Loeches, que sin embargo no está aprobada definitivamente.

No obstante, su umbral de vivienda, si bien no definido con precisión, está en el entorno de las 140 viviendas totales, número que se tendrá en cuenta para nuestro cálculo.

En el caso que nos ocupa, y partiendo al igual que la MPG mencionada de una vivienda media de 90m<sup>2</sup> con 2,5 habitantes por vivienda. Para una superficie de **13.529,50m<sup>2</sup>edificables**, el total de habitantes estimado será:

$$13.529,50\text{m}^2\text{c} / 90\text{m}^2\text{c} \times 2,5 \text{ habitantes} = 375 \text{ habitantes}$$

Estos, sumados a la hipotética aprobación de la MPG de la Carretera de Loeches, hacen un total de:

$$375 + (166 \times 2.5) = 790$$

Actualmente, los habitantes de Torrejón de Ardoz se sitúan en **131.376** (datos INE 2019), siendo el 20% umbral 26.275 habitantes, muy por encima de los previstos en las dos últimas modificaciones planteadas.

**No cabe por lo tanto plantear una revisión del PGOU a este respecto.**

### 5.1.2 Justificación del mantenimiento de la actividad

Procede ahora a describir las actividades que se ubican en cada una de las parcelas del ámbito de estudio, así como el traslado previsto de las mismas dentro del propio término municipal.

#### A. Parcela 1.

##### Descripción física

- Edificio industrial con oficinas, ocupación 3.613 m<sup>2</sup>c antigüedad 20 años, buen estado de conservación
- El espacio libre de la parcela se destina a aparcamiento, campa y cuenta con un recinto cubierto para muestra de productos de gran tamaño.

##### Descripción de la actividad

Iniciativa para la Modificación puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para transformación del uso industrial a residencial. de la Avenida de la Constitución 258-260

Nombre de la empresa: Tolder Carpas y Toldos S.L.

CIF: B28055606

Domicilio actual: Avda. de la Constitución 258

Actividad: de confección y otros Artículos NCOP Epígrafe 4559. Antigüedad 63 años. Número de trabajadores 18. Las previsiones de futuro y crecimiento en este tiempo son imposibles de predecir, aunque la intención es continuar la actividad, ampliar los campos de negocio y crecer en facturación.

#### **Traslado de la actividad:**

La empresa Tolder Carpas y Toldos S.L. pretende mantener su actividad en el término municipal de Torrejón de Ardoz, **manteniendo sus mismas características de estructura productiva** para lo cual se encuentra inmersa en la búsqueda de un nuevo emplazamiento para lo que ha realizado contactos con empresas inmobiliarias locales para localización de naves existentes con las necesidades de empresa o terrenos para construcción de nuevas instalaciones.

#### **B. Parcela 2.**

##### **Descripción física**

- Edificio industrial con oficinas, ocupación 4.064 m<sup>2</sup>c antigüedad 49 años, buen estado de conservación
- El espacio libre de la parcela se destina a aparcamiento y campa.

##### **Descripción de la actividad**

Nombre de la empresa: Bodem K Soluciones de Interiores S.L.

CIF: B87021184

Domicilio actual: C/ Brújula 9.

Actividad: Venta de productos al mayor y menor de productos de revestimiento para la construcción. Antigüedad. 6 años (28/05/2014). Número de trabajadores 5. Las previsiones de futuro y crecimiento en este tiempo son imposibles de predecir, aunque la intención es continuar la actividad, ampliar los campos de negocio y crecer en facturación.

#### **Traslado de la actividad:**

La empresa Bodem K Soluciones de Interiores S.L., ha trasladado su actividad desde su domicilio anterior dentro del ámbito en la Avda. de la Constitución 260, a su dirección actual en la calle Brújula 9 de Torrejón de Ardoz. **Ha mantenido sus mismas características de estructura productiva con un total de 5 trabajadores.**

#### **5.1.3 Justificación de la demanda de uso residencial**

La iniciativa de modificación de esta parcela surge en respuesta a la elevada demanda de vivienda en régimen de cooperativa en Torrejón. Es precisamente este modelo de gestión en cooperativa el elegido para la edificación prevista, y que como tal cooperativa de viviendas será una entidad sin ánimo de lucro. Su destino cumple por lo tanto una función social y económica de gran interés por su demanda actual en el municipio.

En el anexo IV se certifica como el número de inscritos como demandantes para esta parcela supera con creces el número de viviendas ofertadas. **El número de inscritos formales para esta promoción en particular asciende a 911** para las, como máximo, 140 viviendas previstas.

## 6 ANÁLISIS DEL ENTORNO

### 6.1 ANÁLISIS DEL ENTORNO URBANO CIRCUNDANTE

#### 6.1.1 TORREJÓN EN EL CORREDOR DEL HENARES

El corredor del Henares, tal y como ya apuntaba la RPGOU 99, constituye en si mismo un soporte de mantenimiento de la población y de sus actividades, lo que ocasionó un crecimiento de los cuatro principales municipios, San Fernando, Coslada, Torrejón y Alcalá, en una clara disposición estirada a lo largo de la antigua N-2.

Ésta, una vez la A-2 se trazó por el borde exterior norte, pasó a ser meramente urbana, convirtiéndose en el eje urbano principal de la ciudad, apoyado en su linealidad de manera directa por la línea de ferrocarril que actuó de barrera hacia el sur dividiendo de alguna manera el casco antiguo de la ciudad y las zonas de actividad económica o industriales. El modelo de Torrejón por tanto se asentó sobre la estructura de residencial al norte e industrial al sur, siempre obedeciendo a la regla marcada por la línea férrea.

#### 6.1.2 EL CRECIMIENTO URBANO

En este sentido y, de alguna manera intentando revertir la estructuración anteriormente apuntada, el planeamiento aprobado en 1999 establecía, como se puede ver en su plano de clasificación, un crecimiento residencial hacia la vertiente este que permitiera sobrepasar el límite que el propio ferrocarril había creado.

Así, en contraposición a la concentración de tejido productivo hacia el Oeste y el sur, se optó por un crecimiento que de alguna manera fagocitó las áreas industriales al sur del ferrocarril y basculando el tejido urbano residencial claramente hacia el oeste.

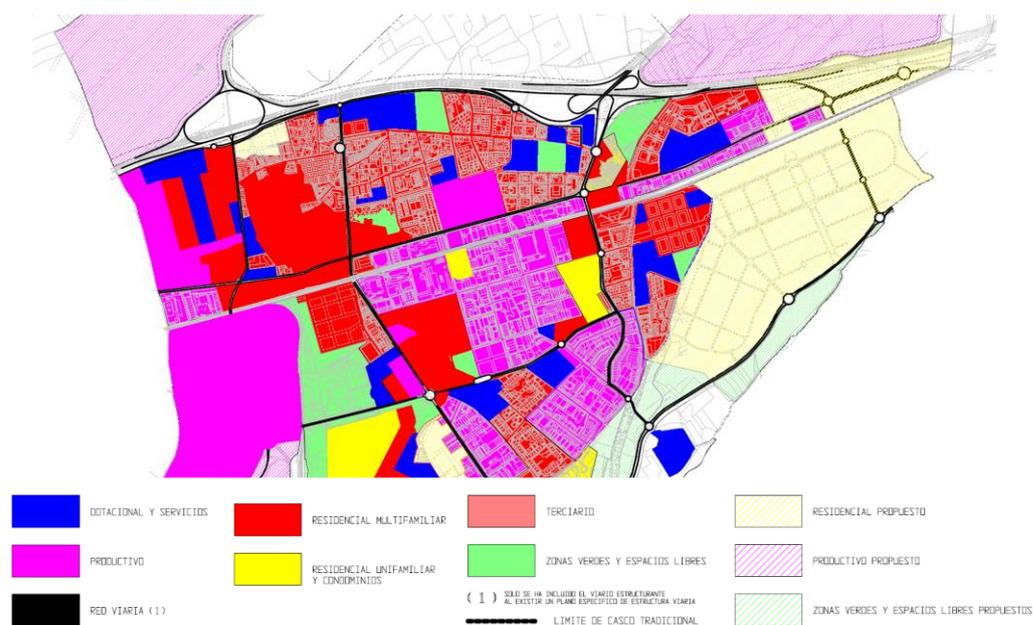


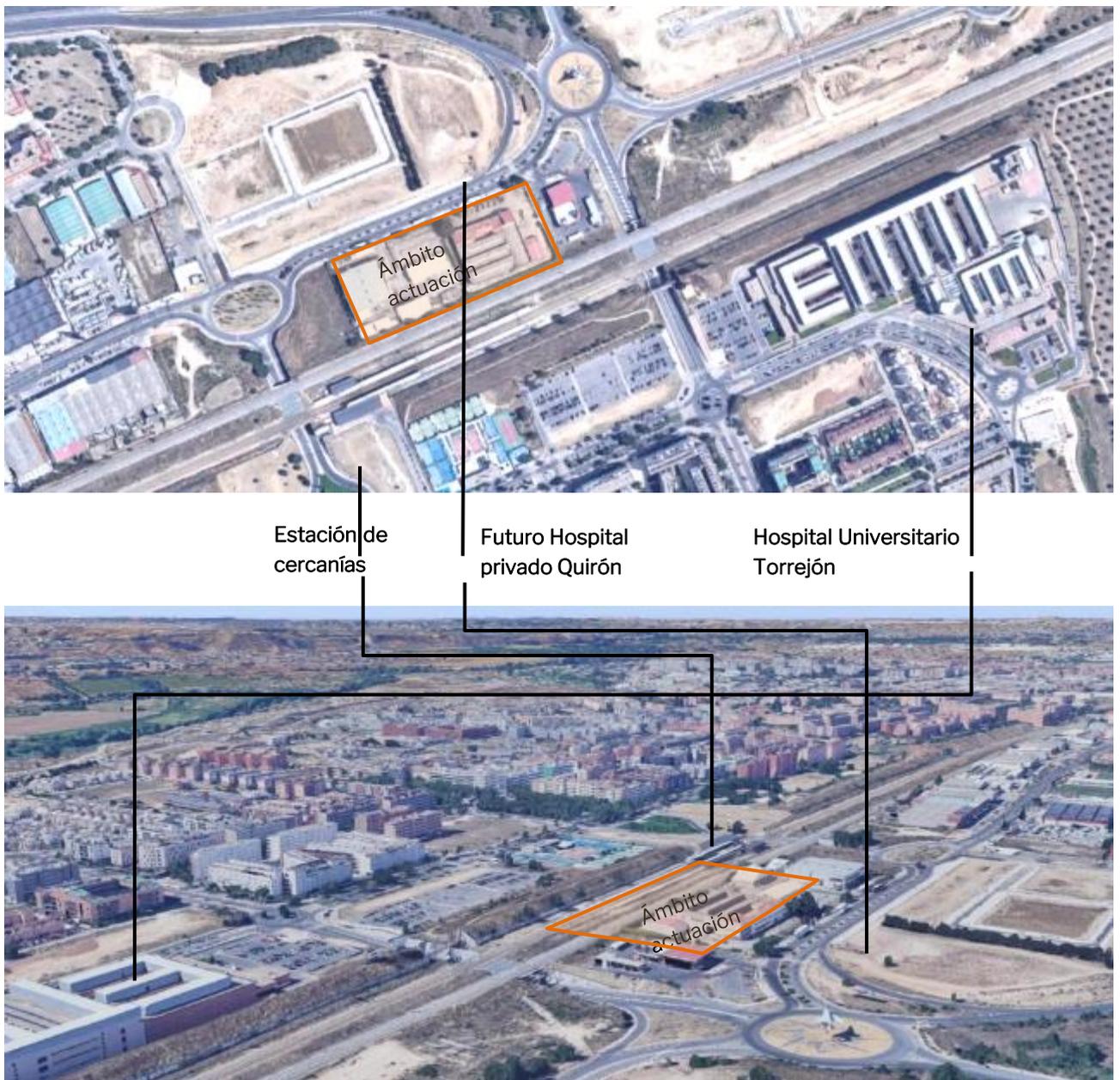
Fig. 3 Torrejón de Ardoz. Plano de clasificación del RPGOU 99.

En este contexto, el otrora eje de desarrollo urbano que constituía la antigua N-II, actualmente Av. de la Constitución, ha pasado durante las dos últimas décadas de desarrollo a convertirse de un eje

eminentemente industrial de extrarradio, a una vía estructurante urbana que conecta las zonas residenciales histórica y nueva la estación de ferrocarril en posición intermedia actuando como un polo de nueva centralidad.

### 6.1.3 LA ACTIVIDAD EN EL ENTORNO DE LA ESTACIÓN

La estación de Soto del Henares-Hospital, segunda estación de Torrejón, fue inaugurada en 2015, y ha sido planeada para dar servicio a los nuevos crecimientos residenciales del Este del municipio y en relación directa con el Hospital Universitario público de Torrejón. Además de éste, el nuevo Hospital privado del grupo Quirón se finalizará en diciembre de 2020 en la parcela de equipamiento situada en el SUP-R5, conformando una suerte de ciudad sanitaria al final de la Avenida de la Constitución.



Iniciativa para la Modificación puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para transformación del uso industrial a residencial. de la Avenida de la Constitución 258-260

Como se puede comprobar, alrededor de la estación de cercanías se va incrementando la concentración de equipamientos y terciario a medida que aumenta la consolidación del ámbito. Esta concentración, va adquiriendo el riesgo de conformar un área de servicios excesivamente sectorial que genere una zona de máxima actividad diurna y vacío nocturno.

Actualmente la actividad de barrio comienza a crecer lentamente al sur de la línea férrea en Soto del Henares, concretamente en la calle Francisco Salzillo, siendo las conexiones con la Avenida de la Constitución fundamentalmente de tráfico rodado a través del Paseo de la concordia y del Paseo de la Democracia, lo que supone en la práctica una desconexión urbana entre las dos zonas.

Esta desconexión está más acentuada incluso al segregar los usos como están actualmente. Esto convierte actualmente a la Avenida de la Constitución en una vía rodada con poca presencia peatonal, lo que se verá empeorado una vez se desarrollen los edificios terciarios previstos al aumentar significativamente el número de vehículos privados, reproduciendo el modelo actual de “suburbio” que muestra actualmente.



Fig. 4 Vistas de la Avenida de la Constitución desde distintos puntos.

Un elemento importante que sin duda marcará el destino de todo el entorno, es la reciente apertura del centro comercial *Oasiz Torrejón* que, tras sucesivas demoras desde su previsión inicial en 2019, se ha inaugurado en diciembre de este año.

Si bien se trata de un centro comercial cuyo acceso rodado primará sobre cualquier otro tipo de aproximación, en el caso del entorno en que nos encontramos parece que su proximidad puede favorecer el acceso peatonal (apenas 7 minutos andando desde el punto más alejado del ámbito de la modificación).



## 6.2 EL USO RESIDENCIAL EN EL ENTORNO DEL ÁMBITO DEL PROYECTO

Como ya se ha expuesto anteriormente, los desarrollos de “Soto del Henares” y actualmente el de “Conexión a Alcalá”, suponen una operación de crecimiento residencial de primer nivel, basculando la concentración residencial desde el casco histórico hacia el Este del municipio en una estrategia que buscaba dar remate a la ciudad y dotarla de una vía de servicio que descargara el viario interior:

Como ya se argumentó en anteriores MPG del PGOU, además de estas grandes operaciones estructurales se han desarrollado una serie de actuaciones residenciales de distinto calado (entre 8000-10.000 viviendas) que han permitido evolucionar a la ciudad en aspectos de calidad urbana y ampliando las reservas de vivienda protegida (con unas 5000 previstas en Soto del Henares).

## 7 AFECCIONES

### 7.1 PLANEAMIENTO GENERAL

#### 7.1.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

A partir de la Norma Urbanística N-PPA del TRPGOU 01, apartado 29 bis 3.2. “Áreas de interés arqueológico”, elementos catalogados o con algún tipo de protección en el ámbito que nos ocupa. Las áreas de interés arqueológico A, B y C están grafiadas en el siguiente plano del TRPGOU 01.

La Zona C, de restos arqueológicos probables pero sin ubicación definida, linda con el ámbito de la modificación al otro lado del ferrocarril. Por lo tanto, como se puede ver en el plano de delimitación de las áreas arqueológicas, queda fuera de su influencia.



Fig. 5 Áreas de protección arqueológica de la RPGOU 99

## 7.1.2 INFRAESTRUCTURAS

Se han extraído las infraestructuras de servicios en el ámbito de intervención de la Modificación Puntual a partir de los planos del planeamiento general:

### C. Distribución de agua

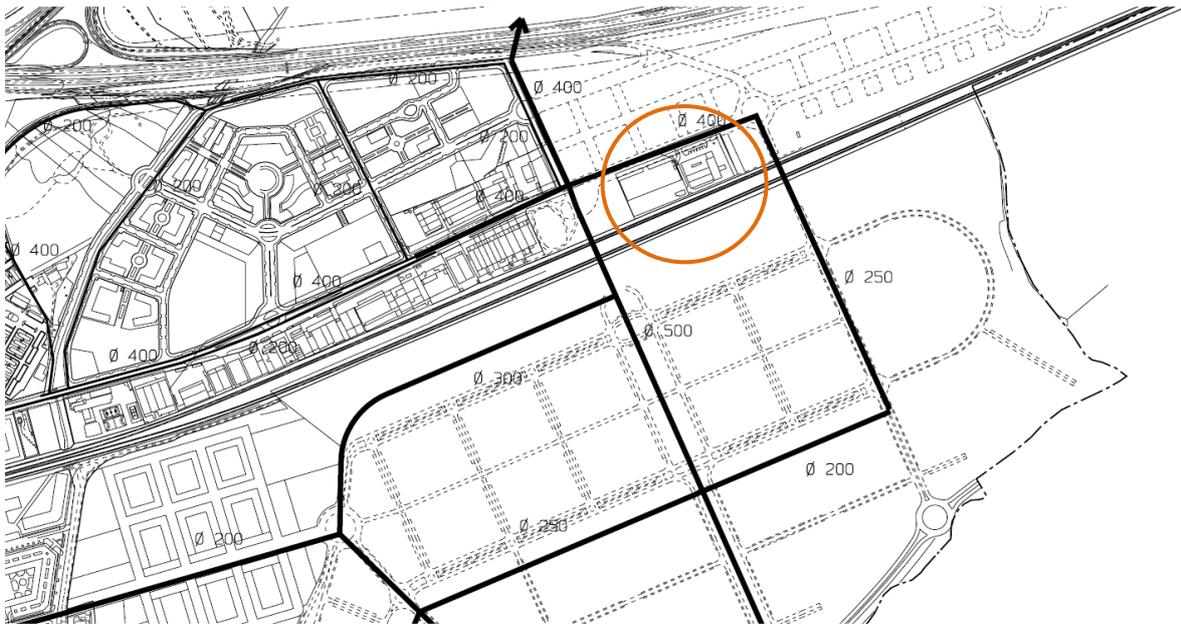


Fig. 6 Plano de distribución de agua de la RPGOU 01

### D. Red de saneamiento

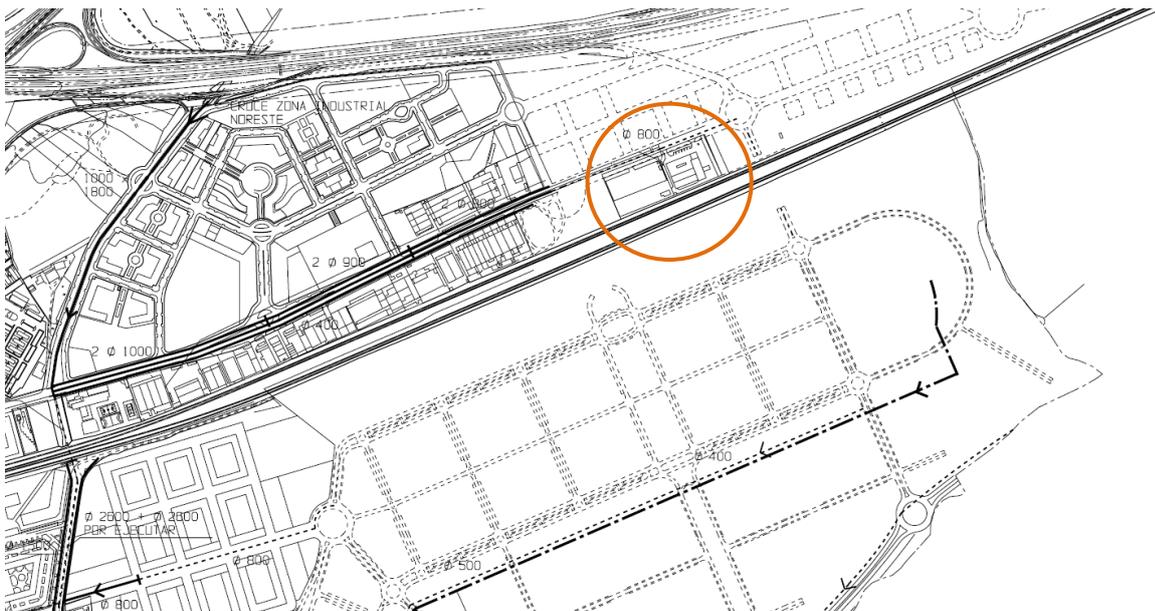
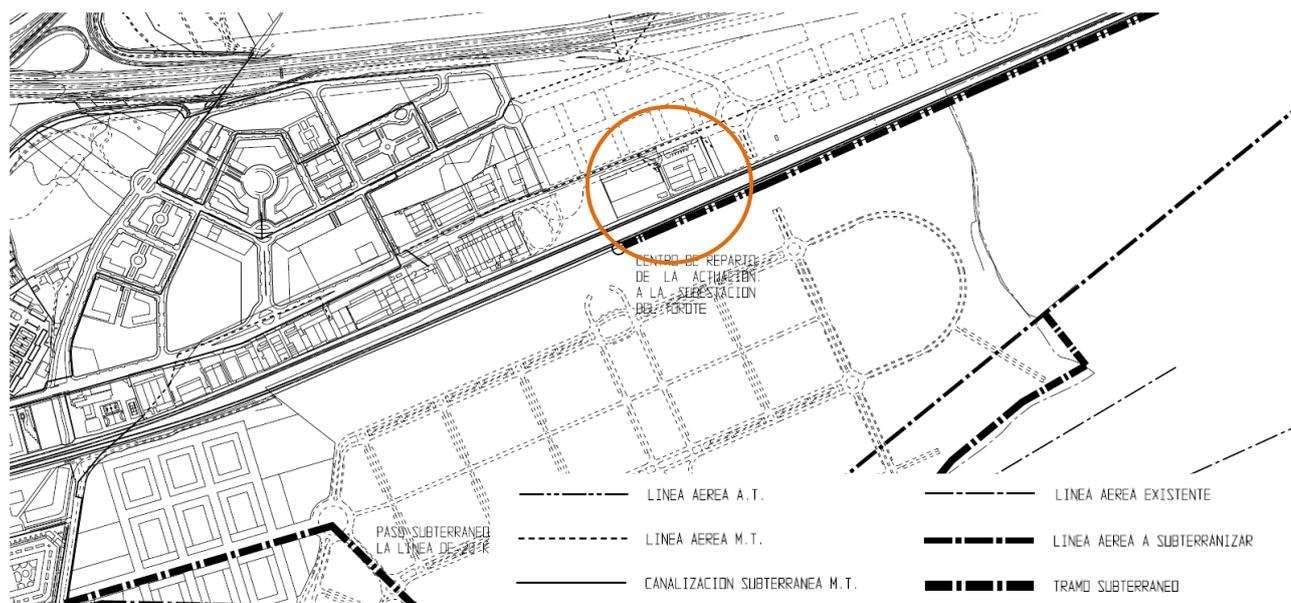


Fig. 7 Plano de la red de saneamiento de la RPGOU 01

### E. Red eléctrica

Fig. 8 Plano de distribución eléctrica de la RPGOU 01



La línea aérea que discurría por la Avenida de la Constitución en el momento de la elaboración de este plano del PGOU, ya no existe.

### F. Red de telefonía

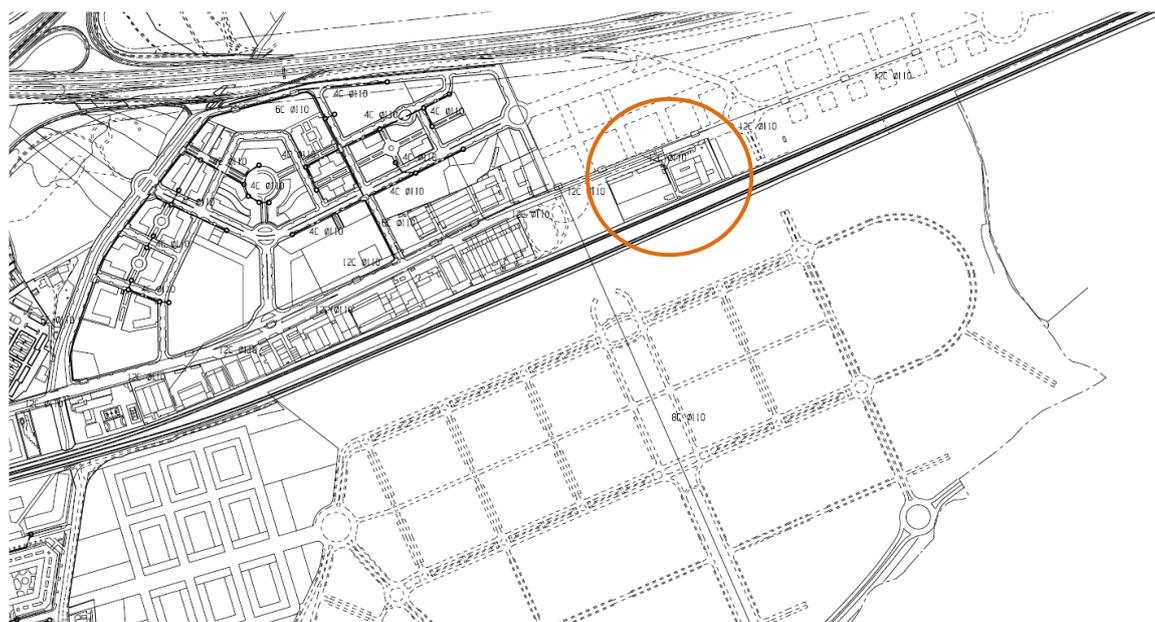


Fig. 9 Plano de distribución de telefonía de la RPGOU 01

### G. Red de distribución de gas

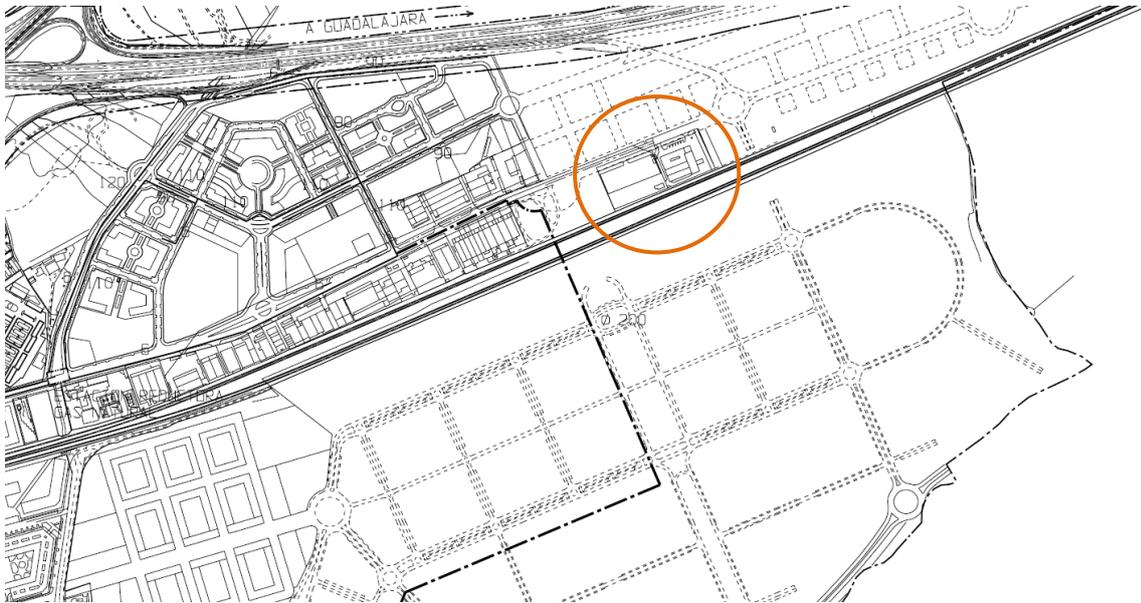


Fig. 10 Plano de distribución de gas de la RPGOU 01

### 7.1.3 DOTACIONES

A nivel de equipamientos y zonas verdes, contamos con los planos de la MPG del PGOU del año 2003 en la que se redefinieron las dotaciones existentes y proyectadas. A partir de la ordenación de los sectores ya desarrollados adyacentes (Soto del Henares y Conexión Alcalá), podemos crear una imagen completa de la red de equipamientos, espacios libres y servicios que circundan nuestro ámbito de intervención.

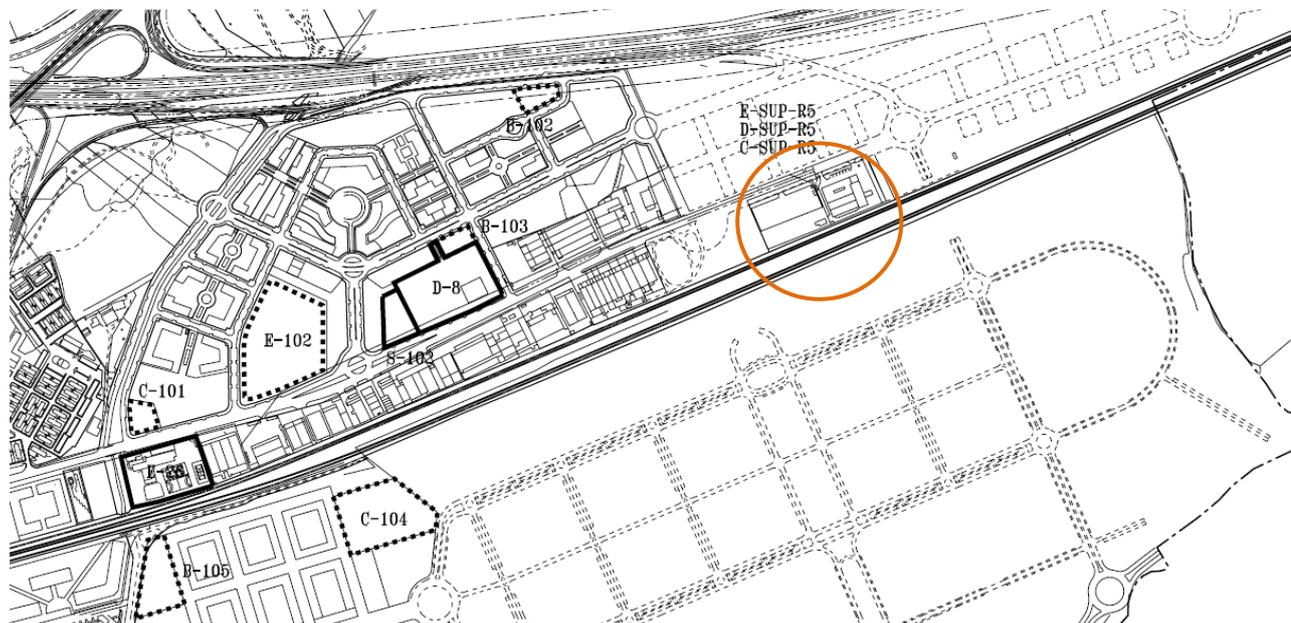


Fig. 11 Plano de equipamientos de la MPG 2003

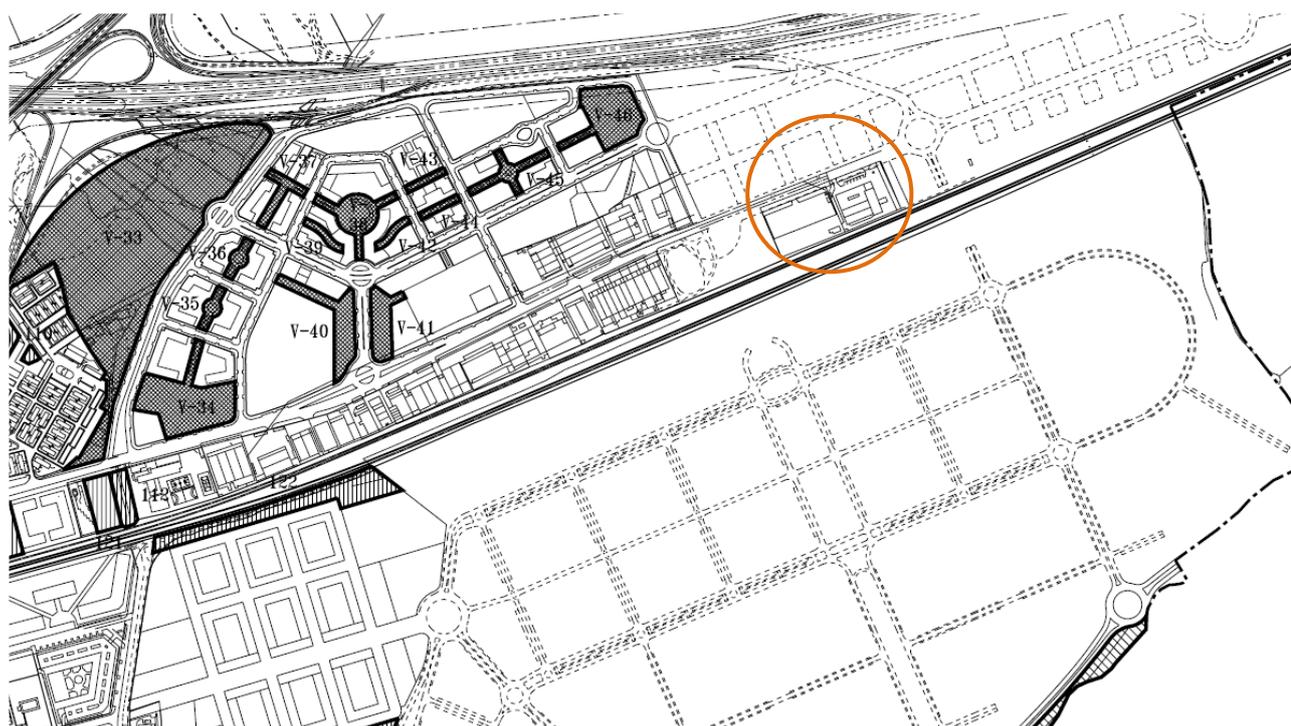


Fig. 12 Plano de espacios libres de la MPG 2003

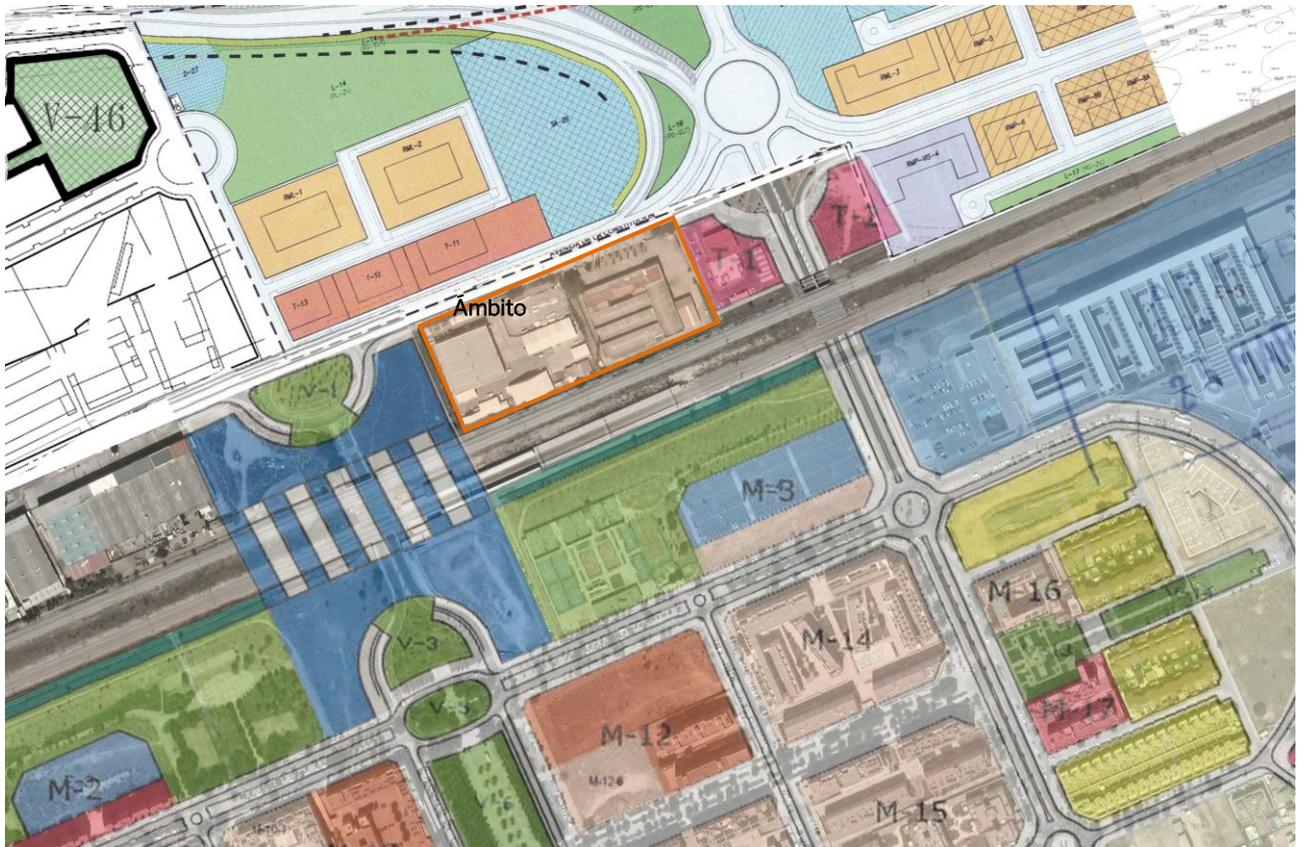


Fig. 13 Plano fusión de dotaciones

Podemos ver en la imagen anterior la red de espacios libres (verde), la red de equipamientos y servicios (azul), y la red de equipamiento terciario (fucsia).

#### 7.14 SISTEMAS GENERALES

El ámbito se encuentra rodeado por sistemas generales que en la actualidad se encuentran completamente ejecutados. Tanto el SG-SUP-RV (viario) como el SG-SU-FCC (ferrocarril)

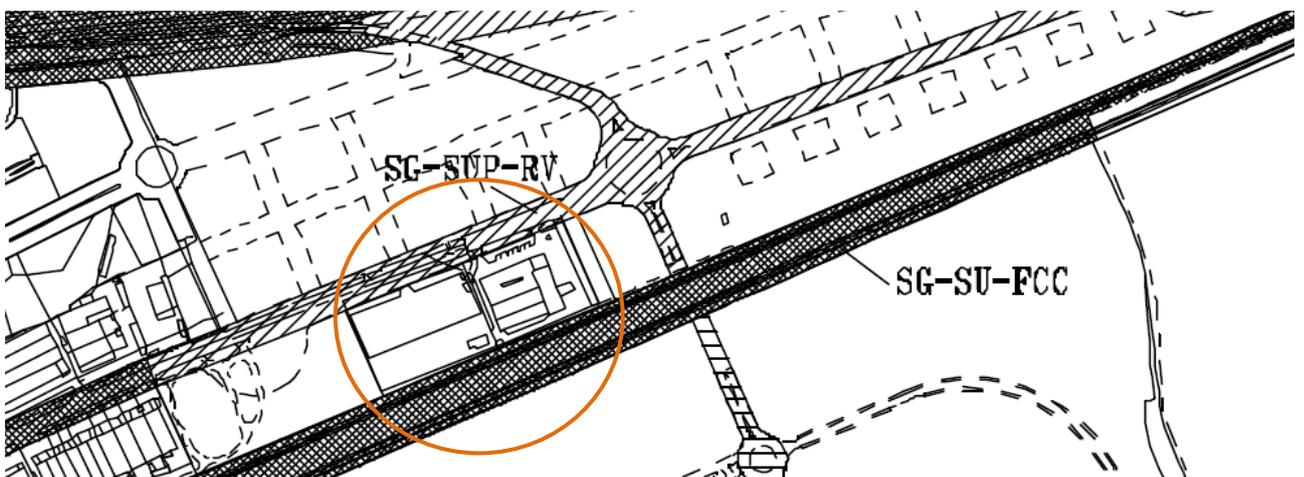


Fig. 14 Plano de Sistemas Generales de la RPGOU 01

En el plano de calificación de PGOU que se acompaña a continuación puede verse con más detalle el sistema general previsto y ya ejecutado. La delimitación del ámbito se ajusta a la alineación de éste manteniendo una anchura de viario de **26m** a Alineaciones.

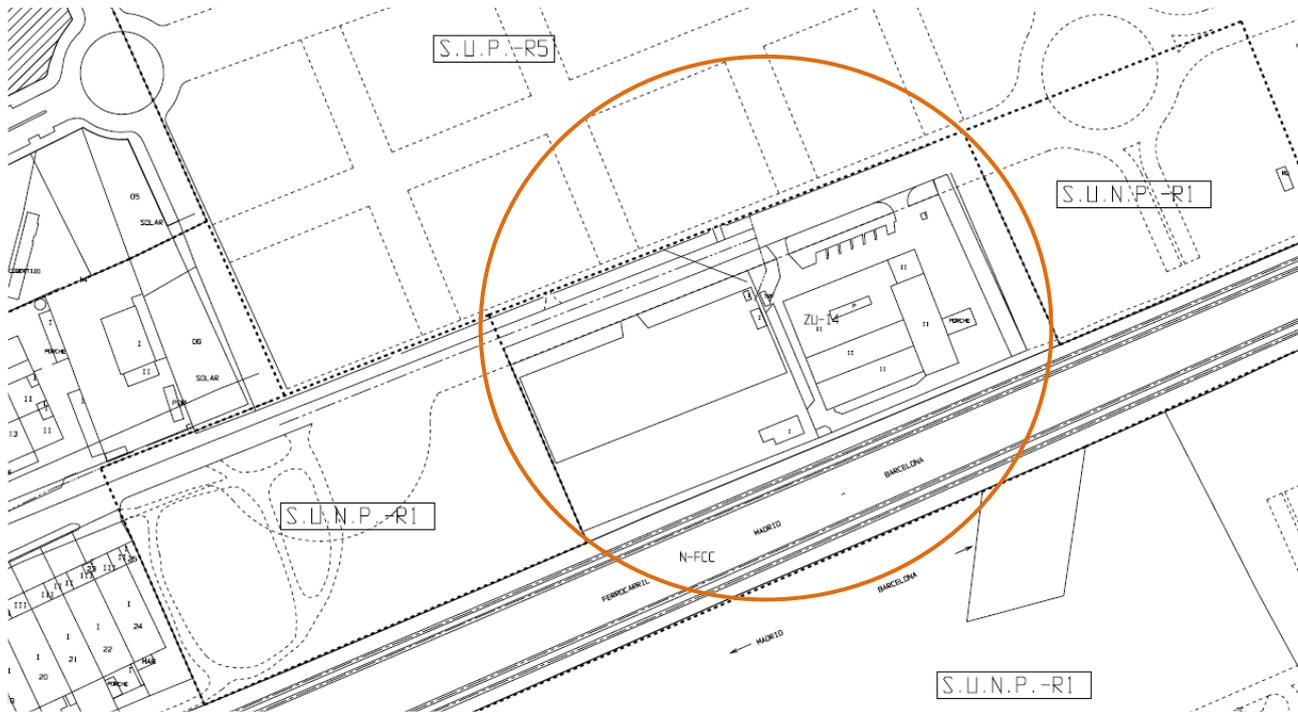


Fig. 15 Plano 5.8 de Calificación del suelo. Fuente: PGOU

## 7.2 AFECCIONES SECTORIALES

### 7.2.1 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Son las servidumbres que permiten garantizar el buen funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas con el objeto de evitar perturbaciones a este tipo de instalaciones, para lo cual se establece una zona de limitación de alturas y otra de seguridad.

La zona de limitación de alturas es en la que se prohíbe que ningún elemento sobre el terreno sobrepase la altura máxima establecida para esta zona. La zona de seguridad es en la que se prohíbe la construcción o la modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin el previo consentimiento del ministerio correspondiente.

En el caso de Torrejón de Ardoz, la afección aeronáutica deviene de la base aérea de Torrejón. Recientemente se ha aprobado el R.D. 120/2019 de 1 de marzo por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz.

Los planos descriptivos de dichas servidumbres, según el artículo 13 de dicho R.D. serán enviados a los subdelegados del Gobierno en Madrid y Guadalajara por lo que será preceptiva la petición de dichos documentos gráficos para **realizar las comprobaciones oportunas de viabilidad por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.**

## 7.2.2 SERVIDUMBRES OPERATIVAS

Son las servidumbres necesarias para garantizar las diferentes fases de las clases de maniobras que existen para la aproximación por instrumentos a un aeródromo. Cada tipo de servidumbre se establecerá en función del tipo de ayuda que se utilice como procedimiento de aproximación.

En las áreas y superficies que se determinen en función de la ayuda que se utilice para la aproximación de la aeronave, se podrá restringir la creación de nuevos obstáculos, eliminar los ya existentes o señalarlos.

Las restricciones derivadas de este tipo de servidumbres **requieren la evaluación particular de la D.G. de Aviación Civil**

## 7.3 VÍAS PECUARIAS

No hay vías pecuarias que interfieran con la modificación planteada, como puede verse en el plano siguiente obtenido de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.



Fig. 16 Vías pecuarias sobre Google Earth. Fuente: Web Comunidad de Madrid.

### 7.3.1 CARRETERAS

No existen trazados de autovías o carreteras nacionales, regionales o comarcales que discurran por el interior del ámbito o que deban ser tenidos en cuenta por este.

### 7.3.2 FERROCARRIL

A partir de la Ley 38/2015 de 29 de septiembre del sector ferroviario, se establecen las limitaciones a la propiedad que las infraestructuras ferroviarias comportan. Artículos 12 y siguientes.

El ámbito de la modificación está limitado al sur por el sistema general FCC por lo que deberá contar en su interior con las zonas de protección y límite de edificación pertinentes según establecen los artículos 14 y 15 respectivamente.

El dominio público del ferrocarril se extiende 5 metros en zona urbana desde la artista de la explanación.

Se establece una zona de protección desde la línea que limita con el dominio público, de 8 metros por tratarse de un suelo urbano consolidado, según determina el artículo 14.2.

Así mismo, se establece una línea límite de edificación, desde la cual, hasta la línea ferroviaria, queda prohibido cualquier otro tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes. Para el

Iniciativa para la Modificación puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para transformación del uso industrial a residencial. de la Avenida de la Constitución 258-260

caso de líneas que discurran por zonas urbanas, la línea límite de edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.



Fig. 17 esquema de afecciones ferroviarias. Fuente: greap.blog

En el **Plano PI.06 Afecciones** que acompaña este documento se puede ver la superposición de las afecciones sobre el ámbito.



## 8 CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

### 8.1 ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

---

El punto de partida para establecer el alcance de la transformación a la que se procede con esta Modificación es la determinación de las alternativas de ordenación, preceptivas para su trámite ambiental como se establece en los artículos 18 y/o 29 de la Ley 21/2013 de Evaluación ambiental. En concreto, se pide la inclusión de las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

#### 8.1.1 ALTERNATIVAS

Las alternativas consideradas parten de la situación original de los suelos que nos ocupan, no intentando analizar posibilidades que excedan el ámbito de intervención.

Por ello, se parte de la situación del ámbito en la actualidad y desde hacía ya varias décadas, en la que el uso existente es el industrial vinculado al eje del Corredor del Henares.

##### A. Alternativa 0. Mantenimiento de la situación actual

Mantenimiento del uso industrial actual y las construcciones existentes.

La principal y única ventaja de esta alternativa deviene de la no necesaria elaboración de ninguna modificación del RPGOU ya que se mantendría el estado actual del planeamiento.

El mantenimiento de la situación actual, por el contrario, ocasionaría un estancamiento en el proceso de mejora de la calidad urbana de la zona en al que se encuentra, al dejar un uso industrial desvinculado del entorno terciario y residencial en el que se ha visto englobado. La presencia de tráfico industriales mezclada con los tráfico residenciales y terciarios en proceso de consolidación proporcionaría una descoordinación entre los flujos de movilidad, que en todo caso deben ser separados.

Al mismo tiempo, esta falta de integración ocasionará la pérdida de interés de las posibles empresas industriales que deben mantener la actividad, por lo que dichas parcelas acabarían con toda probabilidad abandonadas y en desuso.

##### B. Alternativa 1. Cambio de uso industrial a terciario.

Se plantea esta alternativa por sea la alternativa más obvia al acometer una transformación del suelo. La Avenida de la Constitución se perfila como un eje terciario presidido en este caso por la presencia de la estación de Soto del Henares en el que la práctica totalidad de las parcelas se han transformado a un uso terciario.

Si nos atenemos a una lógica de proximidad, este cambio tendría todo el sentido al repetir el modelo que se ha potenciado para la transición del eje Constitución hacia un eje de actividad terciaria.

Dos problemas se plantean de la asunción de esta alternativa:

- Desde el punto de vista económico la excesiva terciarización, y la introducción de un uso ya predominante y por lo tanto sobreexplotado en el entorno. Aún más, las parcelas en fase de construcción frente al ámbito que nos ocupa son calificadas también como terciario por lo que se considera que su calificación idéntica crearía una densidad excesiva con el riesgo de afectar incluso a la evolución de las existentes.

- Desde el punto de vista urbano, esta solución homogeneizaría excesivamente el eje de la Av. de la Constitución, definiendo una zona exclusivamente terciaria que promovería la sensación de peligrosidad en las horas sin actividad comercial, afectando sobre todo a la sociedad más vulnerable (mujeres, niños, adolescentes...)
- Desde un punto de vista del propio planeamiento, no se plantea el cambio del modelo industrial al terciario, por lo que territorialmente sería necesaria una justificación muy exhaustiva de su necesidad.

### C. Alternativa 2. Cambio de uso industrial a residencial

Esta alternativa se plantea por ser la alternativa que el propio planeamiento marca en su Normativa, en el ya reiterado artículo 11.3 de las NN.UU. y que permite el cambio de uso industrial a residencial.

El interés de esta propuesta radica en la cesión obligatoria de espacio libre que se realiza junto al ferrocarril y el aumento de las dotaciones de espacio libre hacia el oeste, creando unas dotaciones necesarias para garantizar la permeabilidad del ámbito, mejorar la conectividad y la escena urbana. Esta opción es acorde con el modelo territorial planteado en el PGOUT y por lo tanto no supone modificaciones que necesiten una justificación más allá del cumplimiento de las condiciones necesarias establecida por el mencionado artículo.

Pero además de ser la opción normativamente permitida por el PGOU, es también la opción más adecuada desde el punto de vista urbanístico por introducir un elemento heterogéneo en el eje terciario y un espacio dotacional de espacio libre, colaborando así a la creación de un mix de usos que genere una mejor ciudad acorde con los principios de sostenibilidad económica y social, accesibilidad y seguridad de uso de la vía pública.

A continuación, se adjunta un cuadro resumen con las determinaciones de cada ámbito en las alternativas 0, 1, y 2. Que mantienen las condiciones de edificabilidad y superficie y únicamente cambian el uso global

		Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
NUMEROS 258-262 DE LA AV. DE LA CONSTITUCIÓN	CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	SUELO URBANO	SUELO URBANO
	CALIFICACIÓN	CONSOLIDADO INDUSTRIAL	CONSOLIDADO Terciario	CONSOLIDADO RESIDENCIAL
	USO GLOBAL	<b>INDUSTRIAL</b>	<b>TERCIARIO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
	ORDENANZA	<b>ZUI-4</b>	<b>ZU-T</b>	<b>ZUR-7</b>
	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	16.298,05	16.298,05	16.298,05
	INDICE DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	2,00	2,00	1,20

## 8.2 ANÁLISIS DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DE LA MPG

La propuesta de MPG tiene por objeto modificar el ámbito formado por las dos parcelas que ocupan los números 258-262 de la Avenida de la Constitución de Torrejón de Ardoz.

Tras el desarrollo residencial de todo el arco oriental del municipio, los usos industriales que se desarrollaban a lo largo de la antigua N-II, hoy Av. de la Constitución, se han visto rodeados y por consiguiente fuera de contexto urbano. En este sentido, la incompatibilidad tanto en los flujos de movilidad, como en el ruido, como en los horarios entre el uso residencial e industria, hacen de esta modificación una transformación necesaria para mejorar la calidad ambiental y la sostenibilidad social y económica de la zona.

El Objetivo básico es por tanto la corrección de esta situación, estableciendo nuevas determinaciones para la recuperación del entorno urbano y la adecuada integración en el entorno circundante.

Se establecen las siguientes determinaciones, cumpliendo con lo establecido en el artículo 42.6 de la LSCM:

1. Adscripción a la categoría de **suelo urbano consolidado**
2. La superficie del ámbito objeto de modificación es de **16.298,05m<sup>2</sup>s**
3. Se crea un área homogénea nueva independiente. Esta nueva área pasará a llamarse **AA 33** de 16.298,05m<sup>2</sup>s
4. En consecuencia, se modifica el Área de Reparto (AR-9.1) a la que pertenecía el ámbito, detrayendo la superficie del mismo sin modificar ninguna otra de sus determinaciones, quedando por tanto su superficie en 338.037m<sup>2</sup>s
5. El uso global del nuevo Área Homogénea es el **residencial en vivienda multifamiliar**.
6. Se ceden en total de **3.194,05m<sup>2</sup>** de dotaciones zonas verdes públicas, divididas como sigue:
  - a. en aplicación del artículo 11.3 del PGOU (20m<sup>2</sup>/viv y dimensión mínima de 30m.), dando como resultado una superficie de **1.686,80m<sup>2</sup>**
  - b. Como incremento de dotación, en virtud del artículo 18 del TRLSU y del 67.2 de la LSCM, una total de **1.507,25m<sup>2</sup>** de superficie
7. La parcela neta lucrativa, resultado de detraer el conjunto de la cesión a la parcela actual, tiene una superficie de **13.104m<sup>2</sup>**
8. El coeficiente de edificabilidad de la parcela lucrativa resultante se fija en **1,20m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s**. Esto arroja, para la parcela privada neta resultante, una superficie edificable de **15.724,08m<sup>2</sup>c**
9. En base a la edificabilidad resultante y teniendo en cuenta las cesiones efectuadas en relación por vivienda, se establece un número de viviendas de **159**
10. Se establecen las determinaciones de ordenación pormenorizada, necesarias para legitimar la ejecución de los actos e intervenciones.

Con carácter general, los objetivos que se persiguen son:

1. Mejorar los criterios de sostenibilidad económica, social y ambiental del ámbito en su relación con el entorno circundante.

2. Ayudar a la mejorar de la movilidad mediante la integración de un uso compatible con el entorno circundante. Mediante la introducción en la normativa de parámetros que potencien la movilidad sostenible, como el estándar de aparcamiento para bicicletas.
3. Ceder los espacios libres junto al ferrocarril que permitan configurar un espacio libre estructurante a lo largo de la infraestructura ferroviaria garantizando además su accesibilidad mediante la ampliación de este espacio libre hacia la Av. de la Constitución abriendo un espacio de 30m de amplitud de separación con el uso terciario al Oeste.
4. Se introducen conceptos de eficiencia energética en la normativa para potenciar la sostenibilidad energética.
5. Reducción del ruido procedente del uso industrial actual al transformarse en residencial, tanto por la propia actividad como por el tráfico pesado proveniente de la propia logística del uso industrial.

### 8.2.1 Clasificación y categorización del ámbito de la MPG

Este suelo se encuentra en la situación básica de **Suelo Urbanizado** definida por el TRLSRU en su artículo 21.3. Así mismo, la clasificación a los efectos del PGOU se mantendrá como hasta ahora, siendo **Suelo Urbano Consolidado**.

### 8.2.2 Nueva área homogénea

El ámbito de la modificación está incluido originalmente en el **área de reparto 9.1** del PGOU definido en la siguiente ficha:

Iniciativa para la Modificación puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz.  
Cambio de uso de las parcelas 258-262 de la Avenida de la Constitución

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
TORREJÓN DE ARDOZ

FICHA DE ÁREA DE REPARTO

Nº DE IDENTIFICACIÓN	9 (9.1 y 9.2)
----------------------	---------------

TIPO DE ÁREA	E
--------------	---

SITUACIÓN:	8, 12, 13, 14, 18, 19, 24
HOJA PLANO E/1000	25, 29

CLASE DE SUELO	URBANO
----------------	--------

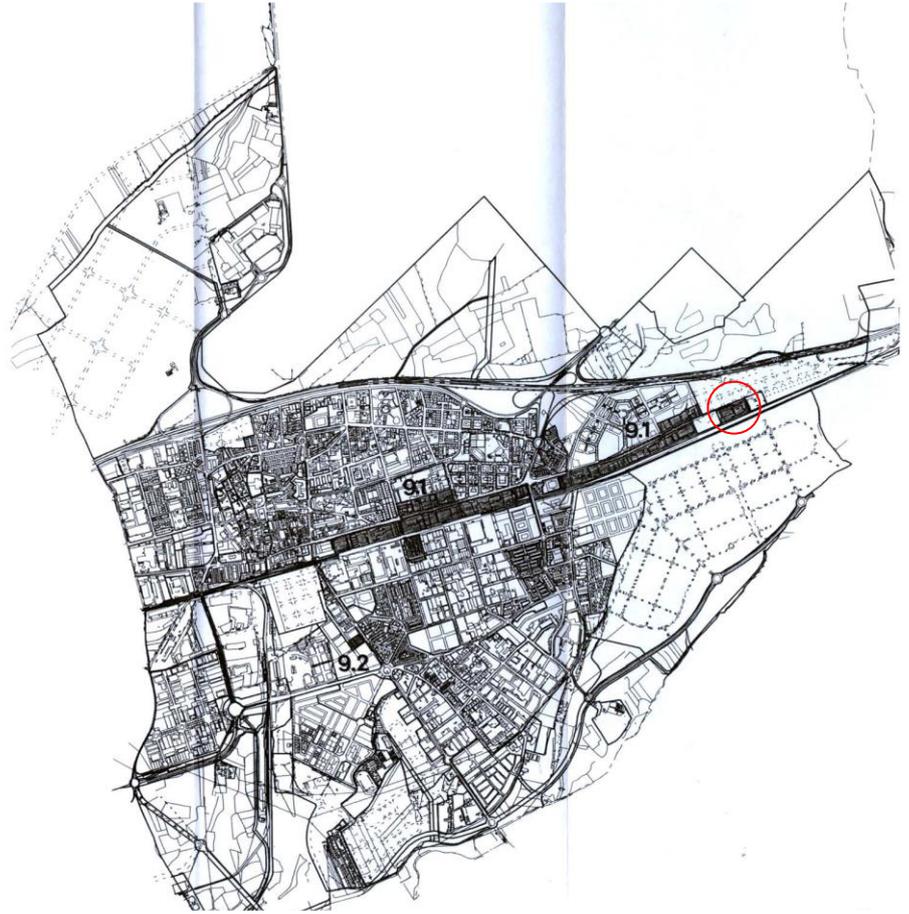
SUPERFICIE TOTAL	9.1 - 354.335 m <sup>2</sup> .
	9.2 - 3.847 m <sup>2</sup> .

APROVECHAMIENTO TIPO	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (neto inicial) Industrial
----------------------	---

USO PREDOMINANTE	Mixto, Terciario, Industrial Comercial, Ocio
------------------	---

ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SU INTERIOR	UE-DB.11
---	----------

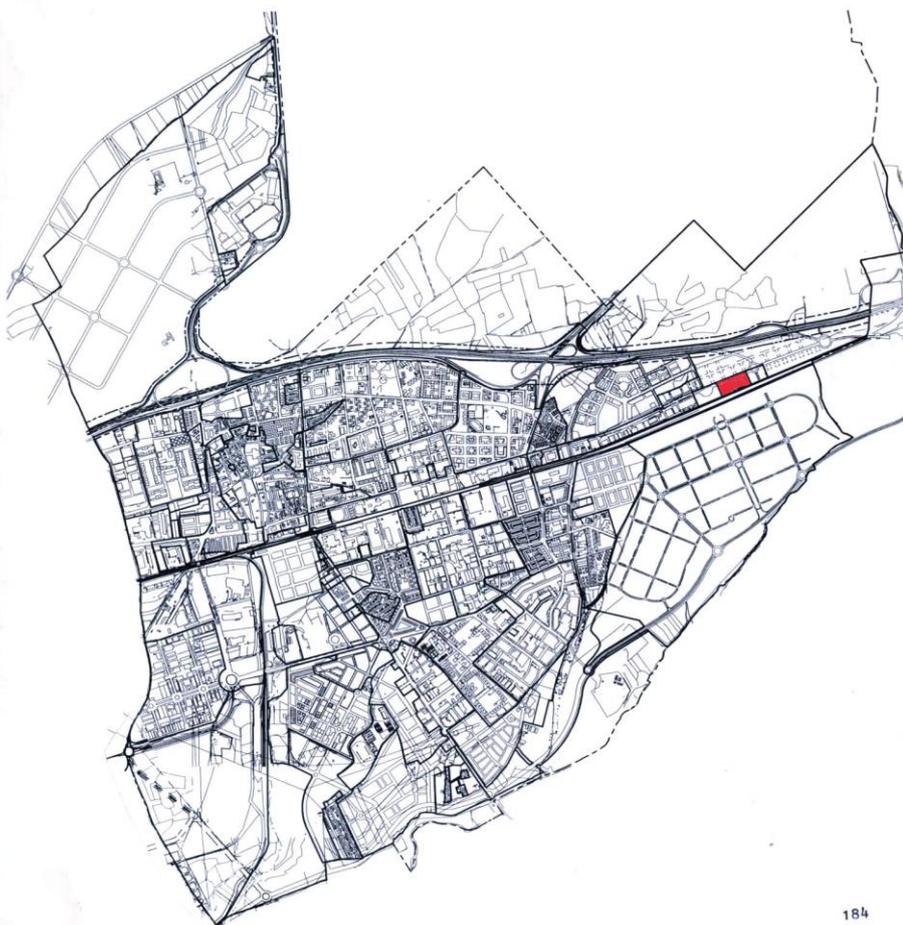
**NOTA:**  
Ordenanza de aplicación: ZUI-4 / ZU-T, según la Calificación.



Ficha del área de Reparto 9 vigente

Iniciativa para la Modificación puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para transformación del uso industrial a residencial. de la Avenida de la Constitución 258-260

<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>	
<b>TORREJÓN DE ARDOZ</b>	
<b>FICHA DE ÁREA DE REPARTO</b>	
Nº DE IDENTIFICACIÓN	33
TIPO DE ÁREA	A
SITUACIÓN	5, 11
HOJA PLANO E/1000	
CLASE DE SUELO	URBANO
SUPERFICIE TOTAL	16.296 m2.
APROVECHAMIENTO TIPO	1,00 m2/m2 (sobre parcela neta) RML
USO PREDOMINANTE	Residencial Multifamiliar
ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SU INTERIOR	
NOTA:	



184

*Ficha del área de Reparto 33 de nueva creación*

El artículo 42.6 de la LSCM establece que la totalidad del suelo urbano debe ser dividido por el Plan General en Áreas Homogéneas y Ámbitos de Actuación, conforme a lo establecido en el artículo 37 de la misma.

En este sentido, el ámbito definido en esta MPG pasará a constituir una nueva área homogénea **AA.33** sobre la que se determinan todas las determinaciones estructurantes y pormenorizadas correspondientes. Esta área homogénea se solapa con la actual Área de Reparto 9.1 definida por el PGOU, debiendo por lo tanto modificarse eliminando la superficie coincidente con el nuevo AA.33

La presente MPG solamente interviene en esta ficha detrayendo la superficie objeto de la misma y por lo tanto no varía ninguna otra de sus características y determinaciones. La ficha 9.1 modificada y la nueva ficha 33 se adjuntan como anexo a este documento.

### 8.2.3 Uso Global y pormenorizado

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 38 de la LSCM, y cumpliendo lo dispuesto en el artículo 42.6 de la misma, se debe atribuir un uso global al nuevo ámbito.

El uso global propuesto es el Residencial, y el pormenorizado Residencial Multifamiliar Libre, definido en el artículo V.3 del PGOU en la tabla a continuación:

Uso Global	Pormenorizado	
	Uso Genérico	Categorías
Residencial	Residencial Multifamiliar Libre	Cerrada
		Abierta
	Residencial Multifamiliar Protegida	Cerrada
		Abierta
	Residencial Unifamiliar	Aislada, pareada o en hilera

#### 8.2.4 Edificabilidad

Siguiendo lo establecido en el Artículo 39 apartados 1 y 2 de la LSCM, la superficie edificada del área homogénea será la suma de todas las superficies edificadas de todos los solares o parcelas existentes en el interior del área homogénea, siendo el coeficiente real del área homogénea el cociente de la superficie edificada real entre la superficie de suelo de toda el área.

Para definir la intensidad edificatoria se debe señalar un valor numérico, que en nuestro caso se ha establecido en **1,2m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s** toda vez que se cambia el uso industrial por el residencial y se cede el espacio libre junto al ferrocarril pero, además, se realiza un incremento la cesión de dotación de espacio libre necesaria, como se justificará más adelante.

A partir de estos parámetros estructurantes, resultan las siguientes determinaciones:

Ámbito AA-33

Superficie de parcela resultante tras la cesión	13.104m <sup>2</sup> s
Coeficiente de edificabilidad	1,20m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Superficie edificable máxima de usos lucrativos	15.724,80m <sup>2</sup> c

#### 8.2.5 Número máximo de viviendas

Si tomamos el número máximo de viviendas que podrían implantarse conforme al ratio establecida por el PGOUT de 20m<sup>2</sup> de espacios libres por vivienda, para una cesión total de 3.194,05m<sup>2</sup> de espacios libres, obtendríamos un número máximo de viviendas de **159,70**

$$3.194,05\text{m}^2 \text{ cesión} / 20\text{m}^2 \text{ cesion por vivienda} = 159,70 \text{ viviendas}$$

Si tenemos en cuenta la edificabilidad resultante en la parcela lucrativa, 15.766,07m<sup>2</sup>c, podemos establecer un número de viviendas por dos vías:

- A partir del estándar indicativo del PGOUT de 100m<sup>2</sup>/viv

$$15.724,80 \text{ m}^2\text{c} / 100\text{m}^2\text{c} = 157,24 \text{ viviendas}$$

- Partiendo de la ECH (Encuesta continua de hogares) del INE, se estima como último dato reconocido en 2020 un tamaño de hogar de 2,5 habitantes por vivienda, y un tamaño de vivienda medio de 97m<sup>2</sup>c.

$$15.724,80 \text{ m}^2\text{c} / 90\text{m}^2\text{c} = 174,72 \text{ viviendas}$$

Dado el valor indicativo de las ratios empleadas y habida cuenta que se cumplen las cesiones de espacios libres por vivienda, se estima un **número de viviendas máximo de 159**.

## 8.2.6 ALINEACIONES Y RASANTES

Son las definidas en el plano que acompaña esta MPG, PO.03 ALINEACIONES Y RASANTES.

Su definición viene dada por la integración en la ordenación circundante, a partir de dos condiciones básicas:

- Se han respetado los retranqueos establecidos en el ámbito “Soto del Henares” con el que limita al Este y al Oeste. En ese sentido se mantiene la alineación al vial marcada en los planos de alineaciones y rasantes del mencionado plan parcial para los grados 1 y 2 del uso terciario.
- La cesión de espacio libre junto al ferrocarril.

## 8.2.7 CUANTIFICACIÓN DE LAS CESIONES de redes públicas.

### A. Cesión directa de Zonas Verdes.

Al tratarse de un cambio de uso contemplado en el PGOU, se establecen unas condiciones en el artículo 11.3 de las NN.UU. del PGOU de Torrejón de Ardoz, para el cambio de uso de industrial a residencial:

“se reservará “un mínimo de 20m<sup>2</sup>/viv de zona verde (con una dimensión mínima de 30m. que en las parcelas colindantes con el ferrocarril deberá adosarse a su trazado)(...)”

Esta cesión obligatoria, cumpliendo estos requisitos supone un total de 1.686,80m<sup>2</sup>

De esta determinación puede interpretarse de que se trata en sí misma de una **actuación de dotación preestablecida en el PGOUT**, en la que se permite el cambio de uso a residencial estableciendo una relación causal entre las viviendas generadas y los espacios libres obtenidos.

### B. Obtención de dotación pública

La actuación de dotación está sujeta al cumplimiento de los deberes señalados por el artículo 18 del TRLSRU

“18.2.b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el ajuste de su proporción(...)”

y el artículo 67.2 de la LSCM.

“Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias

precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro”.

El Ayuntamiento, en aras del interés general y con el objetivo de crear unas zonas verdes estructuradas con el entorno inmediato y que cumplan los criterios de accesibilidad y seguridad adecuados, ha propuesto la prolongación del espacio libre junto al ferrocarril entre la nueva edificación residencial y el uso terciario situado al Oeste, de manera que se respeten los 30m de dimensión mínima requeridos por el PGOU y al mismo tiempo se dé acceso desde la Avenida de la Constitución a la franja longitudinal del ferrocarril.

Esto supone una ampliación de la dotación inicialmente prevista por el cambio de uso pero que va en la misma línea de lo previsto en el PGOUT. Esto es, la obtención de espacios libres en una cuantía determinada a cambio de un aumento en el número de viviendas y por lo tanto de la edificabilidad de la parcela resultante.



Cesión de zonas verdes. Plano PO-04

De este modo, se produce una compensación entre las nuevas dotaciones generadas y el número de viviendas obtenido y por tanto, de la edificabilidad neta final de la parcela.

## 8.2.8 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

a falta de adaptación de la legislación autonómica a la estatal, se aplicarán las previsiones establecidas en la Ley9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) para el suelo urbano no

consolidado para hacer efectiva la plusvalía derivada de la actuación, que se concreta en el 10% del incremento de edificabilidad, en su artículo 18.2.c):

“(…) c) Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.”

Para aplicar la ley estatal a las actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado, se aplicarán los siguientes criterios:

- Adoptar por analogía el porcentaje establecido por la LSCM.01 para el suelo urbano no consolidado.
- Asimilar la edificabilidad media ponderada, definido en el TRLSRU.15 y en el artículo 21 del reglamento de valoraciones de 2011, con el aprovechamiento urbanístico, definido en la LSCM.01. Ambos conceptos se refieren al uso de la parcela, no a los usos compatibles admitidos en el edificio.
- Aplicar, los coeficientes de homogeneización del Plan General, en su caso.

Para la materialización de esta cesión, en tanto la LSCM.01 no regule específicamente este tipo de actuaciones, se estará a lo regulado en el citado artículo 18 del TRLSRU.15:

“Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.”

La actividad urbanística derivada de este Plan Especial generará plusvalías en las que debe participar la comunidad de forma efectiva, tal y como establece la legislación urbanística vigente. Estas cesiones están cuantificadas en un 10% del exceso de edificabilidad, que se cuantifica en las cesiones se determinarán atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada, tal y como establece el artículo 18.2.a) del TRLSRU.

Es importante diferenciar los dos escenarios sucesivos, que son la transformación al uso residencial y el incremento de dotación. De esta manera:

1ª transformación. Paso a uso residencial sin cesión complementaria de dotación

Superficie de la parcela lucrativa resultante: 14.645,64

Superficie de espacio libre de cesión: 1.686,80 m<sup>2</sup>

Edificabilidad: 1m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s

Edificabilidad neta de parcela: 14.645,64m<sup>2</sup>e

No se considera para esta primera transformación la participación de la comunidad en las plusvalías considerar implícitas las obligaciones en la propia reducción de la parcela resultante y la aplicación del coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta.

2º transformación. Cesión complementaria de dotación

Superficie de cesión espacio libre: 1.507,25m<sup>2</sup>

Superficie de la parcela lucrativa resultante: 13.104m<sup>2</sup>

Edificabilidad:  $1,2\text{m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$

Edificabilidad neta de parcela:  $15.724,80\text{m}^2\text{e}$

El incremento de edificabilidad es por tanto de  **$1.120,43\text{m}^2\text{e}$**  y por lo tanto es sobre esta cantidad sobre la que se establecen las plusvalías de aprovechamiento.

Para el porcentaje que el TRLSRU fija entre el 5 y el 15 por ciento, aplicándose por analogía el 10 por ciento de acuerdo con el artículo 96 de la LSCM.

$10\%$  de  $1.120,43\text{m}^2\text{e}$  =  **$112,043\text{m}^2\text{e}$**

El valor monetizado vendría dado por el producto de esta superficie por el valor de repercusión del uso residencial que podrá entregarse a la administración o compensarse con cualquier tipo de actuación cuya finalidad sea costear la parte de financiación pública prevista en la propia actuación, si la hubiere.

### 8.2.9 Modalidad de gestión

Esta actuación de transformación urbanística, en su modalidad de actuación de DOTACIÓN en suelo urbano consolidado constituye una actuación aislada de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 a) del artículo 79 de la LSCM, que establece:

1. La ejecución de planeamiento podrá llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas exclusivamente con las siguientes finalidades:
  - a. Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.
  - b. Para la ejecución de obras públicas ordinarias.
  - c. Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 de dicha LSCM, los terrenos que en esta propuesta se destinan y reservan como elementos integrantes de las redes públicas de espacios libres, serán obtenidos para el uso y dominio públicos mediante cesión libre y gratuita, urbanizados y libres de cargas.

Los espacios libres privados de uso público deberán tener características acordes al resto de la urbanización de la vía pública, debiendo ser adecuadamente tratados y mantenidos por la propiedad y no podrán ser vallados ni cerrados, de manera que se garantice su accesibilidad continua que facilite las conexiones peatonales con el entorno y cumplirá, en todo caso las disposiciones de la Ley 8/1993 de 28 de junio de promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, así como el resto de disposiciones sectoriales.

La ejecución por la propiedad del suelo se iniciará a continuación de la publicación de la aprobación definitiva de la MPG, estimándose en un año el plazo previsto para las obras que se iniciarán en 2022.

### 8.2.10 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El objeto de la creación de una nueva ordenanza se debe a las características específicas que este ámbito presenta respecto de los circundantes, así como de cualquier otro del término municipal de Torrejón de

Ardoz. Su génesis como suelo industrial que acompañaba a la antigua carretera nacional, y su posición límite de borde de respecto a la vía del ferrocarril hacen que no pueda ajustarse exactamente a las ordenanzas existentes. Por otro lado, la introducción de parámetros dentro de la ordenanza de carácter novedoso que permitan apoyar cuestiones como la integración social, el cuidado a la infancia, adolescencia y la mujer, así como la accesibilidad y sostenibilidad de toda la intervención hacen que sea imprescindible la revisión de las ordenanzas actuales.

El ámbito se encuentra rodeado por dos zonas de ordenanza que están desarrolladas en los planes parciales que han desarrollado en los alrededores. El Plan parcial del SUP R5 “conexión Alcalá” y el SUNP R1 “Soto del Henares”. Por otro lado, y en posición algo más alejada, la otra ordenanza residencial existente en los alrededores es la ZUR-6 Manzana Cerrada, además de algunos vestigios de la actividad industrial materializada en la propia ZUI-4 que califica actualmente el ámbito y en la ZUI-2 Industria Aislada al otro lado de la Av. de la Constitución.

Debido a los retranqueos establecidos y las cesiones de zonas verdes, la tipología de edificio potencialmente construible no parece tener una tipología específica, por lo que caben diferentes opciones de diseño, siendo la ZUR-7 la ordenanza de partida más acertada para su formalización. Esta ordenanza ha sido además utilizada por el propio PGOU para el uso alternativo residencial en las antiguas zonas militares, por lo que se trata de un modelo de transformación integrado en la filosofía del Plan para tratar espacios de regeneración urbana.

Se ha utilizado por tanto para la definición de los parámetros de ordenación pormenorizada la Ordenanza ZUR-7 como base de partida, con las especificaciones que se harán en el documento de Normativa que acompaña a esta MPG. Esto dará lugar a la nueva **Ordenanza ZUR-7<sub>3</sub> (Residencial)**. Para todo lo no recogido en esta normativa, será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza ZUR-7 y en las Normas Generales del PGOUT.

## 8.3 PARÁMETROS CUANTITATIVOS DE LA MPG

### 8.3.1 Superficies

El ámbito total de la Modificación tiene una superficie total de **16.332,44 m<sup>2</sup>s**

Como resultado de la delimitación del ámbito, y tras la separación de la zona de cesión al Sistema general viario, en la propuesta de Ordenación se diferencian los siguientes ámbitos de clasificación:

AMBITOS	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )
<b>SISTEMAS LOCALES</b>	
Zonas verdes junto al ferrocarril	<b>3.194,05</b>
<b>SUELO URBANO RESIDENCIAL</b>	
Números 258-260 de la Av. de la Constitución	<b>13.104</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL DE LA MPG</b>	<b>16.298,05</b>

*Tabla resumen de las superficies por uso de la modificación.*

### 8.3.2 Resumen de los parámetros urbanísticos de la MPG

Área Homogénea:	AH.9.3
Uso global	RESIDENCIAL
Uso pormenorizado	MULTIFAMILIAR LIBRE ABIERTA
Superficie edificada	15.724,80m <sup>2</sup> c
Altura máxima	6 plantas; 19,50m
Número máximo de viviendas	159
Ordenanza de aplicación	ZUR-7 <sub>3</sub>
Cesión de zonas verdes	3.194,05m <sup>2</sup> s

## II. NORMAS URBANÍSTICAS.

### 1 CAPITULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

---

#### Artículo 1. Objeto, función y contenido sustantivo.

El objeto de la presente Modificación Puntual del PGOU de Torrejón es establecer la modificación del uso pormenorizado de industrial a residencial en su ámbito de aplicación. Para ello se crea una nueva ordenanza residencial, ZUR-7 que se desarrolla a continuación.

En lo no regulado directamente en esta ordenanza, se estará a lo establecido por las Normas Urbanísticas del PGOU.

### 2 CAPITULO 2. REGIMEN URBANÍSTICO. ORDENANZA REGULADORA ZUR-7

---

#### Artículo 2. Ordenanza ZUR-7 (zona de vivienda multifamiliar sin tipología específica)

Se emplea como base de ordenanza la ZUR-7 incluida en el PGOU. Sus condiciones son las mismas que en ésta con las particularidades que se definen a continuación:

#### Artículo 3. Definición;

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar del Área Homogénea AA 33

#### Artículo 4. Alineaciones y retranqueos;

Se establecen 10m de retranqueo a la alineación a viario y a la zona verde hacia el ferrocarril, y 5m. a los restantes linderos. En todo caso se respetará una distancia entre edificios de la misma o diferente parcela igual o superior a H/2, siendo H la altura del edificio más alto.

#### Artículo 5. Altura;

Se establece una altura máxima de 6 plantas, siendo la relación entre plantas y altura la siguiente:

1 planta:	4,50m
2 plantas:	7,50m
3 plantas:	10,50m
4 plantas:	13,50m

Iniciativa para la Modificación puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para transformación del uso industrial a residencial. de la Avenida de la Constitución 258-260

5 plantas: 16,50m  
6 plantas: 19,50m

#### **Artículo 6. Aprovechamiento;**

Se le asigna una superficie edificable máxima a la parcela neta resultante de 15.724,80m<sup>2</sup>c, obtenidos de aplicar 1,2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la parcela lucrativa neta resultante

#### **Artículo 7. Ocupación máxima;**

La ocupación máxima es la definida por el área de movimiento resultante de la aplicación de las alineaciones y retranqueos, debiendo quedar al menos el 25% de la parcela como suelo natural.

### **3 CAPITULO 3. REGIMEN DE USOS**

---

#### **Artículo 8. Usos global, predominante, complementarios y compatibles**

##### **Uso global.**

- Residencial

##### **Uso predominante.**

- Residencial multifamiliar.

##### **Usos complementarios.**

- Los compatibles autorizados en planta baja.

##### **Usos compatibles en edificio exclusivo**

- Terciario en todos sus grados
- Dotacional y Servicios en todos sus grados excepto cementerio y funerario
- Aparcamientos (en calles de anchura superior o igual a 10 m.) Residencial multifamiliar protegida (sin limitación de porcentaje).
- Estación de Servicio. - Permitido previo acuerdo de la Comisión de Gobierno con superficie mínima de parcela de 1.000 m<sup>2</sup> en calles de anchura superior o igual a 15 m. Con las condiciones que a juicio de los Servicios Técnicos fueran necesarias para resolver los problemas ambientales y de tráfico generados.

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

Iniciativa para la Modificación puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz.  
Cambio de uso de las parcelas 258-262 de la Avenida de la Constitución

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

## 4 CAPÍTULO 4. NORMATIVA AMBIENTAL

### 4.1 MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y ELIMINAR LOS EFECTOS NEGATIVOS SIGNIFICATIVOS, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

---

En líneas generales de acuerdo con el análisis efectuado, la propuesta la Modificación puntual del Plan General no presenta una incidencia negativa sobre el medio ambiente al tratarse de un medio completamente antropizado, en el que el cambio que se propone es compatible totalmente con el entorno actual.

Sin embargo, en cumplimiento del epígrafe i del apartado primero del artículo 29 de la Ley 21/2013, se plantean seguidamente una serie de medidas con objeto de corregir y prevenir algunos de los posibles efectos negativos e incluso potenciar y mejorar las incidencias positivas que se derivan de la actuación.

Tales medidas deben de entenderse únicamente como recomendaciones y directrices de buenas prácticas que en sucesivas fases del desarrollo de la actuación habrán de definirse y concretarse.

#### 4.1.1 Fase de construcción

##### **Artículo 8. Contaminación atmosférica**

Durante las obras, los movimientos de tierra y la circulación de maquinaria producirán un aumento de las emisiones a la atmósfera tanto de partículas como de gases contaminantes de forma transitoria y puntual.

Esta afección poco significativa, podrá mitigarse con una serie de medidas sencillas como lo son el aporte de agua ya que la generación de polvo y partículas está directamente relacionada con la humedad del terreno, aumentando al disminuir la anterior; o el tapado de la caja de los camiones durante el transporte de áridos.

La maquinaria empleada deberá, cumplir con las exigencias legales en cuanto a emisión de gases de refiere.

##### **Artículo 9. Contaminación acústica**

Durante la fase de obras habrá un incremento del nivel sonoro del entorno como consecuencia del tránsito de maquinaria pesada y de los trabajos de la misma. Se procurará constreñir esta afección al periodo diurno, de menor sensibilidad acústica, evitando los trabajos nocturnos.

La maquinaria empleada deberá, cumplir con las exigencias legales en cuanto a emisión de ruidos se refiere.

##### **Artículo 10. Gestión de los residuos generados**

Durante la fase de redacción de los proyectos constructivos correspondientes se elaborará un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición en consonancia con la legislación vigente.

Se procurará favorecer la minimización y la posible valorización de los residuos. Los residuos no valorizables se destinarán a vertedero y los de carácter peligroso a gestores autorizados.

Durante la fase de construcción se habilitarán espacios para el almacenamiento de los residuos y para su correcta recogida selectiva.

#### **Artículo 11. Señalización de las obras y accesibilidad**

Durante la ejecución de obras habrá de asegurarse una correcta señalización de esta conforme a la legislación vigente.

#### **Artículo 12. Otras buenas prácticas ambientales**

Se procurarán seguir durante las obras hábitos de trabajo, constructivos o de gestión que pretendan reducir el consumo energético, conseguir un uso eficiente del agua, garantizar que no se realizan actuaciones prohibidas como el vertido de aceites usados, proteger los ejemplares arbóreos que queden en el entorno...

A este respecto de las buenas prácticas, existen manuales publicados que pueden servir de orientación.

#### **4.1.2 Fase de Explotación**

#### **Artículo 13. Contaminación atmosférica**

La maquinaria que se instale en los edificios deberá cumplir con los límites establecidos por la normativa en cuanto a emisiones.

Se recomienda la revisión periódica de las mismas.

#### **Artículo 14. Contaminación acústica**

La maquinaria que se instale en los edificios deberá cumplir con los límites establecidos por la normativa en cuanto a emisiones acústicas se refiere.

Se recomienda la revisión periódica de las mismas.

#### **Artículo 15. Gestión de los residuos generados**

La gestión de residuos del ámbito deberá ajustarse a lo dispuesto por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y la legislación vigente.

Una buena gestión de residuos incluye operaciones de minimización ya que reduce el volumen a ser eliminado, además de los costes de gestión.

La edificación deberá contar con cuartos de basura conforme a lo que establezcan las normas urbanísticas.

La actividad deberá contar con un procedimiento de gestión de residuos diseñado de manera específica acorde a la legislación vigente tanto para residuos asimilables a urbanos como para aquellos que se consideren tóxicos y peligrosos.

En cualquier caso, no se permitirá el depósito de residuos propios de la actividad en la vía pública.

#### **Artículo 16. Consumo y eficiencia energética en las edificaciones**

Se cumplirá lo establecido en el REAL DECRETO 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificio y las Normas UNE complementarias.

## 5 CAPÍTULO 5. NORMATIVA DE IGUALDAD

---

### **Artículo 17. Condiciones para la igualdad y no discriminación por razón de identidad o expresión de género, infancia, adolescencia, familia y accesibilidad.**

Los proyectos de edificación o urbanización que desarrollen el ámbito deberán concebir espacios que, desde su diseño, estén orientados a la no discriminación de las personas por razón de identidad o expresión de género, infancia, adolescencia y familia, y faciliten su trato en condiciones de igualdad, en general en cualquier situación y, en particular, en el ámbito social, sanitario, educativo, económico y cultural.

## 6 CAPÍTULO 6. SOSTENIBILIDAD

---

### **Artículo 18. Aspectos relativos a la movilidad**

En el interior de las parcelas se dotará de aparcamientos para bicicletas, conforme al siguiente criterio:

- Estudios / viviendas de 1 dormitorio: 1 plaza cada 2 viviendas
- Viviendas de 2/3 dormitorios: 1 plaza de aparcabicis
- Viviendas de 4 o más dormitorios: 2 plazas de aparcabicis

Los espacios cubiertos que alberguen esos aparcamientos no computarán a efectos de superficie edificable.

Las plazas deberán ser seguras, contar con un buen alumbrado y poseer una cubierta superior que las resguarde de las inclemencias meteorológicas. La zona cubierta y los aparcabicis deberán integrarse o fijarse en una estructura permanente (una construcción o superficie pavimentada). La distancia entre cada aparcabicis, así como entre estos y el resto de los obstáculos (por ejemplo, una pared), deberá ser suficiente como para permitir un acceso adecuado que facilite el depósito y la recogida de las bicicletas. Las instalaciones deberán ubicarse en un lugar prominente que sea visible desde un edificio ocupado o desde el acceso principal a un edificio. La mayoría de los aparcabicis deberán situarse a menos de 50 m de la entrada principal de un edificio.

### **Artículo 19. Aspectos relativos a la seguridad.**

ej. Los vallados de las parcelas que cuenten con más de 30m. de distancia, deberán establecer cambios de ritmo compositivo, de manera que se evite la linealidad excesiva y el efecto “tapia”.

### **Artículo 20. Aspectos relativos a la iluminación**

La iluminación del espacio libre de las parcelas será de alta eficiencia con transmisión luminosa ascendente limitada.

### **Artículo 21. Calidad del paisaje**

Para la urbanización del espacio libre interior de las parcelas, se utilizará al menos un 60% de especies vegetales nativas. Podrán implantarse otras especies adecuadas desde el punto de vista ecológico y de paisaje cuando se demuestre su complementariedad con el paisaje local.

Todas las especies vegetales, árboles, arbustos y plantas herbáceas empleadas tendrán como cualidad una alta eficiencia hídrica y bajo mantenimiento. La zona verde pública contará con un sistema de riego de alta eficiencia hídrica.

## 7 CONTENIDO MODIFICADO DEL PGOU

---

El anexo VIII contiene los documentos modificados como resultado de este documento:

### VOLUMEN I. FICHAS DE AREA DE REPARTO

FICHA ORIGINAL AREA DE REPARTO AA 9

FICHA MODIFICADA AREA DE REPARTO AA9

NUEVA FICHA AREA DE REPARTO 33

### VOLUMEN II. PLANOS

#### PLANOS GENERALES

Plano de Estructura Urbana (Usos Globales) Hoja 4

Plano de Espacios Verdes Hoja 7

Plano de áreas de Reparto Hoja 10.2

Plano de Estructura Urbana Hoja 15

#### PLANOS DE CALIFICACIÓN

Plano 5.8 Calificación del suelo

### III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

PI.01 SITUACIÓN

PI.02 ORDENACIÓN VIGENTE

PI.03 CALIFICACIÓN VIGENTE

PI.04 ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO

PI.05 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO

PI.06 AFECCIONES

#### PLANOS DE ORDENACIÓN

PO.01 DELIMITACIÓN

PO.02 CALIFICACIÓN

PO.03 ALINEACIONES Y RASANTES

PO.04 REDES PÚBLICAS

## IV. ANEXOS

- I. MOVILIDAD
- II. DECRETO 170
- III. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA e INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA
- IV. MERCADO RESIDENCIAL. DEMANDA DE SOLICITANTES
- V. IMPACTO NORMATIVO. EVALUACION DE IMPACTO DE GENERO, INFANCIA, FAMILIA Y ADOLESCENCIA. ACCESIBILIDAD
- VI. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO SIMPLIFICADO
  - a. ESTUDIO ACÚSTICO
  - b. ESTUDIO DE RESIDUOS
  - c. ESTUDIO ATMOSFÉRICO
  - d. ESTUDIO DE SUELOS
- VII. FICHAS REGISTRALES
- VIII. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA PGOU

Iniciativa para la Modificación puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para transformación del uso industrial a residencial. de la Avenida de la Constitución 258-260

## I. MOVILIDAD



Iniciativa para la Modificación puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para transformación del uso industrial a residencial. de la Avenida de la Constitución 258-260

## II. DECRETO 170

Iniciativa para la Modificación puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para transformación del uso industrial a residencial. de la Avenida de la Constitución 258-260

### III. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA e INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Iniciativa para la Modificación puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para transformación del uso industrial a residencial. de la Avenida de la Constitución 258-260

#### IV. MERCADO RESIDENCIAL. DEMANDA DE SOLICITANTES

Iniciativa para la Modificación puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para transformación del uso industrial a residencial. de la Avenida de la Constitución 258-260

**V. IMPACTO NORMATIVO.  
EVALUACION DE IMPACTO DE  
GENERO, INFANCIA, FAMILIA Y  
ADOLESCENCIA.  
ACCESIBILIDAD**

Iniciativa para la Modificación puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para transformación del uso industrial a residencial. de la Avenida de la Constitución 258-260

## VI. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO SIMPLIFICADO

- a. ESTUDIO ACÚSTICO
- b. ESTUDIO DE RESIDUOS
- c. ESTUDIO ATMOSFÉRICO
- d. ESTUDIO DE SUELOS

Iniciativa para la Modificación puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para transformación del uso industrial a residencial. de la Avenida de la Constitución 258-260

## VII. FICHAS REGISTRALES

Iniciativa para la Modificación puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para transformación del uso industrial a residencial. de la Avenida de la Constitución 258-260

## VIII. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA PGOU