



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10 EN SUP R-5  
TORREJÓN DE ARDOZ ( MADRID)

---

TOMO I  
MEMORIA , PLANOS Y ANEXOS  
1de4

---

JUNIO 2022



AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ



DISEÑO ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO S.A.P.

---

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

---

**JUNIO 2022**

## EQUIPO REDACTOR

### Dirección:

Carlos Sánchez-Casas Padilla. Arquitecto urbanista

### Equipo base:

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

### Composición y edición de textos:

Pilar del Brío Castro

Madrid, junio de 2022



Firmado  
digitalmente por  
50653568R CARLOS  
SANCHEZ-CASAS (R:  
A28462091)  
Fecha: 2022.06.22  
10:28:15 +02'00'

Técnico por DIAPLAN, SAP:  
Carlos Sánchez-Casas Padilla

## ÍNDICE GENERAL

**TOMO I.** Memoria, planos y anexos.

**TOMO II.** Estudio Ambiental Estratégico .

**TOMO III.** Estudio de tráfico .

**TOMO IV.** Estudio acústico.

## ÍNDICE TOMO I

<b><u>BLOQUE 0. INTRODUCCIÓN.....</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b>OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....</b>	<b>6</b>
<b><u>BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA .....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b>VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN. ....</b>	<b>8</b>
CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL SECTOR Y LA PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....	8
1.1 Situación del sector. ....	8
1.2. Situación de la parcela en el sector.....	8
1.3. Encuadre municipal del sector. ....	10
1.4. Topografía y características físicas del sector y la parcela.....	10
1.5 Afecciones sectoriales. ....	12
CAPÍTULO 2. ANALISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	16
CAPÍTULO 3. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.....	23
<b>VOUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN.....</b>	<b>24</b>
I-01. Situación y emplazamiento.....	25
I-02. Topografía del terreno según MDT.....	26
I-03. Afecciones aeronáuticas .....	27
I-04. Esquema de Calificación del suelo .....	28
I-05. Esquema de Redes Públicas .....	29
<b><u>BLOQUE II DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL .....</u></b>	<b><u>30</u></b>
<b><u>BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.....</u></b>	<b><u>31</u></b>
<b>VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN. ....</b>	<b>32</b>
1.1. Objeto. Entidad promotora y legitimación. ....	32
1.2. Alcance y contenido de la modificación.....	32
1.3. Justificación de procedencia de la modificación.....	33
1.3.1. Las necesidades de vivienda para jóvenes y sus características.....	34
1.3.2. La demanda de usos terciarios.....	41
1.3.3. Las consecuencias medioambientales de la modificación en el modelo territorial del Plan general.....	42

1.4. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.....	44
1.5. Marco Normativo.....	44
1.6. Alternativas.....	45
1.7. Modelo de ordenación.....	45
1.8. Cuadros de superficies.....	46
<b>VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA.....</b>	<b>49</b>
CAPÍTULO 1. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	50
1.1 Adaptación del plan al cambio climático.....	50
1.2 Medidas de protección contra el ruido.....	50
1.3 Medidas para paliar la contaminación lumínica.....	51
1.4 Medidas encaminadas a evitar la contaminación atmosférica.....	51
1.5 Medidas relativas a la gestión de residuos.....	51
1.6 Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.....	52
CAPÍTULO 2. NORMA URBANÍSTICA DEL SECTOR SUP-R5.....	53
Art. 35. NORMA URBANÍSTICA SUP-R5.....	54
CAPÍTULO 3. ORDENANZAS PARTICULARES.....	58
ORDENANZA ZUR-72 (Residencial).....	59
ORDENANZA ZU-T <sub>2</sub> (Terciario).....	64
CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	68
CAPÍTULO 5. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO.....	69
CAPÍTULO 6. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.....	70
<b>VOLUMEN 3. PLANOS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>71</b>
<b><u>ANEXOS.....</u></b>	<b><u>74</u></b>
<b>ANEXO nº1. Copia Simple del Registro de la Propiedad, Consulta descriptiva y Gráfica Catastral y Ficha del Proyecto de Reparcelación.....</b>	<b>75</b>
<b>ANEXO nº2. Hojas originales y modificadas del Plan General. Norma SUP R-5.....</b>	<b>79</b>
<b>ANEXO nº3. Hojas originales y modificadas del Plan Parcial.....</b>	<b>91</b>
De la Memoria:.....	92
De las Normas Urbanísticas:.....	115
<b>ANEXO nº4. Hojas originales y modificadas de la última modificación.....</b>	<b>130</b>

## **BLOQUE 0. INTRODUCCIÓN.**

### **OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

El objeto último de este expediente es la **modificación de la calificación del suelo de la parcela T-10, de propiedad municipal y uso terciario comercial, del Plan Parcial del Sector SUP.R-5**, (aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23 de febrero de 2011, publicado en el BOCM nº64 del 17 de marzo de 2011) regulada por la Ordenanza ZU-T<sub>2</sub> (Terciario) con una edificabilidad de 6.000 m<sup>2</sup>c y 7.200 uas, a **uso residencial multifamiliar protegida** (superficie inferior a 110 m<sup>2</sup>) regulada por la Ordenanza ZUR-7<sub>2</sub> Grado 2º (Vivienda multifamiliar protegida).

Dado que esta modificación exige **reducir al 3,5 % el porcentaje del uso terciario en la proporción de usos principales** establecido por la Norma Urbanística SUP-R5 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (Artículo 35 de sus Normas Urbanísticas Particulares, Apartado 35.4) que fijaba un mínimo **del 10%, lo que supone la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (en adelante PGTA)**, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 6 de mayo de 1999, publicado en el BOCM nº163 de 12 de julio de 1999 y sus modificaciones posteriores que se explicitan en el BLOQUE I. en el apartado y artículo citados.

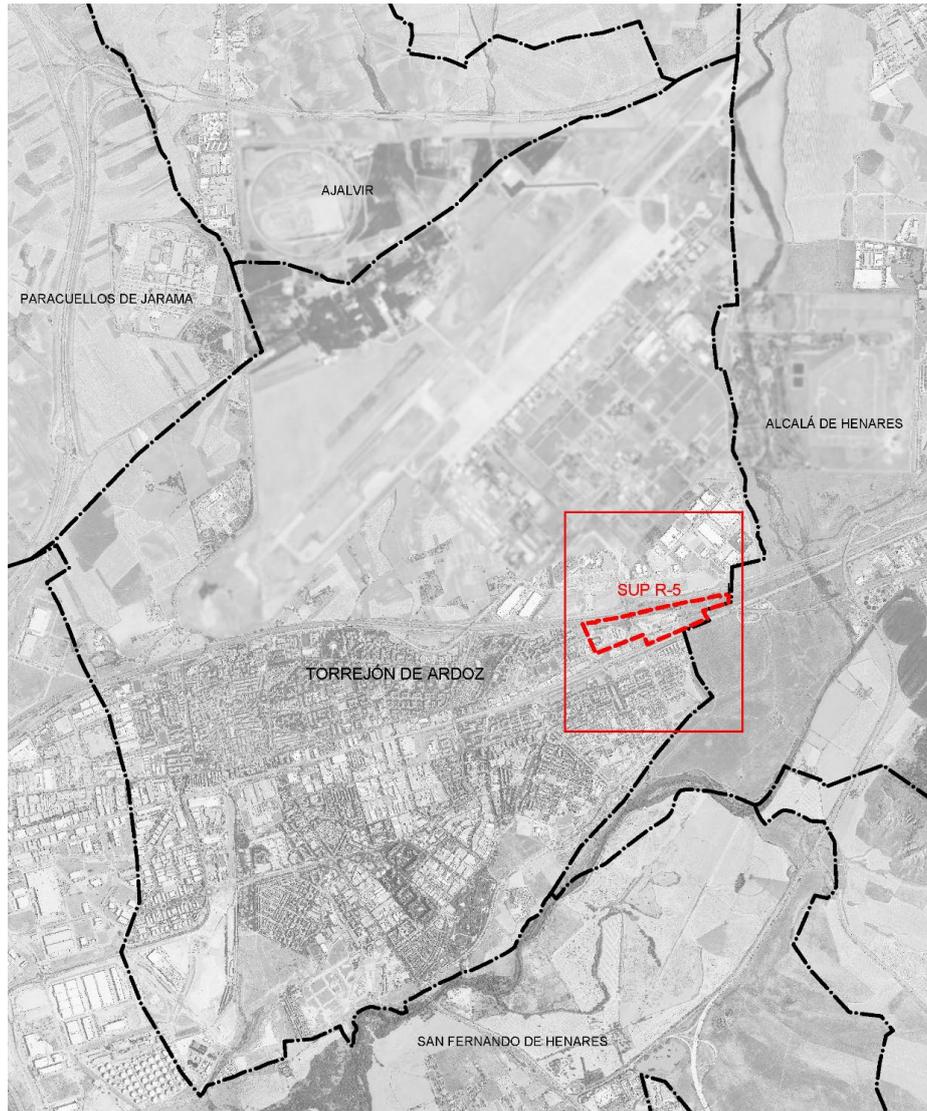
**BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**

## VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

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

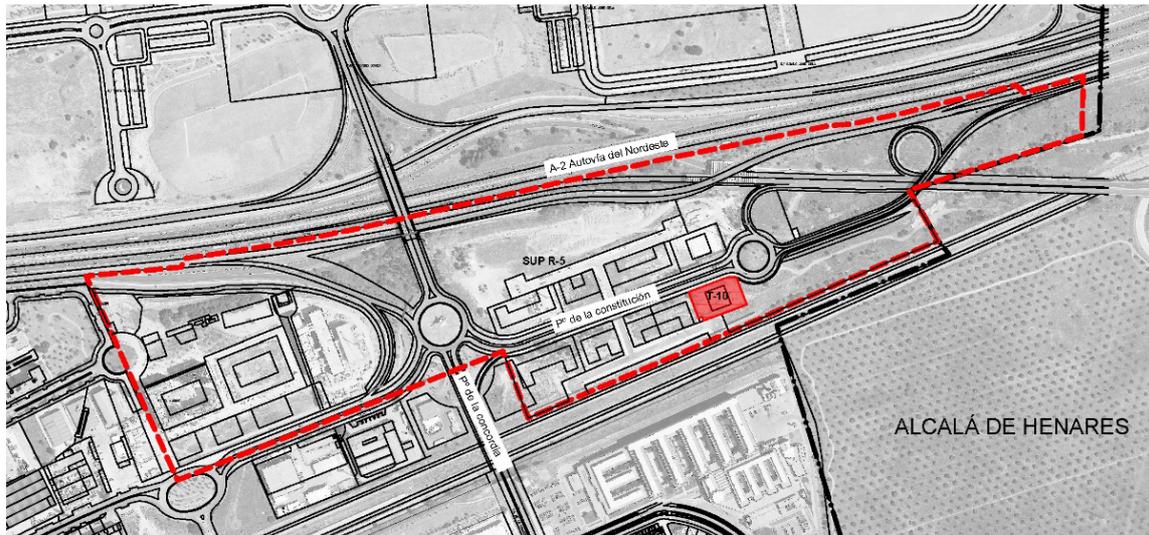
#### 1.1 Situación del sector.

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



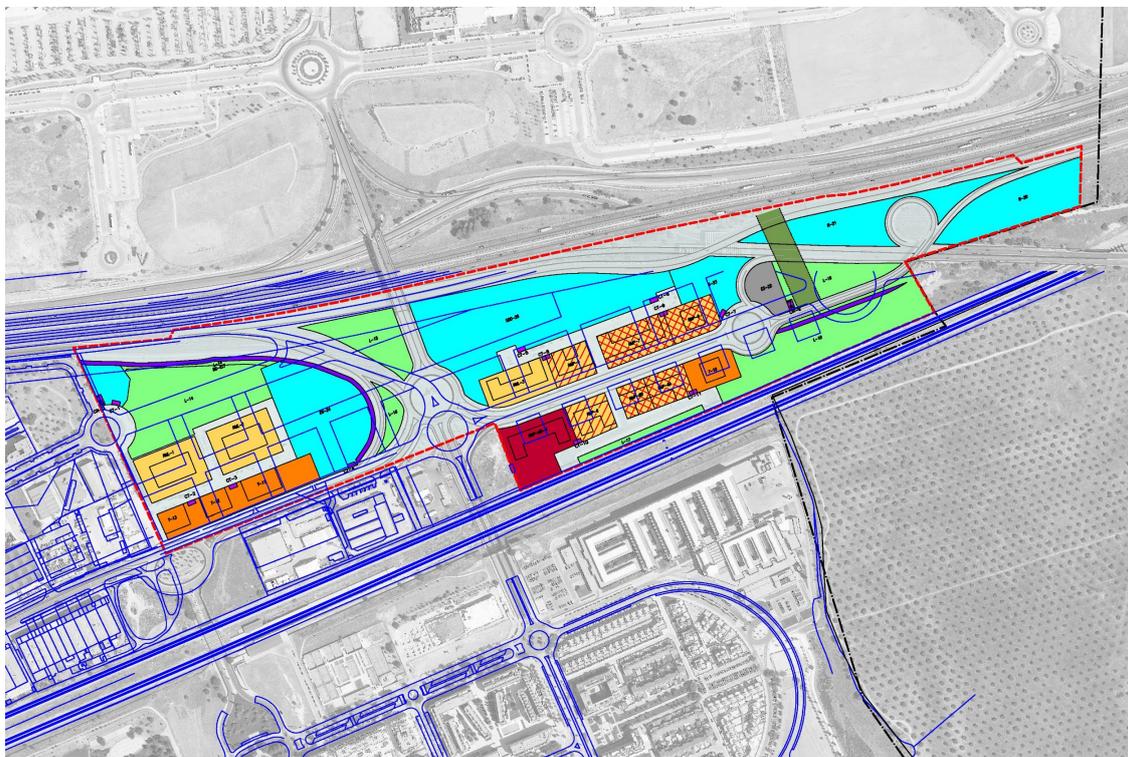
#### 1.2. Situación de la parcela en el sector.

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



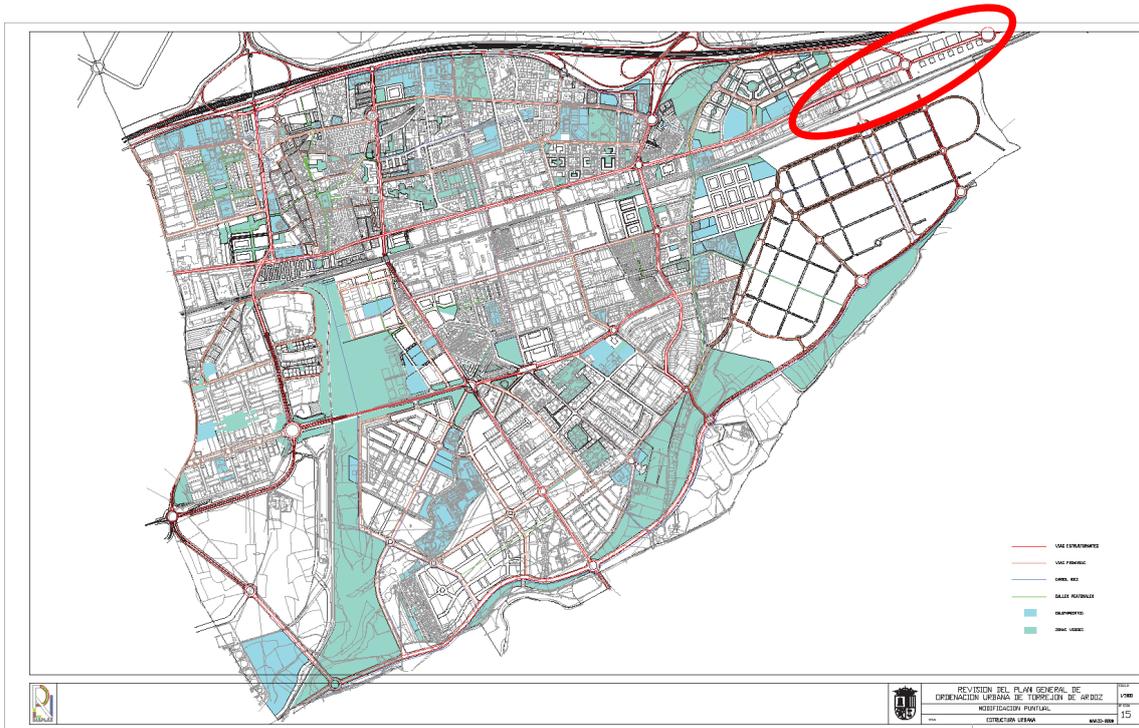
Si bien están relativamente próximas a la estación de Cercanías del Soto, las parcelas soporte de las torres de entrada a la ciudad son las más alejadas de la misma, y las modificaciones introducidas como consecuencia de los proyectos de la Demarcación de Carreteras, han sustituido la centralidad puntual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

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



### 1.3. Encuadre municipal del sector.

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



Plano de Estructura Urbana del Plan general

Las determinaciones de estructura de la ficha son las siguientes:

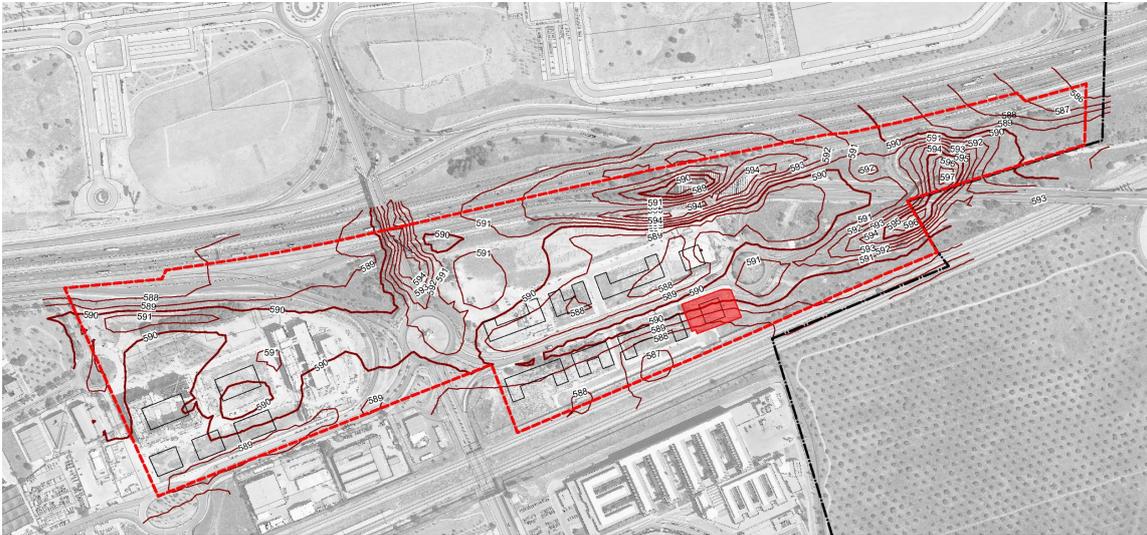
- 1- Integración de la trama urbana con el acceso desde la N-II
- 2- Recuperación del borde de la ciudad en la conexión con Alcalá.
- 3- Coordinación con las conexiones viarias previstas en Soto Espinillo.
- 4- Localización preferente de la actividad comercial y de oficinas en el entorno de la nueva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

### 1.4. Topografía y características físicas del sector y la parcela

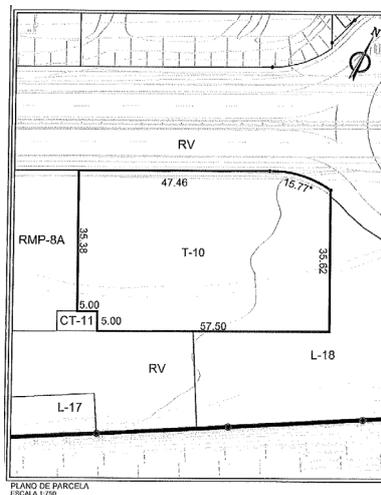
En cuanto a las características topográficas del terreno, el sector es sensiblemente llano, situándose en la cota media 590 m del nivel del mar.

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

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



En lo que respecta a la parcela T-10, que se identifica en el esquema anterior, y cuyas características se describen en la ficha correspondiente del Proyecto de reparcelación (de la que se incluye un esquema) tiene una superficie de 2.476,01 m<sup>2</sup>:



Y linda:

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

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

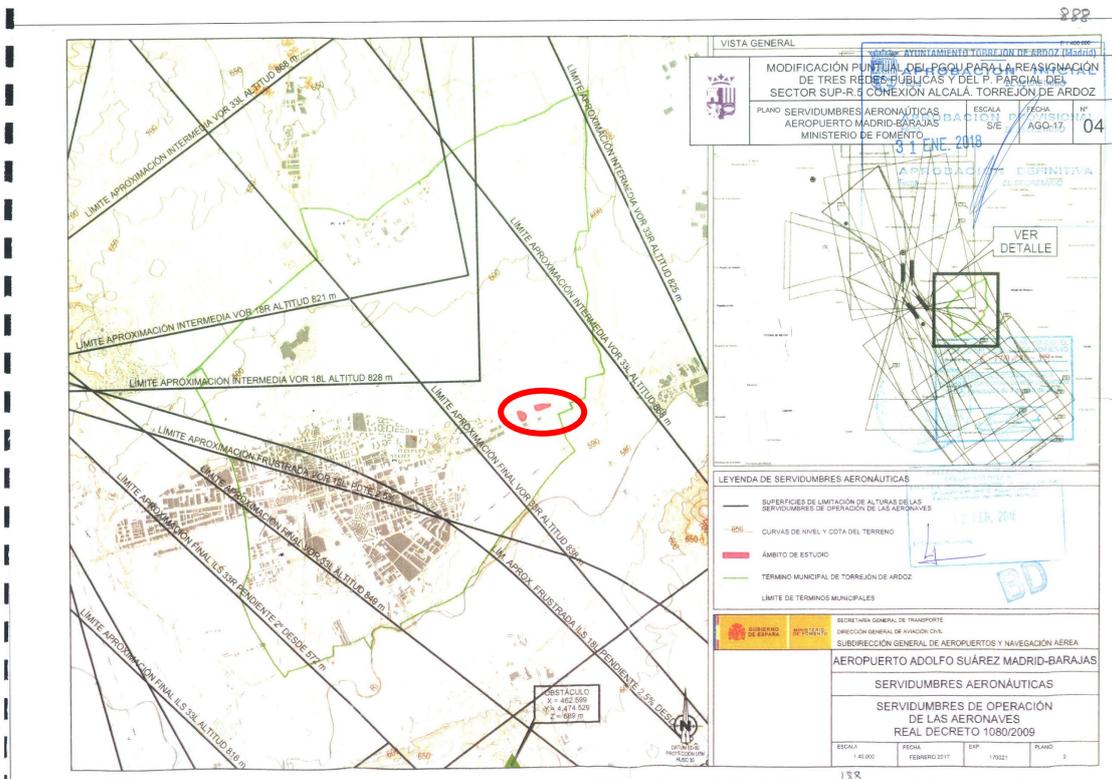
### 1.5 Afecciones sectoriales.

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

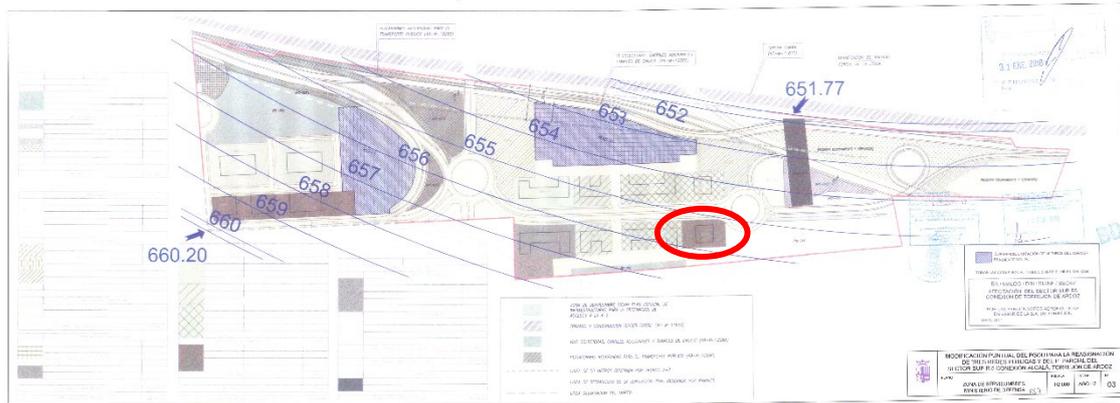
#### 1.5.1. Afecciones aeronáuticas.

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

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



Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suarez-Madrid Barajas



Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de la base aérea.

### 1.5.2. Afecciones acústicas.

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

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

#### a) Conclusiones del Estudio de Tráfico.

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

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

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

- Niveles de congestión:
  - Los niveles de congestión en situación actual, tanto en hora punta de mañana como de mediodía son adecuados en las vías analizadas, detectándose algunos problemas de capacidad en el anillo de la glorieta situada al oeste del sector.
  - En situación futura la ratio intensidad/capacidad aumentan ligeramente con respecto a la situación actual (aunque el aumento no se generado por el cambio de uso propuesto, que supone una disminución del tráfico generado respecto a la situación actual), pero sin que esto suponga un aumento significativo en el nivel de congestión. Solo se produce un aumento

del nivel de congestión 1 a 2 en hora punta del mediodía en un tramo del anillo de la glorieta situada al este del sector.

• Niveles de servicio en glorietas:

- En situación actual en hora punta del mediodía, el funcionamiento del tráfico no es del todo adecuado en la glorieta oeste, detectándose un nivel de servicio general C, pero con varios de sus ramales en nivel de servicio D. En cambio, en la glorieta oeste en hora punta de mañana y en la glorieta este en las dos horas de análisis los niveles de servicio son en general mucho mejores, sin verse superado en ningún caso el nivel de servicio C.
- La configuración actual de la glorieta oeste no podrá absorber adecuadamente la totalidad de flujos futuros en hora punta del mediodía. No obstante, el nivel de servicio general de la glorieta en el escenario mencionado es un nivel E, nivel de servicio máximo admisible en un entorno urbano.
- Este conflicto en hora punta de mediodía será debido al elevado flujo actual y a los futuros tráfico de todos los desarrollos futuros del Sector SUP-R5, siendo importante destacar que este impacto no se agrava con el cambio de uso de la parcela T10, ya que su recalificación a uso residencial es favorable desde el punto de vista del tráfico, ya que la generación y atracción de vehículos será menor.
- Debido al elevado nivel de servicio obtenido en la glorieta oeste en hora punta del mediodía, se plantea como mejora de viario crear un giro directo entre los ramales suroeste (av. de la Constitución) y sur (Paseo de la Concordia), consiguiéndose reducir en hora punta del mediodía el nivel de servicio general de la glorieta E a un nivel de servicio D.

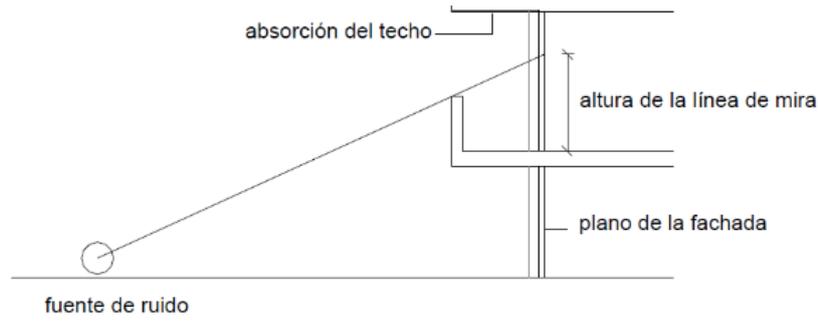
## **b) Conclusiones del estudio acústico**

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

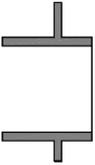
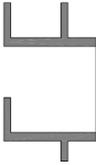
Dado que las superaciones se producen en las plantas más altas, subir la altura de la planta existente junto a la vía del tren no resultaría eficaz, tampoco prolongarla. Para ello será necesario la correcta insonorización de la construcción para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos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

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

La imagen siguiente muestra un croquis de una balconada.



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

$\Delta L_{fs}$ dB									
	$\leq 0,3$	0,6	$\geq 0,9$	$\leq 0,3$	0,6	$\geq 0,9$	$\leq 0,3$	0,6	$\geq 0,9$
Absorción acústica del techo ( $\alpha_m$ )									
Línea de mira sobre la fachada:									
<1,5 m	-1	-1	0	0	0	1	1	1	2
1,5-2,5 m	-1	1	3	0	2	4	1	1	2
> 2,5 m	1	2	3	2	3	4	1	1	2

Como se puede observar, se pueden disminuir hasta 4 dB los niveles sonoros de inmisión en la fachada del edificio. Como, en este caso, estaríamos hablando de una superación de casi 4 dB, se conseguiría que los niveles estuvieran por debajo de los 55 dB en periodo nocturno.

En cualquier caso, si se fuera a construir un edificio de uso residencial tipo II, se debería realizar un adecuado estudio acústico una vez que esté definido el edificio a construir con altura definitiva, retranqueos de plantas más altas, balcones, etc.

## **CAPÍTULO 2. ANALISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

El Sector, como se ha dicho, está regulado en el Plan general por la Norma Urbanística SUP-R5, que fue modificada en el propio documento del Plan Parcial en lo que se refiere a la altura máxima de las edificaciones singulares, una de las cuales es objeto de la presente modificación.

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

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

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

En el citado expediente, con objeto de que la superficie neta fuera igual a la incluida en la ficha de la Norma Urbanística, se autorizó la sustitución en metálico de los 7.371,23 m<sup>2</sup>s de VIS más 19.267,09 m<sup>2</sup>s de red general de infraestructuras, y 537,48 m<sup>2</sup>s de red general de equipamientos, con lo que la superficie neta del sector se situaba en los 80.392 establecidos en la ficha del Plan general, con lo que se mantenía sin variación la Norma Urbanística SUP-R5 del mismo.

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

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

No obstante lo anterior, la superficie de redes generales y supramunicipales existentes y necesarias en el sector resultó ser muy superior a la de la ficha, alcanzando la cifra de 194.567,33 m<sup>2</sup> y aunque 56.231,42 m<sup>2</sup> eran preexistentes y no generaban aprovechamiento (tal como figura en el Plan Parcial en el cuadro que se adjunta a continuación) las nuevas cesiones a realizar por el sector eran 138.335,91 m<sup>2</sup>, una superficie bastante mayor que la resultante del expediente de asignación de redes.

Modificación puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUP R-5  
Torrejón de Ardoz (Madrid)

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

Ante esta situación, había dos opciones:

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

2ª Aplicar las determinaciones de densidad establecidas por la Norma SUP-R5 recalculadas con relación a la superficie bruta computable, con relación a la cual se establece también el aprovechamiento, un procedimiento difícilmente generalizable a todos los sectores manteniendo el modelo territorial del Plan general y, por consiguiente, inaplicable de hecho.

El Plan parcial optó, **en lo que debe entenderse como una determinación pormenorizada**, por aplicar el coeficiente de aprovechamiento sobre la superficie bruta total computable, y la densidad sobre una superficie neta teórica de 157.887,00 m<sup>2</sup>s (según el cuadro de su memoria que interpreta la adaptación del sector a la corrección de los límites municipales, que se incluye a continuación), que es inferior a la que resultaría manteniendo la superficie de redes generales especificadas en la ficha.

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

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

Dado que con en el Plan parcial no modifica la Norma SUP-R5 del PGTA, estimamos que hubiera sido más correcta la opción 1ª de las consideradas más arriba, que mantiene la densidad considerada por el Plan general ajustada a la nueva superficie bruta del sector.



Modificación puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUP R-5  
Torrejón de Ardoz (Madrid)

<b>SUELOS DE CESION</b>			
<b>REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)</b>			suelo
<b>RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)</b>			
L-14			13.291,66
RED ESPACIOS VERDES (RL-ZV)			13.291,66
<b>RED EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS</b>			
D-27			2.484,69
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)			2.484,69
R-20			7.493,70
R-21			9.468,58
SUMA RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)			16.962,28
SUMA RED EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS			19.446,97
<b>TOTAL RED LOCAL</b>			<b>32.738,63</b>
<b>REDES PÚBLICAS GENERALES. RG</b>			
<b>RED ESPACIOS VERDES (RG-ZV)</b>			
L-17			1.678,60
L-18			14.109,99
L-19			1.513,38
SUMA ESPACIOS VERDES (RG-ZV)			17.301,97
<b>RED EQUIPAMIENTOS</b>			
EG-24			13.456,95
SUMA EQUIPAMIENTO RED GENERAL )			13.456,95
S-23			4.405,55
SUMA EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)			4.405,55
SUMA RED EQUIPAMIENTOS			17.862,5
<b>RED INFRAESTRUCTURA (RV-SG)</b>			
RV			
SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-SG)			96.851,41
<b>TOTAL RED GENERAL</b>			<b>132.015,88</b>
<b>REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. RSM</b>			
<b>RED DE SERVICIOS (DOCENTES)</b>			
SDO-26			23.839,48
SUMA SERVICIOS (SDO)			14.900,45
<b>RED DE VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)</b>			
RMP-VIS-4			5.823,34
SUMA VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)			5.823,34
<b>TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL</b>			<b>29.662,82</b>
<b>TOTAL SUELOS DE CESION</b>			<b>194.417,33</b>
<b>OTROS SUELOS DE CESION</b>			
<b>RED ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)</b>			
L-14			1.724,85
L-15			5.388,71
L-16			1.410,25
L-19			2.942,18
SUMA ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)			11.466,06
<b>C.T. ( CENTROS DE TRANSFORMACIÓN)</b>			
C.T.4			50,00
C.T.5			50,00
C.T.6			50,00
TOTAL C.T.			150,00
<b>TOTAL OTROS SUELOS DE CESION</b>			<b>11.616,07</b>
<b>TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION</b>			<b>206.033,40</b>
<b>OTROS SUELOS</b>			
CORDEL DE LA LEGUA			2.720,27
"Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido". Pecuaría			
<b>SUMA TOTAL SECTOR SUP-R5</b>			<b>248.339,64</b>

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

Redes preceptivas según estándares y edificabilidad del sector.

A CEDER A		COMUNIDAD DE MADRID	AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	
RED PÚBLICA		SUPRAMUNICIPALES R.PB.SPM. (m <sup>2</sup> s)	GENERAL R.PB.G. (m <sup>2</sup> s)	LOCAL R.PB.L (m <sup>2</sup> s)
INFRAESTRUCTURA (A)	Comunicación (A1)	11.267,53 (13,33 x M)	16.905,52 (20 x M)	-
	Sociales (A2)			
	Energéticas (A3)			
EQUIPAMIENTO (B)	Zonas Verdes y espacios libres (B1)	5.637,99 (6,67 x M)	16.905,52	12.679,14 (15 x M)
	Sociales (B2)			
	Urbanos (C1)			
SERVICIOS (C)	Vivienda Pública (C2)	25.358,29	12.679,14 (15 x M)	
SUMA POR REDES PÚBLICAS		16.905,52 (20 x M)	59.169,33 (70 x M)	25.358,29 (30 x M)
TOTAL REDES PÚBLICAS			101.433,14 (120 x M)	

Redes en el Plan Parcial

A CEDER A		COMUNIDAD DE MADRID	AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	
RED PÚBLICA		SUPRAMUNICIPALES R.PB.SPM. (m <sup>2</sup> s)	GENERAL R.PB.G. (m <sup>2</sup> s)	LOCAL R.PB.L (m <sup>2</sup> s)
INFRAESTRUCTURA (A)	Comunicación (A1)	13.506,95 15,98 x M	43.340,26 (51,27 x M)	-
	Sociales (A2)			
	Energéticas (A3)			
EQUIPAMIENTO (B)	Zonas Verdes y espacios libres (B1)	5.823,34 (6,89 x M)	17.301,97	13.291,66 (15,72 x M)
	Sociales (B2)			
	Urbanos (C1)			
SERVICIOS (C)	Vivienda Pública (C2)	28345,03	19.446,97 (23 x M)	
SUMA POR REDES PÚBLICAS		19330,29 (22,87 x M)	88987,26 (105,27 x M)	32.738,63 (38,73 x M)
TOTAL REDES PÚBLICAS			141.056,18 (166,88 x M)	

Redes en la Modificación del Plan general

A CEDER A		COMUNIDAD DE MADRID	AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	
RED PÚBLICA		SUPRAMUNICIPALES R.PB.SPM. (m <sup>2</sup> s)	GENERAL R.PB.G. (m <sup>2</sup> s)	LOCAL R.PB.L (m <sup>2</sup> s)
INFRAESTRUCTURA (A)	Comunicación (A1)	23.839,48 (28,20 x M)	43.340,26 (51,27 x M)	-
	Sociales (A2)			
	Energéticas (A3)			
EQUIPAMIENTO (B)	Zonas Verdes y espacios libres (B1)	5.823,34 (6,89 x M)	17.301,95	13.291,66 (15,72 x M)
	Sociales (B2)			
	Urbanos (C1)			
SERVICIOS (C)	Vivienda Pública (C2)	17.862,50	19.446,97 (23x M)	
SUMA POR REDES PÚBLICAS		29.662,82 (35,09 x M)	78.504,71 (92,87 x M)	14.096,16 (166,70 x M)
TOTAL REDES PÚBLICAS			141.056,18(166,88 x M)	

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

Modificación puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUP R-5  
Torrejón de Ardoz (Madrid)

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m <sup>2</sup> s)	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m <sup>2</sup> )
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	200	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	200	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	100	8.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE(RML)</b>		<b>13.038,95</b>	<b>500,00</b>	<b>40.600,00</b>
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.255,96	62	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.443,54	63	5.133,18
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&gt;110)</b>		<b>4.699,50</b>	<b>125,00</b>	<b>10.233,18</b>
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	3.761,10	145	9.444,44
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	2.079,63	80	5.000,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	1.453,73	60	4.000,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	2.666,75	90	6.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&lt;110)</b>		<b>9.961,21</b>	<b>375,00</b>	<b>24.444,44</b>
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>27.699,66</b>	<b>1.000,00</b>	<b>75.672,06</b>
T-10	Terciario	2.501,01		6.000,00
T-11	Terciario	3.608,97		1.000,00
T-12	Terciario	1.924,85		1.000,00
T-13	Terciario	1.554,18		1.000,00
<b>SUMA TERCIARIO (T)</b>		<b>9.589,01</b>	<b>0,00</b>	<b>9.000,00</b>
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	0	250,00
<b>SUMA ESTACION SERVICIO (ES)</b>		<b>2.297,31</b>		<b>250,00</b>
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>39.585,98</b>	<b>1.000,00</b>	<b>84.527,62</b>

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m <sup>2</sup> )	COEF. HOMO.	U.A.S.
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	8.000,00	1,00	8.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE(RML)</b>		<b>40.600,00</b>		<b>40.600,00</b>
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.100,00	1,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.133,18	1,00	5.133,18
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&gt;110)</b>		<b>10.233,18</b>		<b>10.233,18</b>
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	9.444,44	0,90	8.500,00
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	5.000,00	0,90	4.500,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	4.000,00	0,90	3.600,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	6.000,00	0,90	5.400,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&lt;110)</b>		<b>24.444,44</b>		<b>22.000,00</b>
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>75.672,06</b>		<b>73.227,62</b>
T-10	Terciario	6.000,00	1,20	7.200,00
T-11	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-13	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
<b>SUMA TERCIARIO (T)</b>		<b>9.000,00</b>		<b>10.800,00</b>
ES-22	Estación de Servicio	250,00	2,00	500,00
<b>SUMA ESTACION SERVICIO (ES)</b>		<b>250,00</b>		<b>500,00</b>
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>84.527,62</b>	<b>-</b>	<b>84.133,18</b>

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

No obstante lo anterior, y con objeto de dilucidar si un posible aumento del número de viviendas exigiría, según las determinaciones del Plan general, un aumento de las reservas de zonas verdes, dado que este documento, a efectos de cesiones se refiere al Reglamento de Planeamiento, en el que sí se relacionan las redes con el número de viviendas, hay que referirse a la justificación del plan parcial justifica (en la página 111 (Punto 5.2)) del cumplimiento de los estándares del citado texto legal, que se adjunta a continuación:

El Art. 35 NORMAS URBANISTICAS SUP-R5 de las ORDENANZAS PARTICULARES del P.G.O.U.T.A. en el apartado 35.3.2. Cesiones, determina que dichas Cesiones serán las previstas en el cuadro anejo al Anexo del Reglamento del Planeamiento. Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales.

Según este artículo y para un número de viviendas de 1.000, conjunto hasta 1.000 viviendas, los Módulos mínimos de reserva para dotaciones en metros cuadrados de suelo por vivienda serán los siguientes:

Sistemas de espacios libres de dominio y uso público .....	21.000,00 m <sup>2</sup> <sup>1</sup>
Jardines (15 m <sup>2</sup> /viv. x 1.000 viviendas)	15.000 m <sup>2</sup> s
Áreas de Juego y recreo de niños (6 m <sup>2</sup> /viv x 1000 viv.)	6.000 m <sup>2</sup> s
Centros docentes .....	12.000,00 m <sup>2</sup>
Preescolar, guardería (2 m <sup>2</sup> /viv. x 1000 viviendas)	2.000 m <sup>2</sup> s
E.G.B. (10 m <sup>2</sup> /viv. x 1000 viviendas)	10.000 m <sup>2</sup> s
Servicio de interés público y social .....	12.000,00 m <sup>2</sup>
Parque deportivo (6 m <sup>2</sup> /viv. x 1000 viviendas)	6.000 m <sup>2</sup> s
Equipamiento Comercial (2 m <sup>2</sup> /viv. x 1000 viviendas)	2.000 m <sup>2</sup> s
Equipamiento Social (4 m <sup>2</sup> /viv. x 1000 viviendas)	4.000 m <sup>2</sup> s
Plazas Aparcamiento (1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificación)	110 plazas
Resumiendo las cesiones según R.P.V. sería de .....	48.883,39 m <sup>2</sup>

De hecho, la superficie reservada, tanto de zonas verdes como de equipamientos: 97.565,92 m<sup>2</sup>, aplicando los estándares del Reglamento de planeamiento (21 m<sup>2</sup>/v y 22 m<sup>2</sup>/v) es dotación suficiente para 2.269 viviendas, y considerando exclusivamente las zonas verdes (30.593,61 m<sup>2</sup>) lo es para 1.457 viviendas, cifras muy superiores a las 1.091 que resultan de acuerdo con las determinaciones del PGTA y del expediente de asignación de redes aplicadas a la superficie real del sector. En otras palabras, la determinación del PGTA de la reserva de 20 m<sup>2</sup> de zona verde por cada vivienda en exceso, lo es respecto al número considerado en su modelo territorial (en este caso 1.111 viviendas) y la viabilidad del aumento del número de viviendas **no hay que justificarla respecto a la suficiencia de las redes reservadas, sino respecto al impacto medioambiental a que da lugar que es la razón que justifica la reducción a 1.000 viviendas en el Plan parcial, que, en cualquier caso, es una determinación pormenorizada.**

La situación actual de la calificación del suelo y las redes pueden verse en los planos I-4 "Esquema de Calificación del suelo" e I-5 "Esquema de Redes Públicas".

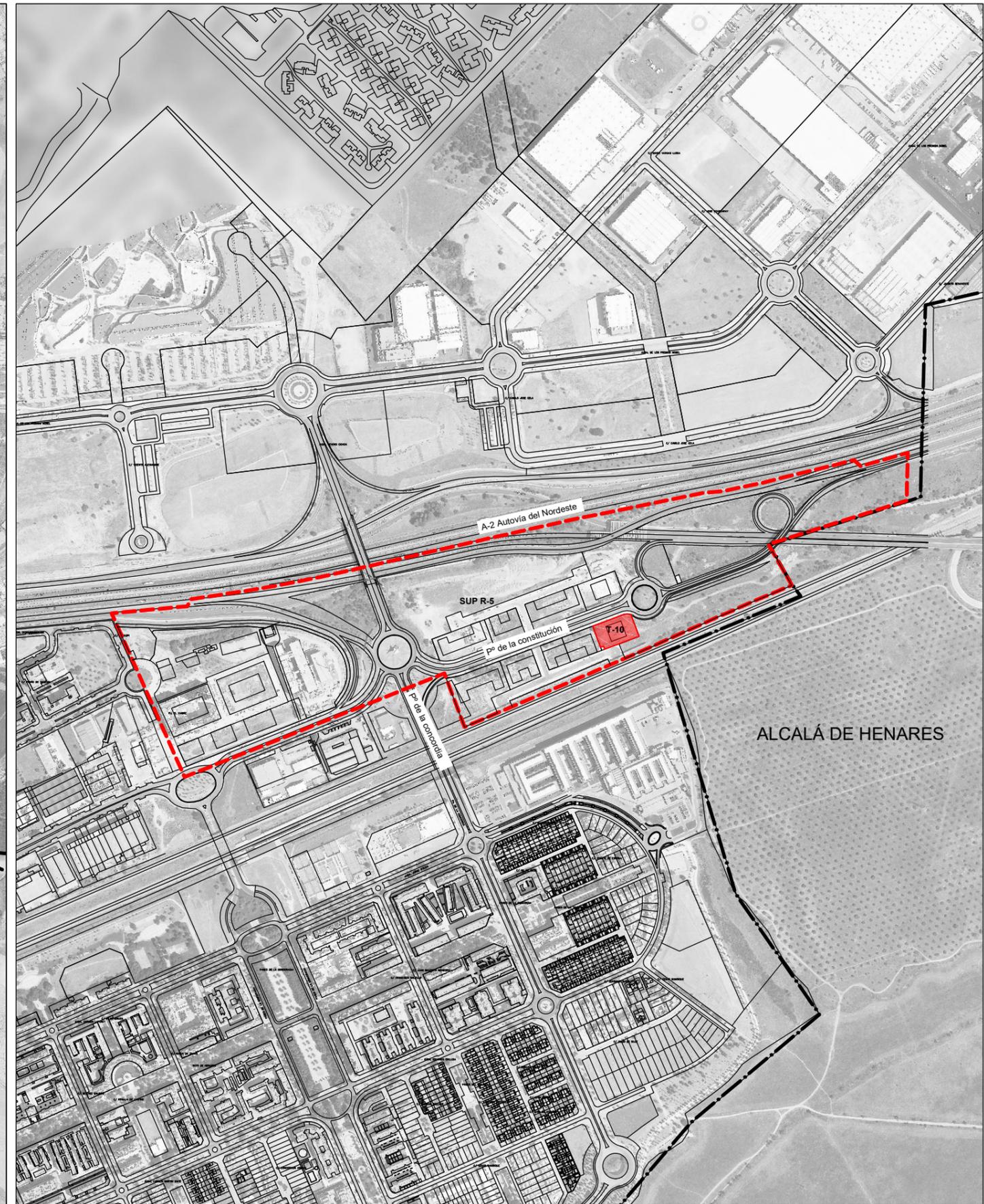
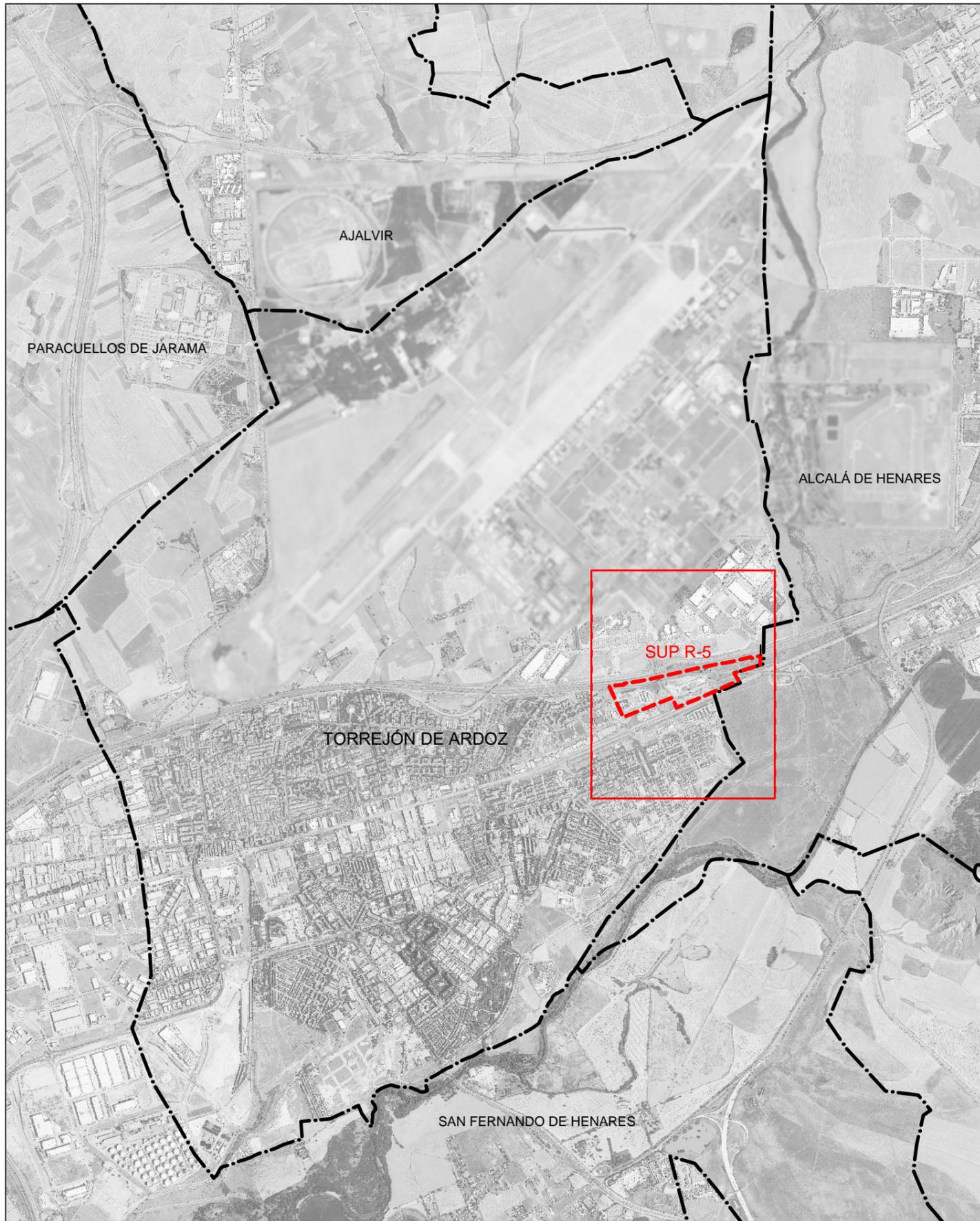
### **CAPÍTULO 3. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.**

En documento independiente, además del Estudio Ambiental Estratégico (Tomo II), se incluyen los estudios de tráfico y acústico (Tomos III y IV), cuyas conclusiones se han transcrito en puntos anteriores.

## **VOUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN**

Índice de planos.

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



- Límite término municipal
- - - Límite Sector SUP R-5
- T-10 Parcela objeto de modificación



**MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU PARA  
MODIFICACIÓN T-10 EN SUP R-5  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**



ETRS89\_UTM-30N

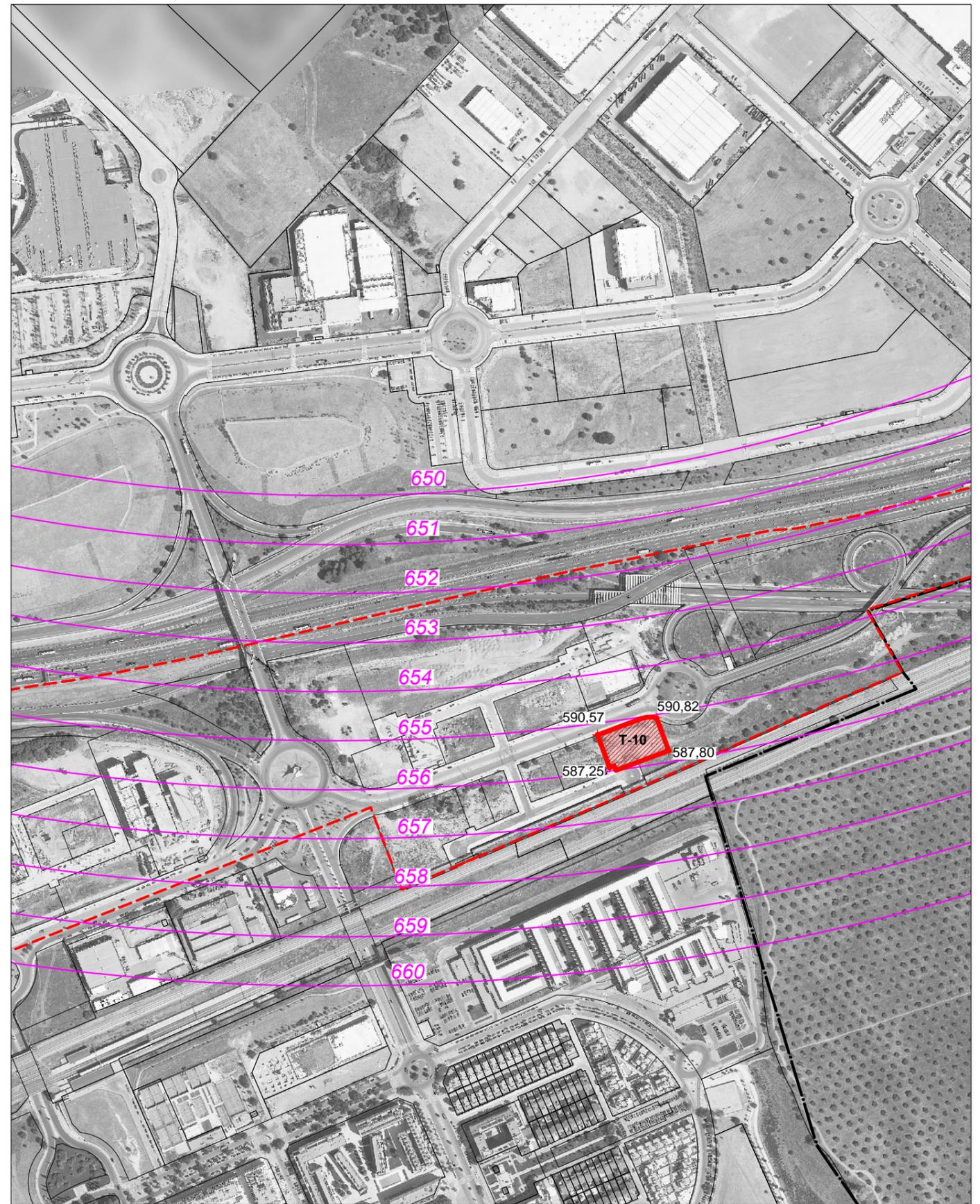
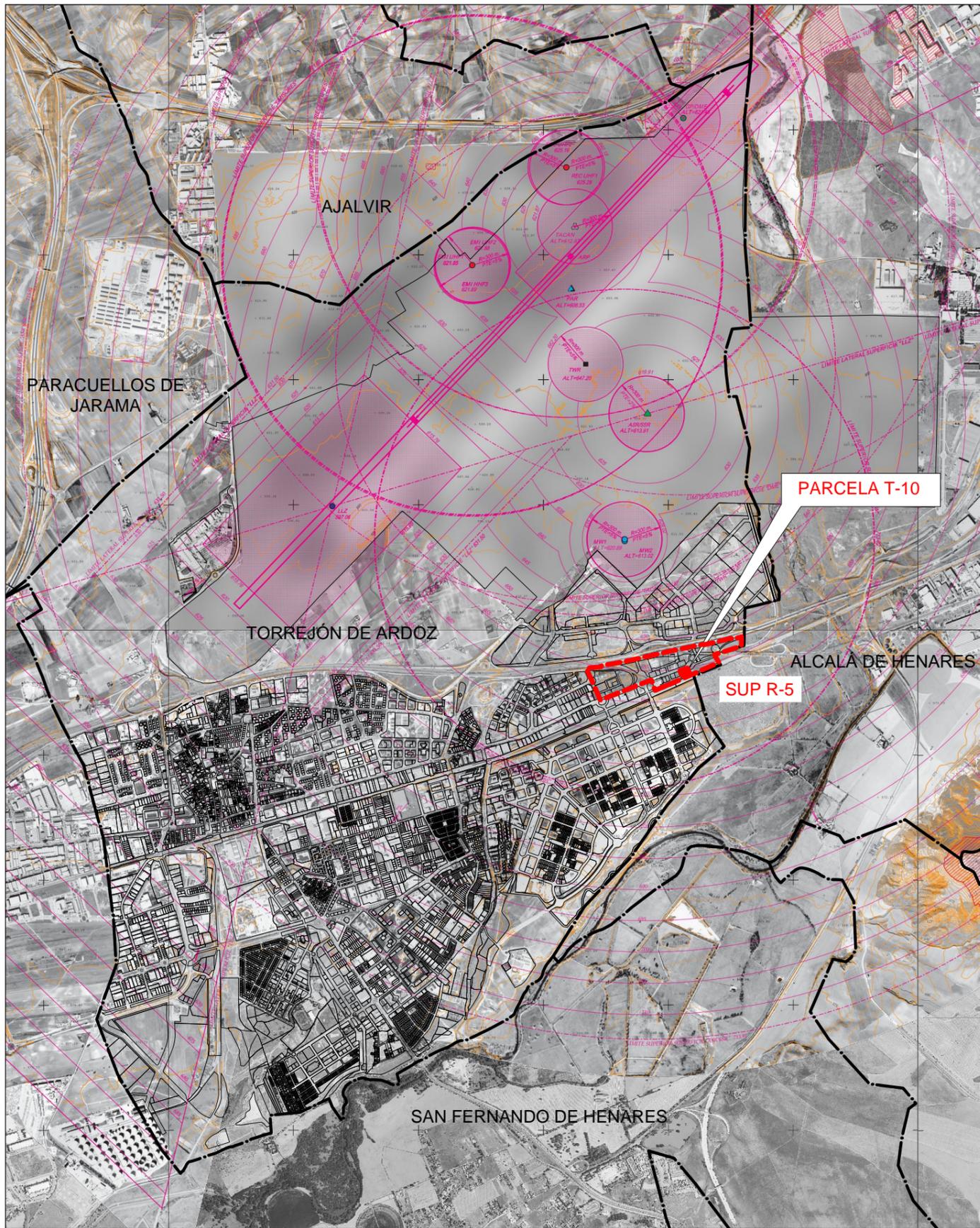
TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P:	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	JUNIO 2022	<b>1-1</b>
TÍTULO:		ESCALA:	
PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO		1:40.000 1:7.500	



- Límite término municipal
- Límite Sector SUP R-5
- T-10 Parcela objeto de modificación
- Curva de nivel dirección (1m)
- Curva de nivel mestra (5m)



<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU PARA MODIFICACIÓN T-10 EN SUP R-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)</b>				 <small>ETRS89_UTM-30N</small>
<small>TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P:</small>	<small>PROPIEDAD:</small>	<small>FECHA:</small>	<small>PLANO Nº:</small>	
<small>CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA</small>	<small>AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ</small>	<small>JUNIO 2022</small>	<b>1-2</b>	
<small>TÍTULO:</small>		<small>ESCALA:</small>		
<b>TOPOGRAFÍA DEL TERRENO SEGÚN MDT</b>		1:3.500		



- Límite municipal
- Límite sector
- Servidumbres aeronáuticas radioeléctricas
- XXX,XX Altimetría de referencia



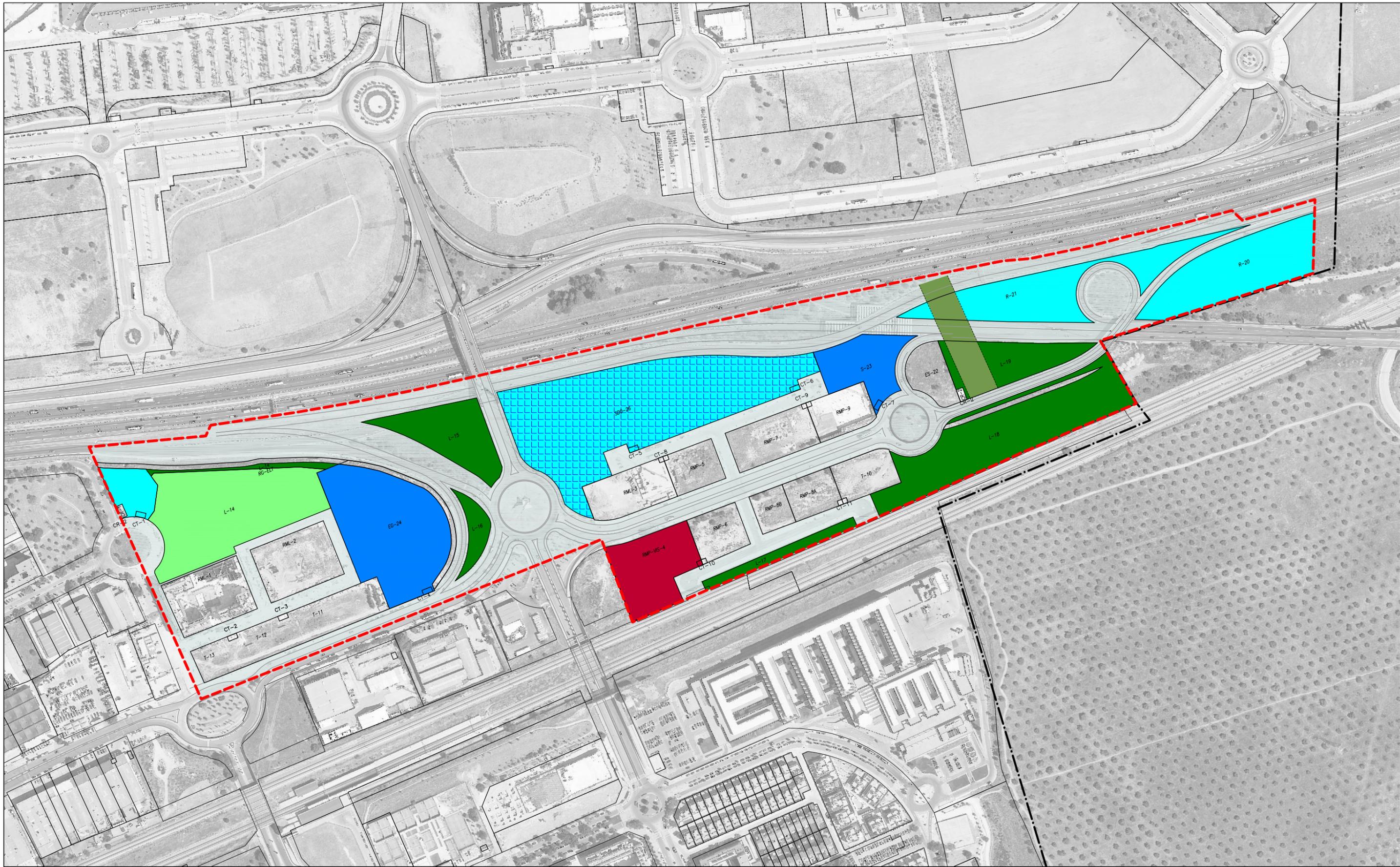
**MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU PARA  
MODIFICACIÓN T-10 EN SUP R-5  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**



ETRS89 UTM-30N

TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P:	PROPIEDAD:	FECHA:	PLANO Nº:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA	AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	JUNIO 2022	<b>I-3</b>
TÍTULO:		ESCALA:	
PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS BASEAÉREA DE TORREJÓN. FUENTE: Ministerio de Defensa		1:40.000 1:5.000	





<p>--- Límite término municipal</p> <p>- - - Límite ámbito</p>	<p><b>REDES PÚBLICAS LOCALES</b></p> <p>Zonas verdes: L-14</p> <p>Equipamientos: D-27 R-20 R-21</p>	<p><b>REDES PÚBLICAS GENERALES</b></p> <p>Zonas verdes: Espacios libres: L-17 L-14 L-18 L-15 L-19 L-16 L-19 L-19</p> <p>Equipamientos: Red viaria EG-24 S-23</p>	<p><b>REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES</b></p> <p>Equipamientos: SDO-26</p> <p>Viviendas públicas VPP/VIS</p>		<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU PARA MODIFICACIÓN T-10 EN SUP R-5 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)</b></p>		
	<p>TÉCNICO POR DIAPLAN, S.A.P:</p> <p>CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA</p> <p>TÍTULO:</p> <p>ESQUEMA DE REDES PÚBLICAS VIGENTE</p>	<p>PROPIEDAD:</p> <p>AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ</p>	<p>FECHA:</p> <p>JUNIO 2022</p> <p>ESCALA:</p> <p>1:3.500</p>		<p>PLANO Nº:</p> <p><b>I-5</b></p>		

## **BLOQUE II DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**

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

**BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.**

## **VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

### **1.1. Objeto. Entidad promotora y legitimación.**

El objeto último de este expediente es la **modificación de la calificación del suelo de la parcela T-10 (de propiedad municipal y uso terciario comercial) del Plan Parcial del Sector 5**, aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23 de febrero de 2011, publicado en el BOCM nº64 del 17 de marzo de 2011 (terciario) regulada por la Ordenanza ZU-T<sub>2</sub> (Terciario) con una edificabilidad de 6.000 m<sup>2</sup>cr y 7.200 uas, a **uso residencial multifamiliar protegida** (superficie inferior a 110 m<sup>2</sup>) regulada por la Ordenanza ZUR-7<sub>2</sub> Grado 2º (Vivienda multifamiliar protegida)

Dado que esta modificación exige **reducir al 3,5% el porcentaje del uso terciario en la proporción de usos principales** establecido por la Norma Urbanística SUP-R5 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (Art. 35 de sus Normas Urbanísticas Particulares, apartado 35.4) que fijaba un mínimo del **10%**, **supone la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz**, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 6 de mayo de 1999, publicado en el BOCM Nº 163 de 12 de julio de 1999 y sus modificaciones posteriores que se explicitan en el BLOQUE I, en el apartado y artículo citados.

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

### **1.2. Alcance y contenido de la modificación**

Como se ha dicho, la presente modificación supone una **modificación del PGTA exclusivamente en su determinación relativa al porcentaje mínimo de uso terciario en la composición del uso global, que se reduce del 10% al 3,5 % de la edificabilidad, y el ajuste de la superficie neta reflejada en la ficha gráfica a la nueva superficie del sector.**

**El resto son modificaciones de la ordenación pormenorizada, competencia del Plan parcial, incluida la modificación del número de viviendas.**

El contenido de la modificación, por consiguiente, es:

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

**Modificación del Plan parcial en lo que se refiere a la calificación del suelo de la parcela T-10, que pasa a denominarse RMP-10 y a la ordenanza que la regula, que pasa de la ZU-T<sub>2</sub> a la ZUR-7<sub>2</sub>. Se modifica tanto esta ordenanza como la ZU-RM<sub>2</sub> recogiendo el cambio de calificación de**

**la torre (que en la ZU-T<sub>2</sub> supone la desaparición del grado 2º) y los cambios de superficies correspondientes. Se corrige asimismo la altura límite establecida por las servidumbres aeronáuticas derivada de la información del Ministerio de Defensa.**

La recalificación a uso residencial (materializable en viviendas de superficie inferior a 110 m<sup>2</sup>c) de la parcela terciaria T-10, que tiene una edificabilidad lucrativa de 6.000 m<sup>2</sup>c y un aprovechamiento en el Plan parcial de 7.200 uas (dado que se ha aplicado el coeficiente del uso comercial, en lugar del de uso terciario que es igual a la unidad) supone una reducción del aprovechamiento, que pasa de 7.200 uas a 5.400 uas, lo que supone que el Plan parcial admite la construcción de viviendas de VPPL, aunque la superficie fuera inferior a 110 m<sup>2</sup>, toda vez que, incluso con ese nivel de protección, el aprovechamiento sería inferior a los 7.200 uas, (6.000 uas), siempre y cuando dicha protección no fuera incompatible con los objetivos de satisfacción de necesidades de vivienda para los jóvenes que justifican el cambio de calificación. En otras palabras, el nivel de protección viene requerido por las características de la demanda que se pretende cubrir con las nuevas viviendas, no por una limitación de uso o aprovechamiento del Plan parcial.

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

Superficie bruta del sector 248.339,64 m<sup>2</sup>  
Superficie neta a efectos de densidad y número de viviendas 167.947,54 m<sup>2</sup>  
1.091v / 16,794754 has = 64,96 v/ha < 65 v/ha.

En lo que respecta al estándar comercial, salvo que se entendiera que el documento propone un edificio comercial de quince plantas, lo que carece de sentido, el estándar comercial previsto en el Plan parcial es de 3m<sup>2</sup>c/v (dado que las tres parcelas comerciales tienen una edificabilidad de 3.000 m<sup>2</sup>c). La presente modificación mantiene el estándar y, en consecuencia, reserva un local comercial en planta baja de superficie mínima 273 m<sup>2</sup>c. (3 m<sup>2</sup>c por cada una de las 91 viviendas que exceden de las previstas en el Plan parcial inicial). Esto supone una superficie de 5.727,63 m<sup>2</sup>c para viviendas, con una superficie por vivienda de 62,93 m<sup>2</sup>c, y una superficie útil de 47,20 m<sup>2</sup>c. La superficie total de uso residencial asciende con la modificación a **81.399,06 m<sup>2</sup>c**, lo que supone un estándar (excluida la estación) de servicio cercano a 4 m<sup>2</sup>c de uso comercial por cada 100 m<sup>2</sup>c de uso residencial, que se estima suficiente con los estándares usualmente admitidos.

### **1.3. Justificación de procedencia de la modificación.**

La modificación se justifica, por un lado, en la necesidad de viviendas para jóvenes y la falta de demanda de uso terciario e, incluso, de uso comercial, dada la proliferación de superficies comerciales de tamaño medio y grande en Torrejón de Ardoz, agravada por la pérdida de centralidad de la ubicación del uso terciario, así como por la creciente demanda de comercio electrónico, y por otro, se justifica con que no existen razones medioambientales, en relación al modelo territorial, que la desaconsejen.

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

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

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

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

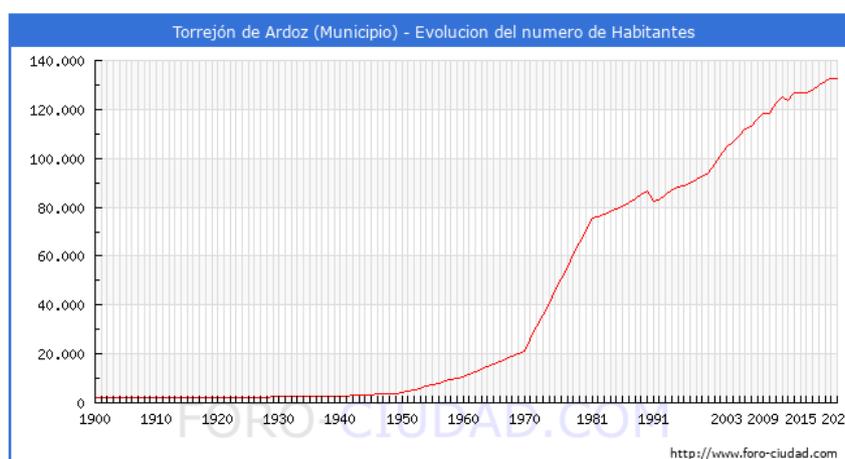
De acuerdo con el estudio realizado por la Fundación BBVA, en el número 32 de su publicación Esenciales, del que se ha extraído el porcentaje incluido en el párrafo primero, **“la emancipación laboral y la calidad del empleo constituyen factores relevantes para los jóvenes a la hora de tomar la decisión de emancipación”** lo que explica que la tasa de emancipación sea mayor en los jóvenes de entre 16 y 34 años que están ocupados en el mercado de trabajo (51,4%) frente a los que están en situación de desempleo (31,7%) o de inactividad (12,1%). Una diferencia similar aparece entre los jóvenes con contrato indefinido (con una tasa de emancipación del 62% en 2018) frente a aquellos que poseen un contrato temporal (36,8%).

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

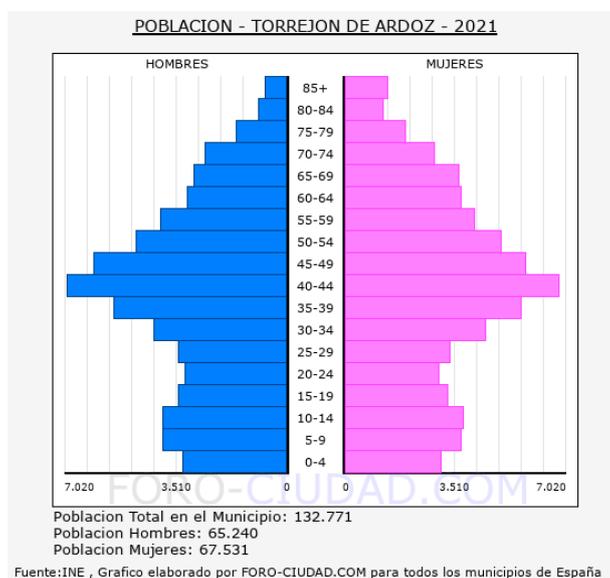
un porcentaje que disminuye al 17% cuando el nivel de estudios alcanzado es menor, nivel en el que el 80% dan por terminada su etapa de estudiantes de formación reglada.

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

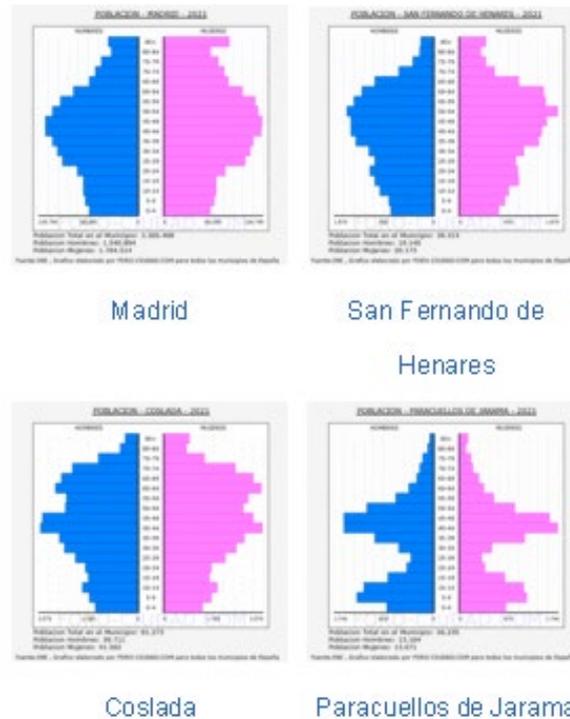
De acuerdo con los últimos datos demográficos, Torrejón de Ardoz es una de las ciudades con mayor ritmo de crecimiento del Corredor del Henares, según puede apreciarse en el gráfico adjunto.



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



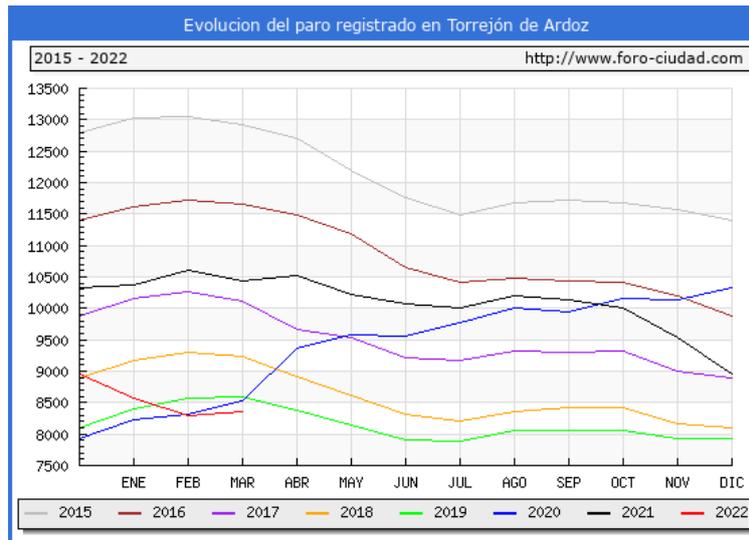
La pirámide anterior es una pirámide más joven que la de los municipios colindantes San Fernando de Henares o Coslada y, desde luego más joven que la de Madrid, y bastante más equilibrada que la de los municipios de crecimiento brusco, originado por grandes desarrollos puntuales, como es el caso de Paracuellos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



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

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

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



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

Evolución del precio de la vivienda			
Municipio	Año	Precio €/m <sup>2</sup>	Indice comparativo
Torrejón de Ardoz	2.007	2.779,00	231,58
	2.015	1.200,00	100,00
	2.019	1.916,00	159,67
Coslada	2.008	3.163,00	210,87
	2.015	1.500,00	100,00
	2.021	2.033,00	135,53
San Fernando de Henares	2.008	3.227,00	169,84
	2.015	1.900,00	100,00
	2.021	2.007,00	94,67

(Fuente: Foro-ciudad)

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

Mes	Año	Precio €/m <sup>2</sup>	Variación anual	Variación respecto a año base
Abril	2.018	8,1	1,00	1,00
Abril	2.019	8,9	1,10	1,10
Abril	2.020	9,3	1,04	1,15
Abril	2.021	8,8	0,95	1,09
Abril	2.022	9,5	1,08	1,17

(Fuente: "el idealista").

*“En 2018 los hogares jóvenes que residían en régimen de alquiler aportaban de media el 28,2% de sus ingresos para hacer frente a la cuota mensual, mientras que los hogares jóvenes con vivienda en propiedad estaban destinando un 26,9% de sus ingresos al pago de la cuota hipotecaria. En 2019 la cuantía de la cuota hipotecaria se ha reducido un 4,60% (si bien es esperable un repunte debido a la inflación) mientras que el importe mensual del alquiler ha aumentado un 1,22%”. El riesgo de sobreendeudamiento es superior en la Comunidad de Madrid (12,6%) al del resto de España (10,1%). (Ver cuadro a continuación)*

Modificación puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUP R-5  
Torrejón de Ardoz (Madrid)

	16-29 años	30-34 años
<b>Coste efectivo de la vivienda actual (2018)<sup>(22)</sup></b>		
Importe mensual del alquiler imputado (euros)	497,35	658,15
Variación interanual	-4,60%	6,60%
%/ingresos netos de un hogar joven	26,9%	24,2%
Variación interanual (puntos porcentuales)	6,83	-1,07
Importe mensual del alquiler (euros)	499,66	622,52
Variación interanual	1,22%	19,67%
%/ingresos netos de un hogar joven	28,2%	29,4%
Variación interanual (puntos porcentuales)	-0,55	3,24
<b>Hogares sobreendeudados (2018)<sup>(23)</sup></b>		
%/hogares con propiedad con hipoteca	-*	-*
Variación interanual (puntos porcentuales)	-*	-*
%/hogares en alquiler	15,6%	14,7%
Variación interanual (puntos porcentuales)	-4,27	-0,86
%/total hogares	12,6%	10,2%
Variación interanual (puntos porcentuales)	0,10	-0,94
<b>Coste de los suministros y servicios de la vivienda (2018)<sup>(24)</sup></b>		
Importe mensual (euros)	118,13	139,91
Variación interanual	1,27%	4,99%
%/ingresos netos de un hogar joven	6,5%	6,7%
Variación interanual (puntos porcentuales)	0,03	0,54

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

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

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

(Fuente INE: Encuesta de población y vivienda 2011)

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

al alto porcentaje que representan las viviendas de cinco dormitorios, al margen del número de personas que las habitan.

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

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

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

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

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

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

	Total	16-29 años			30-34 años	
		16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres	Total
<b>Tasa de emancipación según el nivel máximo de estudios alcanzado <sup>21</sup></b>						
<b>Estudios primarios o sin estudios</b>	30,3%	- <sup>+</sup>	74,3%	30,6%	- <sup>+</sup>	54,2%
Cursa estudios	- <sup>+</sup>					
No cursa estudios	52,2%	- <sup>+</sup>	71,3%	67,0%	- <sup>+</sup>	51,0%
<b>Estudios secundarios obligatorios</b>	6,6%	- <sup>+</sup>	39,2%	6,6%	13,6%	64,0%
Cursa estudios	- <sup>+</sup>	60,2%				
No cursa estudios	24,3%	- <sup>+</sup>	38,1%	12,2%	33,9%	31,7%
<b>Estudios secundarios postobligatorios</b>	7,7%	6,6%	49,2%	13,6%	21,5%	95,5%
Cursa estudios	6,9%	4,0%	28,1%	- <sup>+</sup>	10,7%	56,5%
No cursa estudios	41,3%	21,5%	53,4%	26,5%	43,4%	37,1%
<b>Estudios superiores</b>	33,4%	0,3%	44,4%	33,1%	33,5%	71,3%
Cursa estudios	22,6%	- <sup>+</sup>	42,3%	22,1%	23,5%	60,6%
No cursa estudios	40,1%	19,5%	45,2%	39,4%	40,6%	69,4%
<b>Total población</b>	20,8%	6,3%	44,4%	17,8%	23,3%	37,8%
Cursa estudios	6,6%	2,6%	37,0%	5,7%	11,4%	75,6%
No cursa estudios	37,2%	13,9%	49,8%	33,2%	41,3%	63,0%

(Fuente Observatorio de Emancipación 2º semestre 2029)

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

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

	Total	16-29 años			30-34 años	
		16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres	Total
<b>Acceso a la vivienda libre en alquiler</b>						
Renta media vivienda libre (euros/mes)	1.176,00					
Variación interanual	3,52%					
Coste de acceso alquiler (Hogar joven)(%/ingresos)*	50,3%	53,5%	49,5%	55,9%	48,4%	45,4%
Variación interanual (puntos porcentuales)	2,38					
Coste de acceso alquiler (Asalariado/a)(%/salario)*	105,0%	134,0%	93,7%	102,2%	108,5%	77,9%
Variación interanual (puntos porcentuales)	2,28					
Coste de acceso alquiler (€/ingresos ordinarios)*	238,5%	439,3%	133,9%	222,5%	252,9%	102,2%
Variación interanual (puntos porcentuales)	3,12					
Renta máxima tolerable (Hogar joven)(euros/mes)	700,81	659,38	713,13	631,21	728,25	776,25
Variación interanual	-1,38%					
Renta máxima tolerable (Asalariado/a)(euros/mes)	335,96	283,28	378,69	345,14	325,11	452,82
Variación interanual	1,27%					
<b>Superficie máxima tolerable de alquiler <sup>(16)</sup></b>						
Hogar joven (m <sup>2</sup> )	47,7	44,9	48,5	42,9	49,5	52,8
Variación interanual	-4,74%					
Persona joven asalariada (m <sup>2</sup> )	22,9	17,9	25,6	23,5	22,1	30,8
Variación interanual	-2,17%					
<b>Acceso a un piso compartido en alquiler en Madrid</b>						
Renta media alquiler piso compartido (euros/mes)	425,01					
Variación interanual	-5,55%					
Coste de acceso alquiler piso compartido (Hogar joven)(%/ingresos)*	18,2%	19,3%	17,9%	20,2%	17,5%	16,4%
Variación interanual (puntos porcentuales)	-0,80					
Coste de acceso alquiler piso compartido (Asalariado/a)(%/salario)*	38,0%	48,4%	33,8%	36,9%	39,2%	28,2%
Variación interanual (puntos porcentuales)	-2,74					
Coste de acceso alquiler piso compartido (€/ingresos ordinarios)*	85,5%	158,8%	48,4%	80,4%	91,4%	36,9%
Variación interanual (puntos porcentuales)	-6,97					

<sup>(16)</sup> Superficie máxima tolerable de alquiler: metros cuadrados construidos de una vivienda libre en alquiler cuya renta mensual no supusiera más del 30% del salario medio de una persona joven o más del 30% de los ingresos medios de un hogar joven.

\* Coste de acceso al alquiler de una vivienda o de un piso compartido con la renta media de mercado (consultar la Nota metodológica).

**Acceso a la vivienda en compra. (fuente Observatorio de Emancipación Comunidad de Madrid)**

	Total	16-29 años			30-34 años	
		16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres	Total
<b>Precio de venta de vivienda</b>						
Precio medio vivienda libre (euros)	237.170,00					
Variación interanual	4,94%					
Precio vivienda libre nueva (euros)	204.880,00					
Variación interanual	7,34%					
Precio vivienda libre segunda mano (euros)	266.420,00					
Variación interanual	4,83%					
Precio medio vivienda protegida (euros)	124.680,00					
<b>Ratio de solvencia<sup>(10)</sup></b>						
Precio vivienda libre / salario persona joven	19,9	25,4	17,7	19,4	20,5	14,8
Variación interanual	3,62%					
Precio vivienda libre / ingresos hogar joven	9,5	10,1	9,4	10,3	9,2	8,3
Variación interanual	6,41%					
<b>Acceso a la vivienda libre en propiedad con financiación hipotecaria</b>						
Coste acceso propiedad (Hogar joven) (%/ingresos)*	40,2%	42,7%	39,5%	44,8%	38,7%	33,3%
Variación interanual (puntos porcentuales)	2,70					
Coste acceso propiedad (Asalariado/a) (%/salario)*	83,8%	107,0%	74,8%	81,5%	86,5%	82,2%
Variación interanual (puntos porcentuales)	3,52					
Coste acceso propiedad (%/ingresos ordinarios)*	188,7%	330,7%	109,9%	177,8%	201,9%	81,8%
Variación interanual (puntos porcentuales)	0,33					
Precio máximo tolerable compra (Hogar joven) (euros)	189.475,59	187.884,18	202.982,16	176.384,00	207.286,83	220.947,46
Variación interanual	-2,10%					
Precio máximo tolerable compra (Asalariado/a) (euros)	93.526,54	74.837,76	107.220,68	98.240,40	92.338,29	128.887,58
Variación interanual	0,53%					
Importe entrada inicial para la compra (euros)	73.143,46					
Nº veces ingresos anuales hogar joven	2,7	2,9	2,7	3,0	2,7	2,3
Variación interanual	1,09%					
Nº veces salario anual persona joven	9,7	7,2	9,1	9,5	9,9	4,2
Variación interanual	-1,92%					
<b>Superficie máxima tolerable de compra<sup>(11)</sup></b>						
Hogar joven (m <sup>2</sup> )	74,7	70,2	78,0	37,2	77,0	82,7
Variación interanual	-6,71%					
Persona joven asalariada (m <sup>2</sup> )	35,9	29,0	40,1	38,8	34,6	49,2
Variación interanual	-4,20%					

Notas:  
 (10) Ratio de solvencia: número de veces el salario anual de una persona joven asalariada o los ingresos anuales de un hogar joven equivalen al precio de venta de una vivienda libre.  
 (11) Superficie máxima tolerable de compra: metros cuadrados construidos de una vivienda libre en propiedad cuya compra no supere más del 30% del salario medio de una persona joven o más del 40% de los ingresos medios de un hogar joven.

\* Fuente de datos: Observatorio de Emancipación y Empleo Juvenil de la Comunidad de Madrid (datos de referencia de la última encuesta disponible).

Así, para la vivienda en alquiler las superficies estarían en torno a los 48 m<sup>2</sup> para un hogar joven y entre 18 y 25 m<sup>2</sup> para una persona joven asalariada. Estas superficies se elevan, en la vivienda en compra, hasta los 70-76 m<sup>2</sup>c para el hogar joven y 28-40 m<sup>2</sup>c para la persona joven asalariada.

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

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

### 1.3.2. La demanda de usos terciarios.

La ausencia de un modelo territorial supramunicipal que incluya unas directrices sobre las pautas de localización de los usos terciarios ha llevado a una competencia incontrolada entre los diferentes ámbitos terciarios, que ha supuesto el fracaso de todos los intentos de generar una centralidad terciaria en las ciudades de la periferia del Área Metropolitana salvo en localizaciones puntuales ligadas a las vías de acceso y salida de Madrid, como en el caso de la carretera A-2 sería el polígono de las Mercedes, dado que es imposible competir con ámbitos

como el Parque de las Naciones. El fracaso de los intentos de la Rambla de Coslada es un ejemplo paradigmático de esta imposibilidad.

En Torrejón de Ardoz las escasas oficinas se localizan en pisos y locales situados en las zonas más centrales y en edificaciones ligadas a las instalaciones industriales en los polígonos de actividades productivas. **La oferta de oficinas en la T-10 carece de toda posibilidad de encontrar una respuesta en el mercado.**

Usos distintos al de oficinas, del tipo hotel o residencia de la tercera edad, no tienen una cabida funcional apropiada debido a la escasa planta y gran altura de la edificación, y en este último caso existe oferta en el sector del Soto de Henares, más próxima al hospital.

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

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

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

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

#### **Impactos sobre el Medio físico.**

##### **▪ Impactos sobre la calidad del aire y cambio climático.**

###### **- Emisiones por Tráfico rodado.**

La disminución del tráfico constatada por el estudio realizado que se incluye en documento independiente supone un descenso en cuanto a emisiones GEI y por tanto se considera que el impacto sobre la calidad del aire y el cambio climático POSITIVO.

###### **- Emisiones GEI por sistemas acs.**

El nuevo uso residencial generará la necesidad de instalación de sistemas acs. Las emisiones producidas por calefacción y agua caliente no difieren en mucho de las necesidades de uso terciario de la alternativa cero.

Dado que La modificación incorporará las medidas necesarias en cumplimiento de la normativa vigente, se considera el impacto NO SIGNIFICATIVO.

##### **▪ Impactos sobre el confort sonoro.**

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

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

▪ **Impactos sobre el cielo nocturno.**

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

**Impactos sobre el medio socioeconómico.**

▪ **Impactos sobre la población.**

Las características del sector, la edificabilidad y el número de viviendas admitido por el Plan general, permiten satisfacer, aunque tan solo sea una parte reducida de la misma las necesidades de vivienda joven existentes en el municipio de Torrejón.

Esto supone una mejora en el bienestar social caracterizando el impacto como POSITIVO.

▪ **Impactos sobre la economía.**

- **Desarrollo económico.**

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

El impacto se considera NO SIGNIFICATIVO.

- **Recursos energéticos.**

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

**Impactos sobre el territorio.**

▪ **Generación de residuos.**

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

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

**Cuantificación de impactos.**

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

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

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

- **PGOU Torrejón de Ardoz.**  
La modificación resulta perfectamente compatible con el Plan General.
- **Plan Nacional de Adaptación al cambio climático.**  
La modificación deberá desarrollarse dentro de las líneas de actuación marcadas en el Plan.
- **Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). Plan Azul+**  
El proyecto de la Modificación se ajustará a los objetivos que recoge la Estrategia mediante la elaboración de un plan de medidas encaminadas a la reducción del consumo energético y favorecer al control de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y otros contaminantes a la atmósfera.
- **Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos 2016-2022 (PEMAR):**  
La modificación deberá cumplir los requerimientos del Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos.

#### **1.5. Marco Normativo.**

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

#### **LEGISLACIÓN ESTATAL**

- Real Decreto 2/2008 de 20 de junio. Texto Refundido de la Ley del Suelo y Modificaciones posteriores.
- Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre. Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.
- Real Decreto 1/2003 de 11 de enero. Texto Refundido de Ley de Evaluación Ambiental y Modificaciones posteriores.
- Ley 30/2003 de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.
- Texto Refundido Suelo 1976 y sus Reglamentos en su vigencia parcial.

#### **LEGISLACIÓN AUTONÓMICA**

- Ley 9/2001 de 17 de julio. Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y Modificaciones posteriores.
- Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y Modificaciones posteriores.
- Ley 14/2001 de 26 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2001)
- Ley 9/2003 de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid (BOCM 3 de abril de 2003)
- Ley 2/2004 de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 1 de junio de 2004)

- Ley 2/2005 de 12 de abril de modificación de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13 de abril de 2005)
- Ley 4/2006 de 22 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2006)
- Ley 3/2007 de 26 de julio de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM 30 de julio de 2007)
- Ley 7/2007 de 21 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2007)
- Ley 3/2008 de 29 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2008)
- Ley 10/2009 de 23 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2009)
- Ley 9/2010 de 23 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público (BOCM 29 de diciembre de 2010)
- Ley 6/2011 de 28 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 29 de diciembre de 2011)
- Ley 2/2012 de 12 de junio de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (BOCM 15 de junio 2012)
- Ley 6/2013 de 23 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 30 de diciembre de 2013)
- Ley 4/2015 de 18 de diciembre de modificación de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 28 de diciembre de 2015)

#### **NORMATIVA MUNICIPAL**

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

#### **1.6. Alternativas.**

No se contemplan alternativas, dado que, con soluciones diferentes, no sería posible mantener el interés social de la Modificación.

#### **1.7. Modelo de ordenación.**

La Modificación no altera el modelo de ordenación del Plan Parcial, y tal como se ha dicho en el Bloque I, el aumento del número de viviendas no requiere la ampliación de la redes, toda vez que no se supera el número contabilizado en el PGTA en la justificación de su modelo territorial, las reservas del Plan parcial no vienen establecidas con relación al número de viviendas sino a la edificabilidad, que no se modifica, y son superiores a las resultantes de la aplicación de los estándares por vivienda del Reglamento de Planeamiento.

## 1.8. Cuadros de superficies.

Los cuadros de superficies del Plan Parcial quedan como sigue:

### Desglose de la superficie del sector por usos (Tabla Plan Parcial. Página 105 Memoria)

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m <sup>2</sup> s)	% CON S.G
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>			
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		13.038,95	5,250%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		4.699,50	1,892%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		12.462,22	5,018%
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>30.200,67</b>	<b>12,161%</b>
<b>TERCIARIO (T)</b>			
RED VIARIA	Estación de Servicio (ES)	2.297,31	0,925%
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>39.585,98</b>	<b>15,940%</b>
<b>SUELOS DE CESIÓN</b>			
<b>REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)</b>			
	ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13.291,66	5,352%
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2.484,69	1,001%
	RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)	16.962,28	6,830%
<b>TOTAL RED LOCAL</b>		<b>32.738,63</b>	<b>13,183%</b>
<b>REDES PÚBLICAS GENERALES. RG</b>			
ESPACIOS VERDES (RG-ZV)		17.301,97	6,967%
<b>EQUIPAMIENTOS</b>			
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (D)	13.456,95	5,419%
	EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)	4.405,55	1,774%
<b>INFRAESTRUCTURA (RV-SG)</b>			
	RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96.851,41	39,000%
<b>TOTAL RED GENERAL</b>		<b>132.015,88</b>	<b>53,159%</b>
<b>REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. (RSM)</b>			
	SERVICIOS DOCENTES (SDO)	23.839,48	9,600%
	VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)	5.823,34	2,345%
<b>TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL</b>		<b>29.662,82</b>	<b>11,944%</b>
<b>TOTAL SUELOS DE CESIÓN (COMPUTABLES)</b>		<b>194.417,33</b>	<b>78,287%</b>
<b>OTROS SUELOS DE CESIÓN (RG-ELT)</b>			
		<b>11.616,07</b>	<b>4,677%</b>
<b>TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN</b>		<b>206.033,40</b>	<b>82,964%</b>
<b>OTROS SUELOS</b>			
CORDEL DE LA LEGUA "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido" Pecuaría		<b>2.720,27</b>	<b>1,095%</b>
<b>SUMA TOTAL SECTOR SUP-R5</b>		<b>248.339,65</b>	<b>100,000%</b>

**Superficies de suelo, nº viviendas y edificabilidad suelos lucrativos**  
(Tabla Parcial. Página 107 Memoria.)

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m <sup>2</sup> s)	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m <sup>2</sup> )
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	200,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	200,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	100,00	8.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)</b>		<b>13.038,95</b>	<b>500,00</b>	<b>40.600,00</b>
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.255,96	62,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.443,54	63,00	5.133,18
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&gt;110)</b>		<b>4.699,50</b>	<b>125,00</b>	<b>10.233,18</b>
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	3.761,10	145,00	9.444,44
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.079,63	80,00	5.000,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	1.453,73	60,00	4.000,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.666,75	90,00	6.000,00
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.501,01	91,00	6.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&lt;110)</b>		<b>12.462,22</b>	<b>466,00</b>	<b>24.444,44</b>
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>30.200,67</b>	<b>1.091,00</b>	<b>75.277,62</b>
T-11	Terciario	3.608,97	-	1.000,00
T-12	Terciario	1.924,85	-	1.000,00
T-13	Terclañó	1.554,18	-	1.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL TERCIARIO (T)</b>		<b>7.088,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.000,00</b>
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	-	250,00
<b>SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)</b>		<b>2.297,31</b>	<b>0,00</b>	<b>250,00</b>
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>9.385,31</b>	<b>1.091,00</b>	<b>78.527,62</b>

**Edificabilidad y aprovechamiento suelos lucrativos**  
(Tabla Plan Parcial. Página 108 Memoria).

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

**Número de viviendas y tipo de protección**  
(Tabla Plan Parcial. Página 110 Memoria).

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

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

(Tabla Plan Parcial. Página 115 Memoria).

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

## **VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA.**

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

## **CAPÍTULO 1. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.**

### **1.1 Adaptación del plan al cambio climático.**

- La nueva edificación buscará una necesaria ventilación para luchar contra el efecto isla de calor.
- Si fuera posible se crearán microclimas de agua, estas soluciones implican un consumo de energía y pérdida de agua si no se gestiona adecuadamente, sin embargo, puede ser una Solución efectiva a implementar en días puntuales en los que se prevea que la temperatura puede superar unos valores determinados.
- Mejorará el consumo energético mediante la incorporación de sistemas de captación y utilización de energía renovable para la producción de agua caliente sanitaria y calefacción.
- Promoverá la eficiencia energética de los alumbrados exteriores mediante el ahorro de energía, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.
- Se establecerá un horario de uso de alumbrado que permita apagar o disminuir la intensidad cuando no sea necesario (horario nocturno).
- Se establecerá un plan de gestión y se reservarán zonas bien ubicadas para la recogida de los residuos generados.
- Se fomentará la movilidad sostenible a escala municipal.
- Se limitará la superficie impermeable maximizando las superficies permeables respecto de las impermeables.

Se establecerán adecuadas limitaciones de velocidad en los viales para evitar la emisión de contaminantes.

- Se supervisarán los sistemas de climatización y se solicitarán los certificados de eficiencia energética de los edificios.
- En cuanto a las medidas contra la emisión de gases y partículas contaminantes procedentes de los motores de combustión interna que se instalen, se aplicará la normativa vigente en esta materia, relativa al control de emisiones de dióxido de nitrógeno (NO<sub>2</sub>), partículas (PM<sub>10</sub>), humos negros y otros contaminantes como monóxido de carbono (CO); a la reducción de emisiones de precursores de ozono troposférico (O<sub>3</sub>) y sus consiguientes repercusiones sobre la salud y el medio ambiente; y la reducción de NO<sub>x</sub> y HC para evitar los daños causados al medio ambiente por la acidificación. De forma paralela, cualquiera de las medidas anteriores que resulte en una reducción del consumo de combustible, implica una reducción de las emisiones de CO<sub>2</sub> dada la relación directa entre los dos parámetros.
- Se potenciará la generación renovable in situ como mecanismo para reducir la demanda energética del exterior y, por tanto, las emisiones de contaminantes a la atmósfera.
- Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 341/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y el resto de legislación vigente en lo que se refiere a los criterios de calidad del aire. (Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). Plan azul).

### **1.2 Medidas de protección contra el ruido.**

- Se tomarán en consideración las medidas incluidas en el estudio acústico realizado por IAG (ver Bloq. I, Vol. 1, Cap. 3):
  - Adecuada insonorización de las fachadas como establece el documento básico DB-HR protección frente al ruido del C.T.E, acorde con el ruido exterior producido por el ferrocarril.

- Construir balconadas en las fachadas de las seis plantas más altas del futuro edificio (que no están protegidas por la pantalla acústica) de forma que hagan de pantalla acústica sobre las fachadas del edificio.
- Se realizará un adecuado estudio acústico una vez que esté definido el edificio a construir con altura definitiva, retranqueos de plantas más altas, balcones, etc.
- Se limitará la velocidad de los viales.

### **1.3 Medidas para paliar la contaminación lumínica.**

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

### **1.4 Medidas encaminadas a evitar la contaminación atmosférica.**

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

### **1.5 Medidas relativas a la gestión de residuos.**

- El Proyecto de arquitectura incluirá un sistema de gestión, de acuerdo con la normativa vigente, de los aceites, combustibles, cementos y otros sólidos procedentes de las zonas de instalaciones, de tal manera que, en ningún caso, lleguen al suelo o a los cursos de agua y se ajustará a los requerimientos de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid.
- Por otra parte, el destino de los residuos inertes producidos cumplirá lo dispuesto tanto en el Plan Estatal marco de Gestión de Residuos 2016-2022, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2017-2024.  
Se reservarán zonas bien ubicadas para la recogida de los residuos urbanos.

### **1.6 Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.**

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

Este programa tiene, además, otras funciones:

- Permitir comprobar la cuantía de ciertos impactos que su predicción resulta difícil.
- Permite evaluar el grado en el que se reduce el impacto con la aplicación de las medidas correctoras.
- Es una fuente de datos importante para mejorar el contenido de los futuros Estudios de Impacto Ambiental, puesto que permite evaluar hasta qué punto las predicciones efectuadas son correctas.
- En el programa de vigilancia se pueden detectar alteraciones no previstas en el Estudio de Impacto Ambiental, debiendo en este caso adaptarse nuevas medidas correctoras.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia se incluirán en Informes que deberán remitirse al Organismo competente en materia medioambiental, a través del Organismo responsable de la ejecución de las obras.

## **CAPÍTULO 2. NORMA URBANÍSTICA DEL SECTOR SUP-R5.**

La Norma Urbanística del Sector incorporando las sucesivas modificaciones, queda como sigue en las próximas páginas.

## **Art. 35. NORMA URBANÍSTICA SUP-R5**

### **35.1. Definición**

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

### **35.2. Determinaciones de Aprovechamiento**

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

**35.2.2. Aprovechamiento.** Aprovechamiento tipo. 0,440 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso Residencial Multifamiliar Libre al ámbito total incluidos Sistemas Generales.

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

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

**35.2.4. Densidad.** La densidad máxima será de 65 viv. reales/Ha. sobre el ámbito del Sector excluidos Sistemas Generales.

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

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

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

### **35.3. Determinaciones de Gestión**

**35.3.1. Sistema de Actuación.** Compensación.

**35.3.2. Cesiones.** Las previstas en el Reglamento de Planeamiento que tendrá carácter de gratuitas excepto la Comercial.  
Sistemas Generales. (a efecto de densidad y nº de viviendas) 80.392 m<sup>2</sup>.

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

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

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

Proporción de usos principales.

Residencial Multifamiliar.....	mínimo: 65%
Terciario, Comercial, Oficinas.....	mínimo: 3,5%.
.....	máximo: 35%

#### 35.5. Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el convenio con el Canal de Isabel II.

Deberá contribuir a la urbanización de Sistemas Generales en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento.

Esta contribución podrá realizarse en dinero o en obras de urbanización priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales interiores que no formen parte de un eje que deba ser ejecutado unitariamente.

#### 35.6. Condiciones

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

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

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

Deberá respetarse la línea de edificación conforme a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos.

CONEXIÓN ALCALÁ

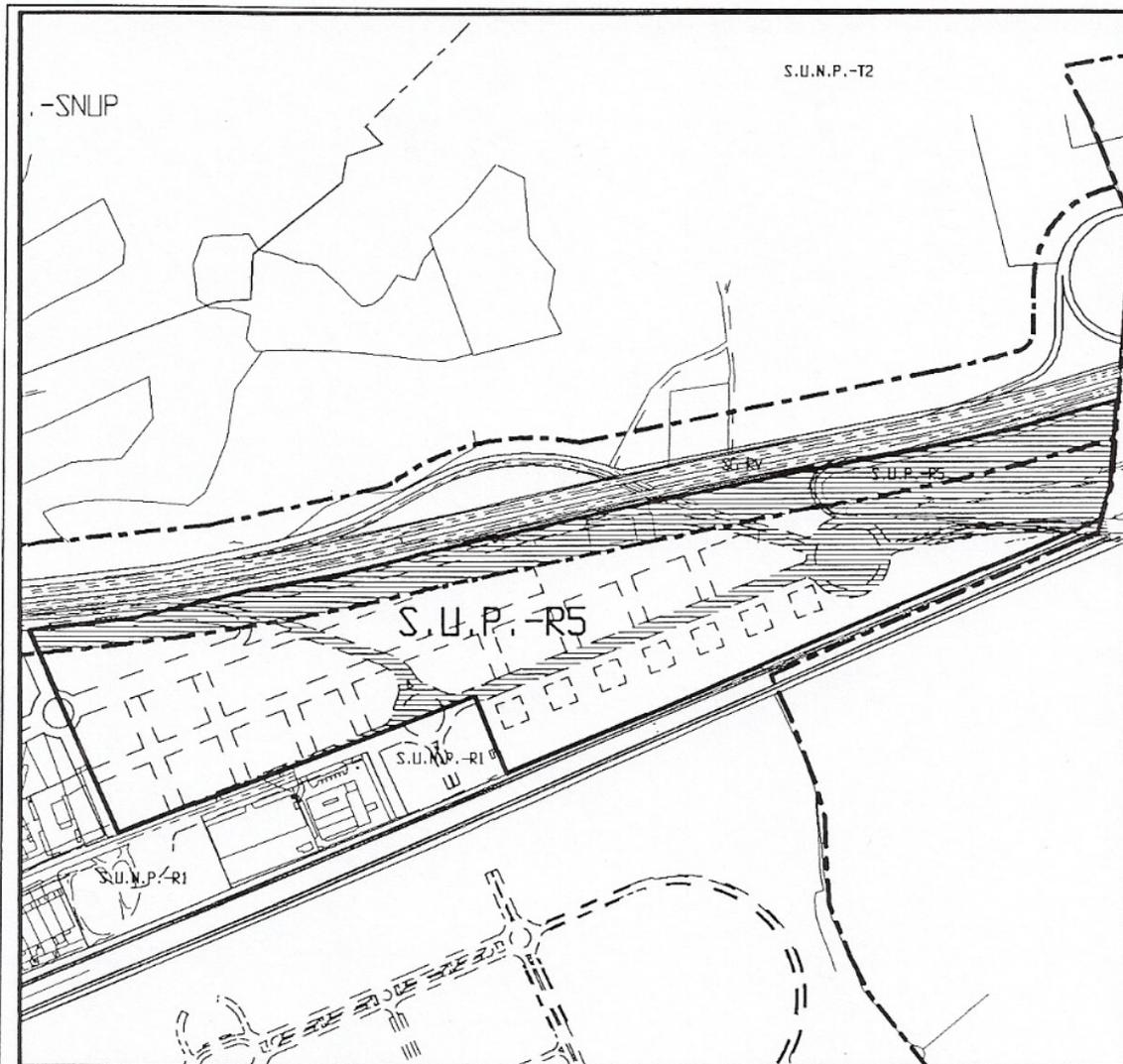
S.U.P.-R5

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

NOMBRE: CONEXIÓN ALCALÁ.

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 167.947,54 m<sup>2</sup>s  
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 80.392 m<sup>2</sup>.  
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: - -  
SUPERFICIE DEL SECTOR: 248.339,65 m<sup>2</sup>

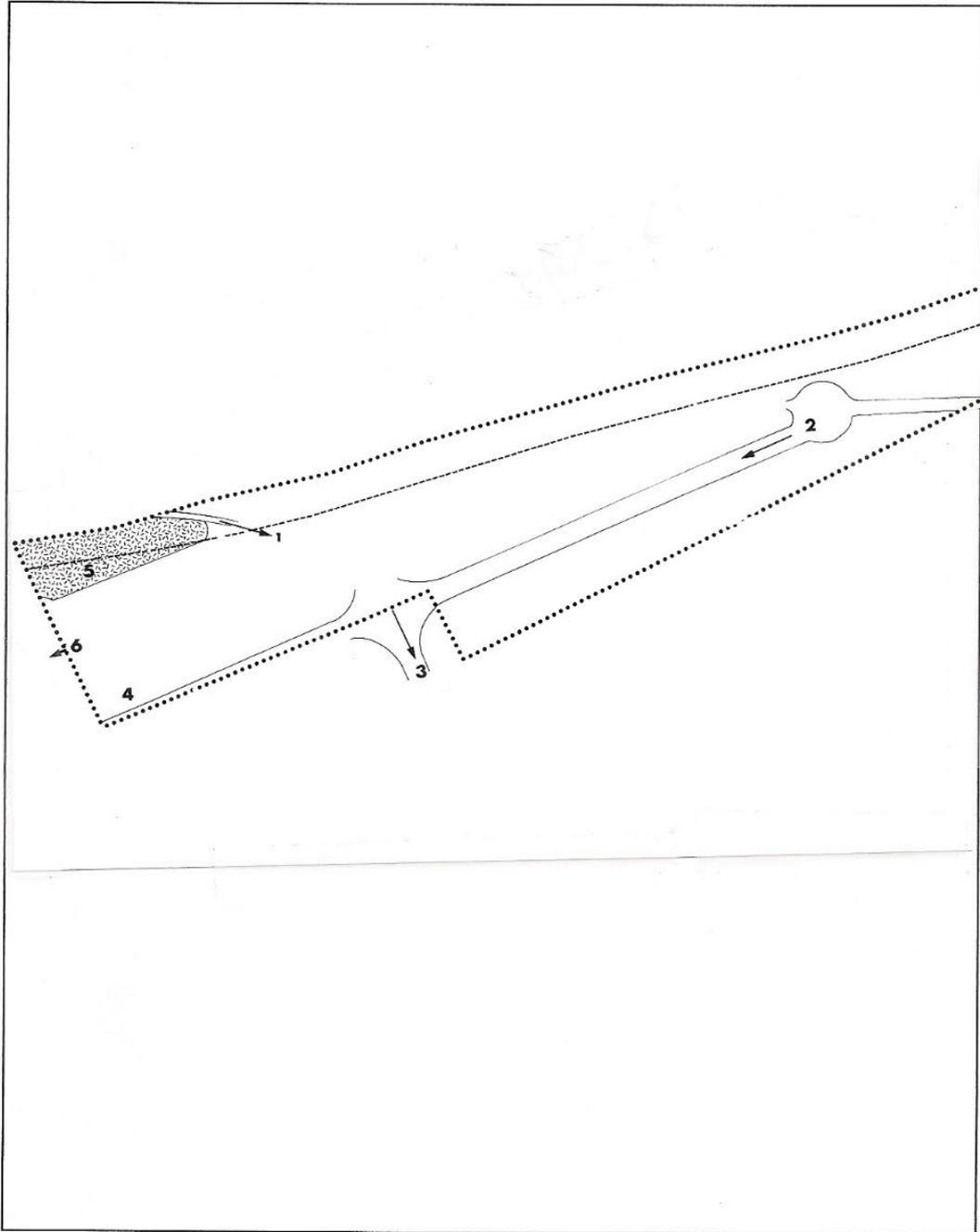
LOCALIZACIÓN: AL ESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL, JUNTO AL BARRIO DE LA ZARZUELA.



PLANO DE SITUACIÓN

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

<b>CONEXIÓN ALCALÁ</b>	<b>S.U.P-R5</b>
------------------------	-----------------



CONDICIONES DE DISEÑO

### **CAPÍTULO 3. ORDENANZAS PARTICULARES.**

**La Ordenanza ZUR-7<sub>2</sub> (residencial) aplicable a la parcela TC-10, que se redenomina RMP-10,** queda como sigue en las próximas páginas.

Se incluye también la ordenanza ZU-T<sub>2</sub> (Terciario) una vez recalificada la TC-10 a uso residencial.

## **ORDENANZA ZUR-7<sub>2</sub> (Residencial)**

### **1. Definición**

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar.

### **2. Clasificación**

Se distinguen dos usos específicos:

- Vivienda multifamiliar libre.
- Vivienda multifamiliar protegida.

### **3. Tipología edificatoria**

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

### **4. Determinaciones de Aprovechamiento**

#### **4.1 Alineaciones**

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

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

#### **4.2 Accesos a la edificación. Portales**

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

#### **4.3 Altura máxima**

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

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

#### 4.4 Aprovechamiento

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

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

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

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

3. Patrimonializable. El Plan Parcial prevé que parte de la cesión del 10% de aprovechamiento se realice en las manzanas RMP-8A (2.079,63 m<sup>2</sup>s / 5.000,00 m<sup>2</sup>cr / 4.500,00 m<sup>2</sup>ch) y en la RMP-9 (2.666,75 m<sup>2</sup>s / 6.000,00 m<sup>2</sup>cr / 5.400,00 m<sup>2</sup>ch) en estas cifras se incluyen, el aprovechamiento generado por los suelos aportados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz., siendo el proyecto de reparcelación el que lo concrete definitivamente, para el resto de manzanas será igual al asignado.

#### **4.5 Edificación en planta baja.**

Se permite dejar la planta baja libre de edificación.

#### **4.6 Cubierta.**

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. siempre que estén iluminados con luz natural o sean susceptibles de iluminación y se destinen a usos distintos al de infraestructuras al servicio del edificio y trasteros hasta una superficie de 12 m<sup>2</sup>, por trastero. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos viveros siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m., la inclinación máxima será de 35° en pendiente continua, prohibiéndose las mansardas.

Se permite la ejecución de solarium sin computar edificabilidad.

#### **4.7 Fachada máxima.**

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

#### **4.8 Fachada mínima.**

La fachada mínima será de 30 m.

#### **4.9 Ocupación máxima.**

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

#### **4.10 Parcela mínima.**

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>s.

Se podrá autorizar segregaciones por debajo de la superficie anterior pero deberán mancomunarse los garajes subterráneos y los espacios libres interiores que se proyectarán con un diseño unitario.

Podrá autorizarse la construcción del garaje o espacio libre mancomunado por fases, siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.

Cuando la parcela sea inferior a la manzana la ordenación del conjunto deberá definirse en Estudio de Detalle. Este documento deberá, asimismo, establecer la ubicación de las acometidas generales de las distintas infraestructuras urbanas en su interior.

#### **4.11 Patios**

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

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

#### **4.12 Retranqueos de la edificación sobre rasante**

La edificación deberá ajustarse a las alineaciones vinculantes definidas en el plano de alineaciones y rasantes, y para el caso de edificaciones discontinuas, la separación entre ellas será:

De una vez la altura de cornisa, si abren dependencias vivideras.

De 1/3 de la altura si las dependencias no son vivideras o los paramentos sean ciegos.

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

La separación a otras parcelas no será obligatoria en caso de dar frente a la alineación obligatoria y por tanto se adosan las edificaciones en su medianería.

#### **4.13 Salientes y vuelos**

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

#### **4.14 Reserva de aparcamiento**

Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción de cualquier uso.

#### **4.15 Urbanización**

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

### **5. Condiciones Estéticas**

#### **5.1 Composición**

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

##### Fachadas

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

##### Cubiertas

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

##### Salientes y vuelos

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

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

## 5.2 Materiales

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

## 5.3 Medianeras

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

## 6. Condiciones higiénicas de la edificación

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

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

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

### Uso global:

Residencial.

### Uso predominante:

Residencial multifamiliar libre, en grado 1º

Residencial multifamiliar protegida en grado 1º y/o 2º

### Usos complementarios:

Los compatibles autorizados en planta baja

Planta primera para el uso de oficinas

### Usos compatibles compartidos:

Se autorizan los indicados a continuación prohibiéndose los no especificados.

El terciario, comercial, oficinas y dotacional en todas sus clases y categorías.

El industrial, en su clase de talleres pequeños.

## ORDENANZA ZU-T<sub>2</sub> (Terciario)

### 1. Definición

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

### 2. Tipología edificatoria

En bloque abierto cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.

### 3. Determinaciones de aprovechamiento

#### 3.1. Alineaciones

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

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

#### 3.2. Altura máxima

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

#### 3.3. Aprovechamiento

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

Identificación de la parcela	Uso característico	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento (uas)
T-11	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-13	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
Total	Terciario	3.000,00	1,20	3.600,00

- Patrimonializable. El Plan Parcial prevé que parte de la cesión del 10% de aprovechamiento se realice en las manzanas T-10 (2501,01m<sup>2</sup>s/ 6.000,00m<sup>2</sup>cr) en estas cifras se incluyen, el aprovechamiento generado por los suelos aportados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, siendo el proyecto de reparcelación el que lo concrete definitivamente, para el resto de manzanas será igual al asignado.

### 3.4. Fachada máxima

No se establece.

### 3.5. Fachada mínima

La fachada mínima será de 25m.

### 3.6. Ocupación máxima

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

### 3.7. Posición de la edificación

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

### 3.8. Parcela

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

### 3.9. Patios

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

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

### 3.10. Retranqueos de la edificación sobre rasante

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

Permitido

Carga y descarga  
Ajardinamiento  
Aparcamiento  
Paso de Vehículos  
Caseta de vigilancia no mayor de 10m<sup>2</sup>

No permitido

Almacenes  
Instalaciones auxiliares  
Construcciones auxiliares  
Depósito de residuos no controlados

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

### **3.11. Salientes y vuelos**

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

### **3.12. Reserva de aparcamiento**

Deberá reservarse 1,5 plaza de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup>c edificables o fracción de cualquier uso.

### **3.13. Urbanización**

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

## **4. Condiciones estéticas**

### **4.1. Composición**

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

#### Fachadas

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

#### Cubiertas

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

#### Salientes y vuelos

Estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los cien (100) centímetros.

### **4.2. Materiales**

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

### **4.3. Medianeras**

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

#### 4.4. Condiciones higiénicas de la edificación

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

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

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

Uso global. .... Terciario

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

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

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

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

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

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

Se prohíben los usos no especificados.

#### **CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

No se modifica lo previsto en el Plan Parcial.

## **CAPÍTULO 5. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO.**

No se modifica ninguna determinación que pueda afectar a la viabilidad del sector.

En lo que se refiere a la sostenibilidad, dado que se trata de una parcela propiedad del Ayuntamiento de Torrejón, el cambio de calificación no altera la sostenibilidad del desarrollo y supone un beneficio para la ciudad, toda vez que se satisface, en la medida en que alcanza el reducido aprovechamiento de la parcela, una necesidad existente en la población joven del municipio, beneficio que el Ayuntamiento considera superior al que pudiera derivarse de la enajenación de la parcela de uso terciario inicial, para la que, en cualquier caso, no existía demanda.

## **CAPÍTULO 6. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.**

Dado que el uso residencial multifamiliar protegido existe en el sector, no se modifican los requerimientos derivados de la Memoria de Impacto Normativo de los documentos anteriores.

**VOLUMEN 3. PLANOS DE ORDENACIÓN.**

Índice de planos:

Calificación del suelo. Plano original.

Calificación del suelo. Plano modificado.



APROBACION PUNTUAL  
 31 ENE. 2018  
 APROBACION PUNTUAL  
 Fecha

ZONA	CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m <sup>2</sup> )
<b>SUELOS DE CESION</b>			
<b>REDES PUBLICAS LOCALES.</b>			
<b>RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)</b>			
L-14			13.291,66
SUMA ESPACIOS VERDES (RL-ZV)			13.291,66
<b>RED EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS</b>			
<b>RED EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS</b>			
D-27			2.484,69
SUMA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO			2.484,69
R-20			7.493,70
R-21			9.468,58
SUMA RESERVA EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS			16.962,28
SUMA RED EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS			19.446,97
<b>TOTAL RED LOCAL</b>			<b>32.738,63</b>

ZONA	CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m <sup>2</sup> )
<b>REDES PUBLICAS GENERALES.</b>			
<b>RED ESPACIOS VERDES (RG-ZV)</b>			
L-17			1.678,60
L-18			14.109,99
L-19			1.513,38
SUMA ESPACIOS VERDES (RG-ZV)			17.301,97
<b>RED EQUIPAMIENTOS</b>			
EG-24			13.456,95
SUMA EQUIPAMIENTO GENERAL (EG)			13.456,95
S-23			4.405,55
SUMA EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)			4.405,55
SUMA RED EQUIPAMIENTOS			17.862,50
<b>RED INFRAESTRUCTURA (RV-RG)</b>			
RV			96.851,41
SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-RG)			96.851,41
<b>TOTAL RED GENERAL</b>			<b>132.015,88</b>

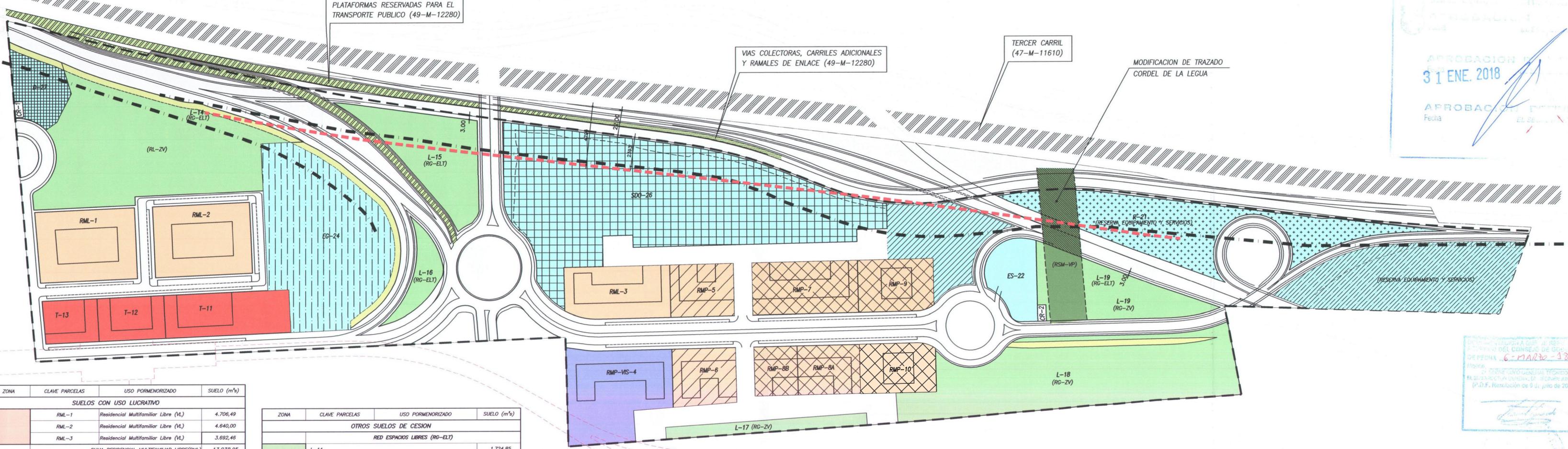
ZONA	CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m <sup>2</sup> )
<b>REDES PUBLICAS SUPRAMUNICIPALES</b>			
<b>RED DE SERVICIOS (DOCENTE)</b>			
SDO-26			23.839,48
SUMA SERVICIOS (SDO)			23.839,48
<b>RED DE VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)</b>			
RMP-VIS-4			5.823,34
SUMA VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)			5.823,34
<b>TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL</b>			<b>29.662,82</b>

<b>TOTAL SUELOS DE CESION</b>	<b>194.417,33</b>
-------------------------------	-------------------

ZONA	CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m <sup>2</sup> )
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>			
RML-1		Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49
RML-2		Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00
RML-3		Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)			13.038,95
RMP-5		Residencial Multifamiliar (VPP>110)	2.255,96
RMP-6		Residencial Multifamiliar (VPP>110)	2.443,54
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)			4.699,50
RMP-7		Residencial Multifamiliar (VPP <110)	3.761,10
RMP-8A		Residencial Multifamiliar (VPP <110)	2.079,63
RMP-8B		Residencial Multifamiliar (VPP <110)	1.453,73
RMP-9		Residencial Multifamiliar (VPP <110)	2.666,75
RMP-10		Residencial Multifamiliar (VPP<110)	2.501,01
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (VPP<110)			12.462,22
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL			30.200,67
T-11		Terciario	3.608,97
T-12		Terciario	1.924,85
T-13		Terciario	1.554,18
SUMA TERCIARIO (T)			9.588,01
ES-22		Estación de Servicio	2.297,31
SUMA ESTACION SERVICIO (ES)			2.297,31
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>			<b>39.585,98</b>

ZONA	CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m <sup>2</sup> )
<b>OTROS SUELOS DE CESION</b>			
<b>RED ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)</b>			
L-14			1.724,85
L-15			5.388,71
L-16			1.410,25
L-19			2.942,18
SUMA ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)			11.466,07
<b>C.T. (CENTROS DE TRANSFORMACION) (C.T.)</b>			
C.T. 4			50,00
C.T. 5			50,00
C.T. 6			50,00
SUMA CENTROS DE TRANSFORMACION (C.T.)			150,00
<b>TOTAL OTROS SUELOS DE CESION</b>			<b>11.616,07</b>
<b>TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION</b>			<b>206.033,40</b>
<b>OTROS SUELOS</b>			
CORDEL DE LA LEGUA			2.720,27
*Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido* Pecuaria			
<b>SUMA TOTAL SECTOR SUP-R5</b>			<b>248.339,64</b>

-  ZONA DE SERVIDUMBRE SEGUN PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA ORDENACION DE ACCESOS A LA A-2
-  TRAZADO Y CONSTRUCCION TERCER CARRIL (47-M-11610)
-  VIAS COLECTORAS, CARRILES ADICIONALES Y RAMALES DE ENLACE (49-M-12280)
-  PLATAFORMAS RESERVADAS PARA EL TRANSPORTE PUBLICO (49-M-12280)
-  LINEA DE 50 METROS GENERADA POR TRONCO A-2
-  LINEA DE RETRANQUEO DE LA EDIFICACION 25m. GENERADA POR RAMALES
-  LINEA DELIMITACION DEL AMBITO



APROBACION PUNTUAL  
 6 MARZO 2018  
 D. JOSE ANTONIO GONZALEZ TORRES  
 ELABORACION CONSULTA DE SEGURO JURIDICO  
 (P.D.F. Resolución de 9 de julio de 2015)

DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
 12 FEB. 2018  
 ELABORACION



**PLANO MODIFICADO**

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU PARA LA REASIGNACION DE TRES REDES PUBLICAS Y DEL P. PARCIAL DEL SECTOR SUP-R.5 CONEXION ALCALA. TORREJON DE ARDOZ**

PLANO	ZONIFICACION	ESCALA	FECHA	Nº
	183	1/2.000	AGO-17	P1

## **ANEXOS**

### **Índice de Anexos:**

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

**ANEXO nº2.** Hojas originales y modificadas del Plan General. Norma SUP R-5

**ANEXO nº3.** Hojas originales y modificadas del plan Parcial.

**ANEXO nº4.** Hojas originales y modificadas de la última modificación.

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

Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz N° 3

C/ Marquesas, 5  
28850 TORREJON DE ARDOZ  
Tlf.: 91 660 00 43 Fax: 91 656 32 10

Fecha de Emisión: DIEZ DE MARZO DEL AÑO DOS MIL QUINCE  
Solicitante:

FINCA DE TORREJON DE ARDOZ N°: 76019  
IDENTIFICADOR ÚNICO DE FINCA REGISTRAL (IDUFIR): 28188000802476

DESCRIPCION DE LA FINCA

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

TITULARIDADES

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

PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por ADJUDICACION en virtud de Certificación administrativa, autorizada por Adminis./Ayunt. AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ en TORREJON DE ARDOZ, el día 09/10/14

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

CARGAS

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

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

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

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

Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 1

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

NO hay documentos pendientes de despacho

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

**MUY IMPORTANTE:**

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

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

- 2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
- 3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
- 4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- 5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
  - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
  - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3296303VK6739N0000HA

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL DESMOND TUTU 15 Suelo  
TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

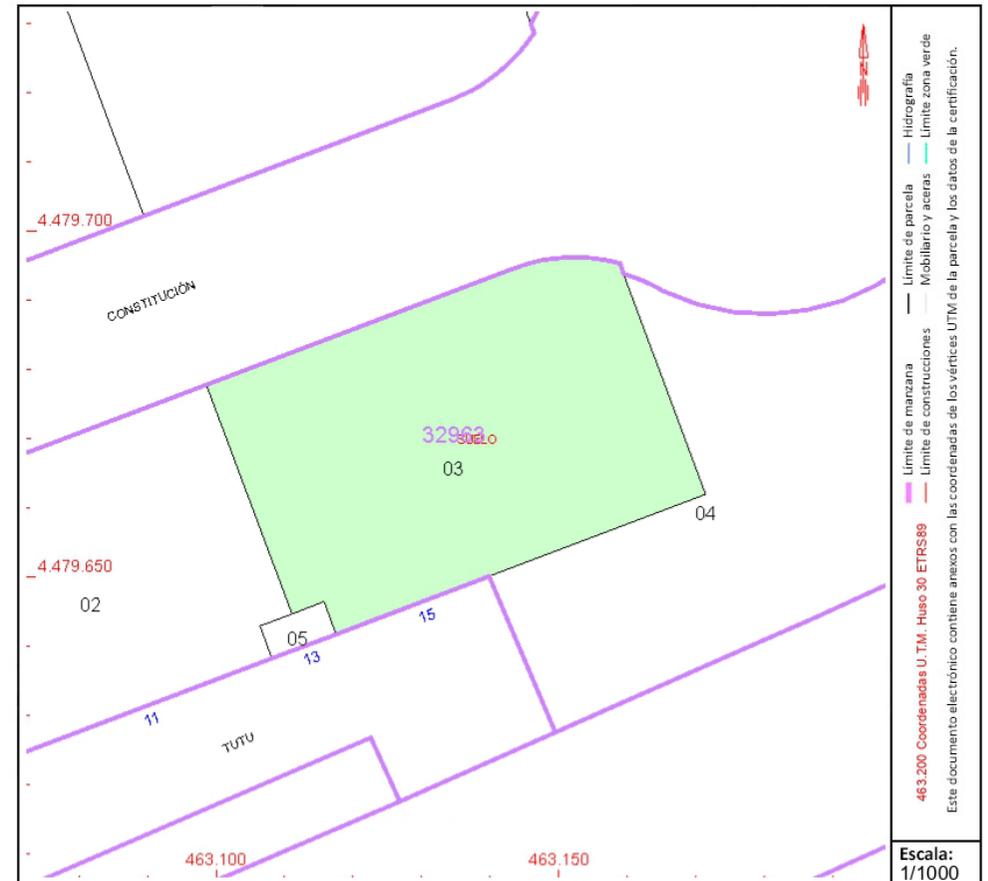
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 2.476 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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

**ANEXO nº2.** Hojas originales y modificadas del Plan General. Norma SUP R-5.

(Norma original)

## **Art. 35. NORMA URBANÍSTICA SUP-R5**

### **35.1. Definición**

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

### **35.2. Determinaciones de Aprovechamiento**

35.2.1. Altura máxima. La altura máxima será 7 plantas (22,50 m.) al Sur de la Avda. de la Constitución y 5 plantas al Norte.

#### 35.2.2. Aprovechamiento.

Aprovechamiento tipo. 0,440 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso Residencial Multifamiliar Libre al ámbito total incluidos Sistemas Generales.

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

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

35.2.4. Densidad. La densidad máxima será de 65 vivs. reales/Ha. sobre el ámbito del Sector excluidos Sistemas Generales.

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

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

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

### **35.3. Determinaciones de Gestión**

35.3.1. Sistema de Actuación. Compensación.

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

Sistemas Generales. 80.392 m<sup>2</sup>.

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

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

Uso Predominante. Residencial Multifamiliar.

Usos Permitidos.

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

Proporción de usos principales.

Residencial Multifamiliar	-	mínimo: 65%
Terciario, Comercial, Oficinas	-	máximo: 35%

mínimo: 10%.

### **35.5. Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales**

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el convenio con el Canal de Isabel II.

Deberá contribuir a la urbanización de Sistemas Generales en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento, que según cálculos del Estudio Económico-Financiero, asciende al 19,68%.

Esta contribución podrá realizarse en dinero o en obras de urbanización priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales interiores que no formen parte de un eje que deba ser ejecutado unitariamente.

### **35.6. Condiciones**

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

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

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

Deberá respetarse la línea de edificación conforme a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos.

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

NOMBRE: CONEXIÓN ALCALÁ.

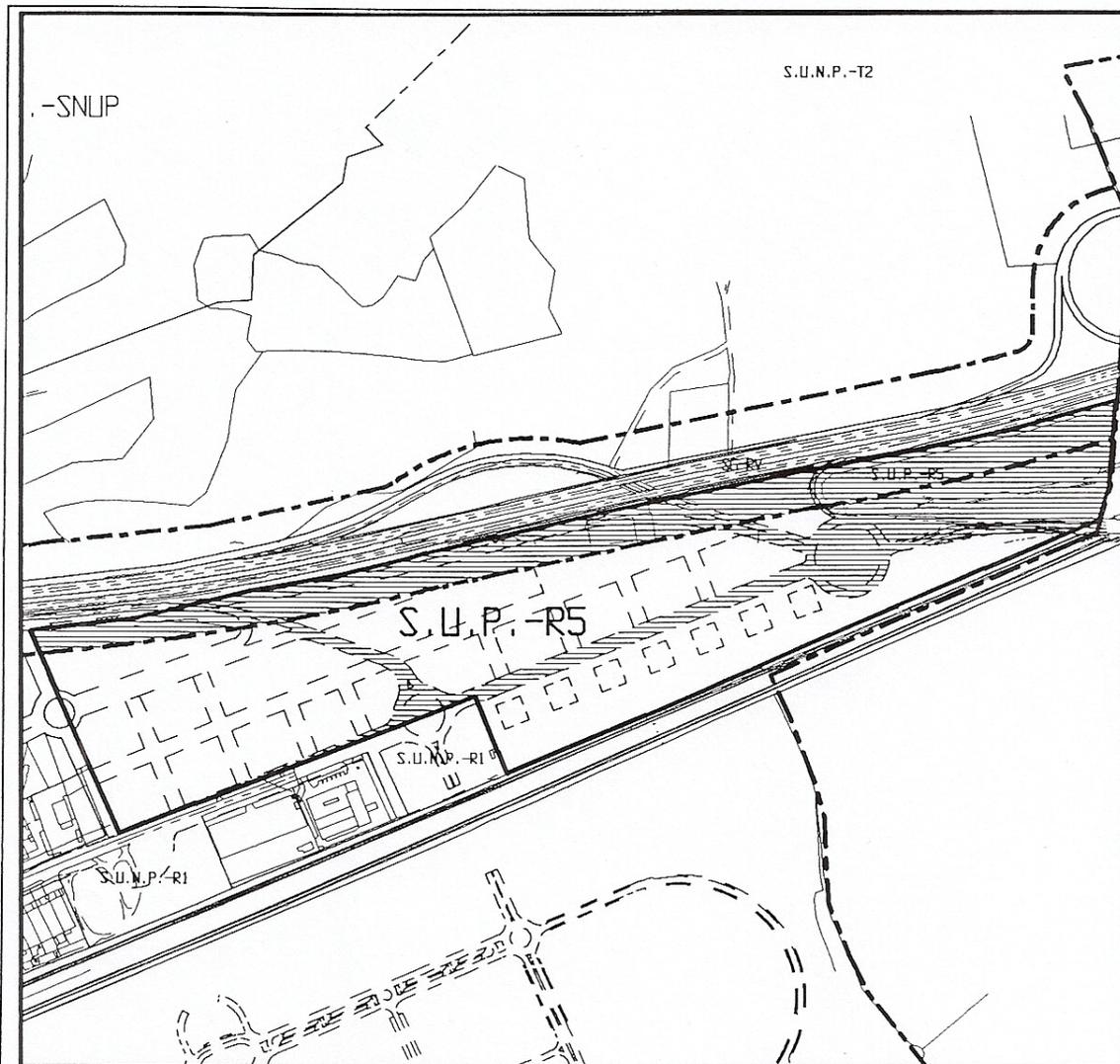
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 170.900 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 80.392 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: - -

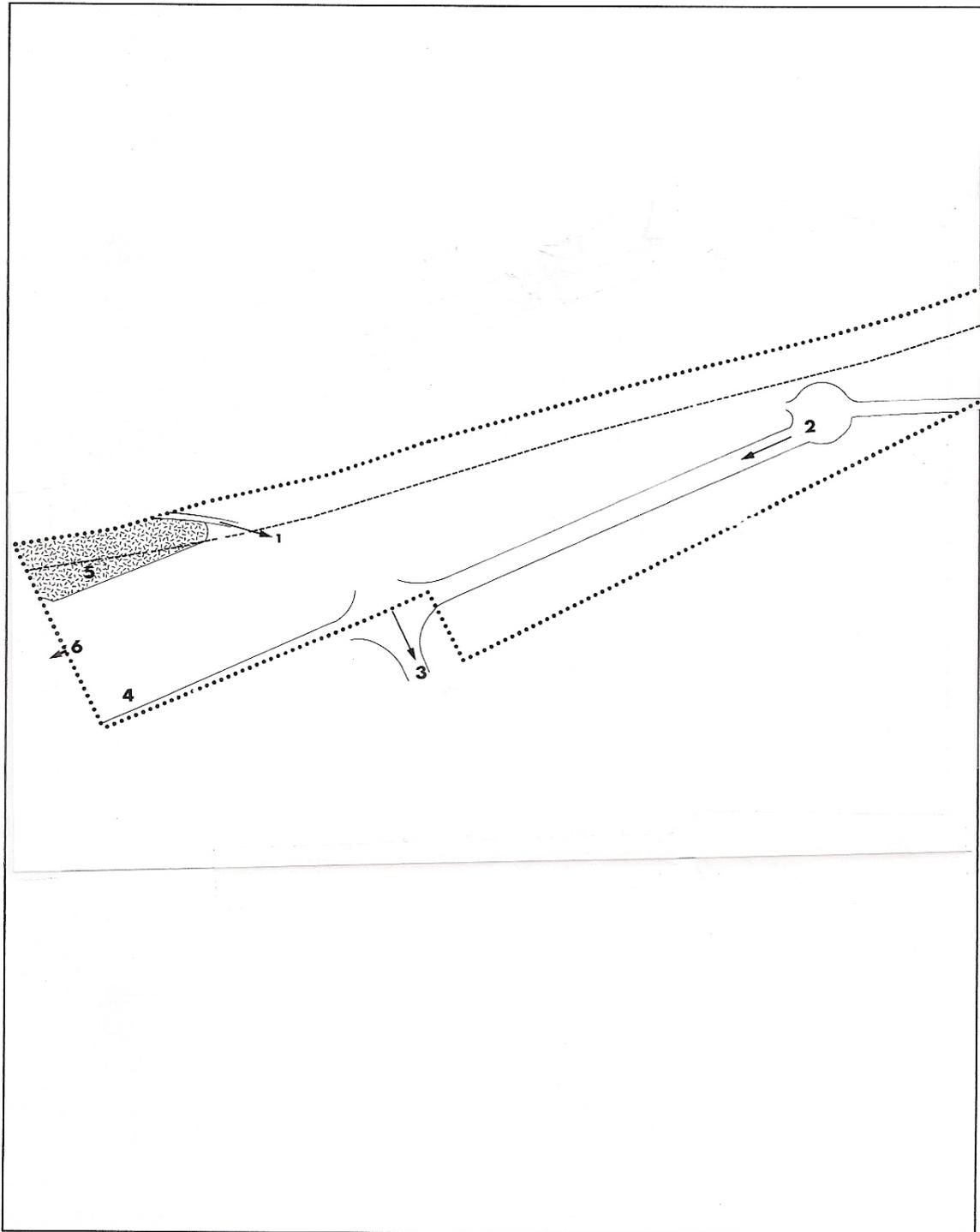
SUPERFICIE DEL SECTOR: 251.292 m<sup>2</sup>.

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



PLANO DE SITUACIÓN

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



CONDICIONES DE DISEÑO

(Norma modificada)

## **Art. 35. NORMA URBANÍSTICA SUP-R5**

### **35.1. Definición**

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

### **35.2. Determinaciones de Aprovechamiento**

#### 35.2.1. Altura máxima.

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

#### 35.2.2. Aprovechamiento.

Aprovechamiento tipo. 0,440 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso Residencial Multifamiliar Libre al ámbito total incluidos Sistemas Generales.

#### 35.2.3. Condiciones de Ordenación y diseño.

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

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

#### 35.2.4. Densidad.

La densidad máxima será de 65 viv. reales/Ha. sobre el ámbito del Sector excluidos Sistemas Generales.

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

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

#### 35.2.5. Tipología de la edificación.

Bloques conformando calles y con espacios abiertos interiores.

### **35.3. Determinaciones de Gestión**

#### 35.3.1. Sistema de Actuación.

Compensación.

#### 35.3.2. Cesiones.

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

Sistemas Generales.- 80.392 m2.

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

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

Uso Predominante. Residencial Multifamiliar.

Usos Permitidos.

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

Residencial Multifamiliar	-	mínimo: 65 %
Terciario, Comercial, Oficinas	-	máximo: 35 % mínimo: 3,5 %.

### **35.5. Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales**

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el convenio con el Canal de Isabel II.

Deberá contribuir a la urbanización de Sistemas Generales en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento.

Esta contribución podrá realizarse en dinero o en obras de urbanización priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales interiores que no formen parte de un eje que deba ser ejecutado unitariamente.

### **35.6. Condiciones**

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

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

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

Deberá respetarse la línea de edificación conforme a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos.

# CONEXIÓN ALCALÁ

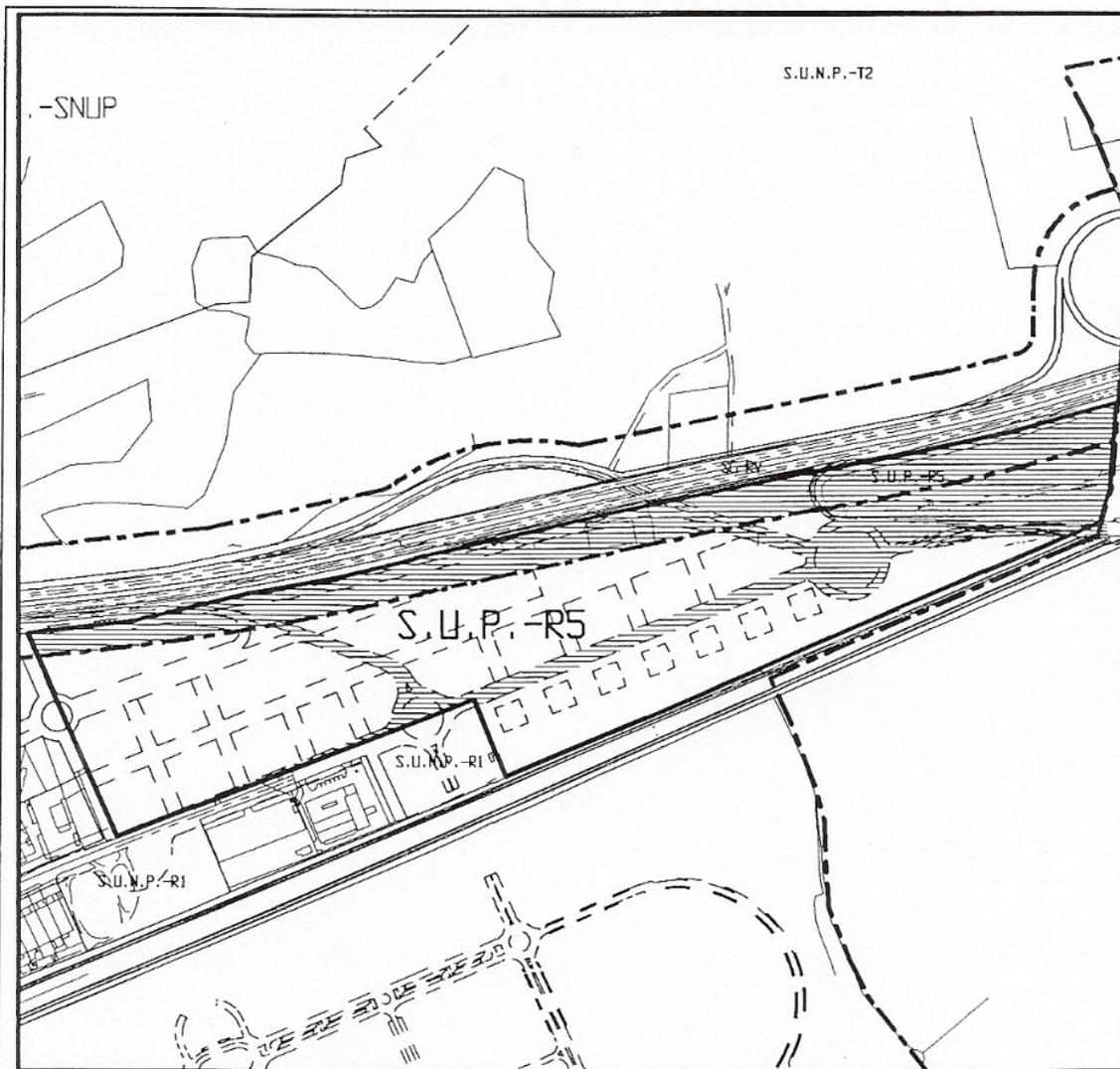
S.U.P.-R5

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

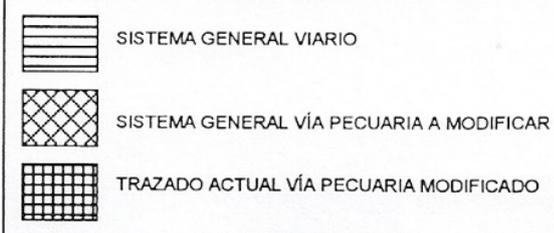
NOMBRE: CONEXIÓN ALCALÁ.

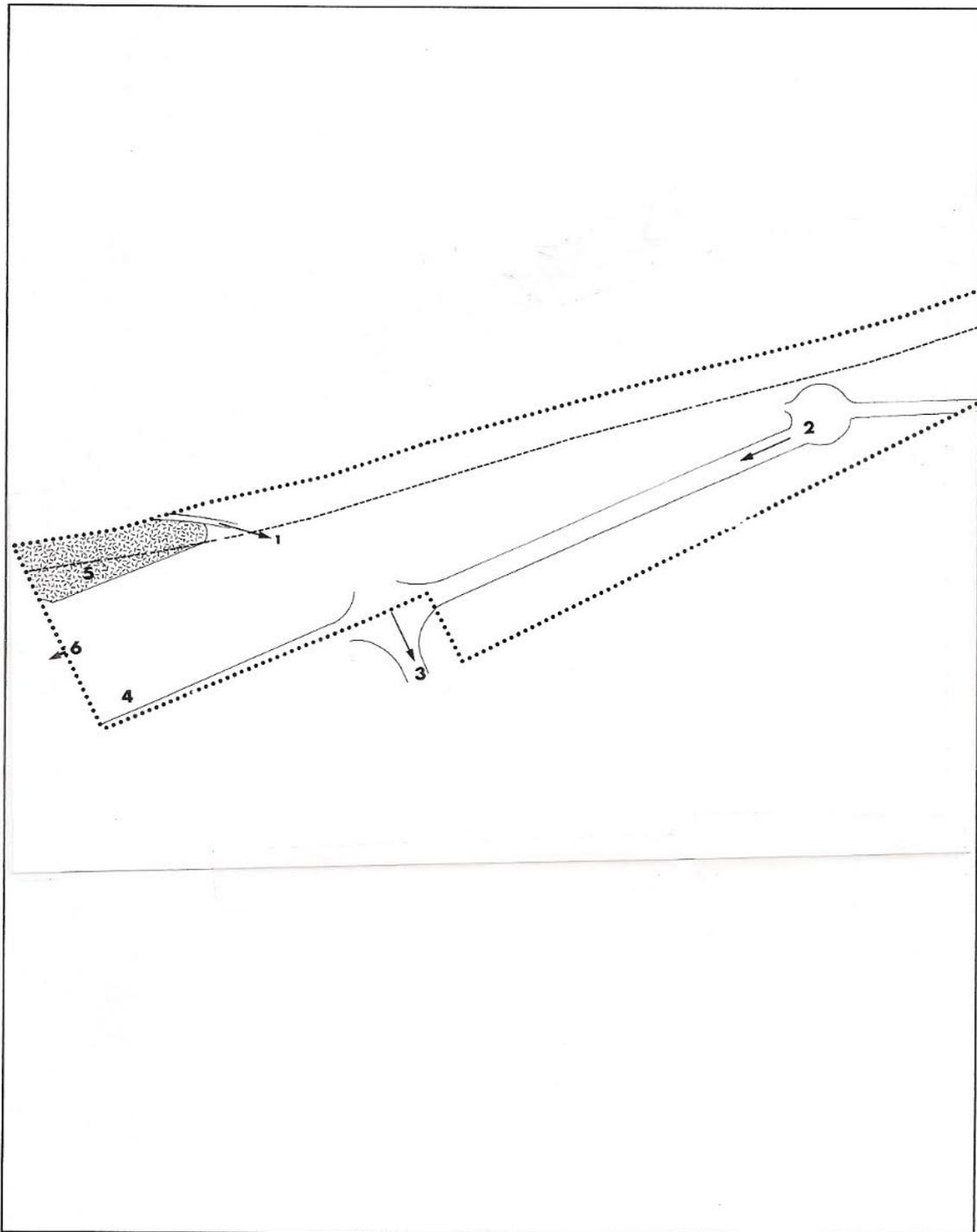
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 167.947,54 m<sup>2</sup>s  
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 80.392 m<sup>2</sup>.  
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: - -  
SUPERFICIE DEL SECTOR: 248.339,65 m<sup>2</sup>

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



PLANO DE SITUACIÓN





CONDICIONES DE DISEÑO

**ANEXO nº3. Hojas originales y modificadas del Plan Parcial.**

Se adjuntan, seguidas una de la otra, las hojas originales y modificadas del Plan Parcial, tanto de la Memoria como de las Normas Urbanísticas.

**De la Memoria:**

- Pág. 72
- Pág. 98
- Pág. 100
- Pág. 101
- Pág. 103
- Pág. 105
- Pág. 107
- Pág. 108
- Pág. 109
- Pág. 110
- Pág. 115



## PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

Espectáculos, excepto E.2, E.3 y E.4.

Hotelero.

Oficinas.

Zonas Verdes.

Proporción de usos principales. Residencial Multifamiliar, mínimo 65%. Terciario, Comercial, Oficinas, menor del 35% y mayor del 10%.

### **1.3.4 Contribución a la urbanización de Sistemas Generales.**

Instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el Convenio con el Canal de Isabel II (CYII) y Adenda.

A la urbanización de SS.GG., en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento que según cálculos del Estudio Económico-Financiero del Programa de Actuación del P.G.O.U.T.A. asciende al 19,68%. Dicha contribución podrá hacerse en dinero o en obras de urbanización, priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales Interiores que no formen parte de un eje que debe ser ejecutado unitariamente.

### **1.3.5 Condiciones.**

Instalaciones de pantallas acústicas adecuadas, en función de los tipos de ruidos, altura y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión de ruido que garanticen la protección de las afectaciones derivadas tanto de la Carretera N-II como del ferrocarril.

El Plan Parcial deberá incluir estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, se incorporen las medidas especiales de corrección que sean precisas.

Asegurar la conexión con el sistema integral de saneamiento y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los afluentes que genere.

Respecto a las líneas de edificación conforme a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos.

## **1.4 REGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN**

### **1.4.1 Contenido documental y tramitación**

El Plan Parcial desarrolla el Plan General para establecer la ordenación pormenorizada, de la totalidad del Sector SUP R-5 "CONEXIÓN ALCALÁ", respetando las determinaciones estructurantes de aquel, y pudiendo modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General, siempre que ello se justifique convenientemente y a lo establecido en la L.S.C.M.

### **1.4.2 En relación a las determinaciones estructurantes y pormenorizadas.**

Según lo establecido por el Artículo 48 de la L.S.C.M., el Plan Parcial debe contener todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II (Determinaciones de la ordenación urbanística), del Título II (Planeamiento urbanístico) de la misma.

En este sentido, se entiende por determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Tienen este carácter las siguientes (Art. 35.4 L.S.C.M.):

BD

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

---

(Hoja modificada)

Espectáculos, excepto E.2, E.3 y E.4.

Hotelero.

Oficinas.

Zonas Verdes.

Proporción de usos principales. Residencial Multifamiliar, mínimo 65%. Comercial y Oficinas, menor del 35% y mayor del 10%. Terciario menor del 35% y mayor del 3,5%

#### **1.3.4 Contribución a la urbanización de Sistemas Generales.**

Instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el Convenio con el Canal de Isabel II (CYII) y Adenda.

A la urbanización de SS.GG., en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento que según cálculos del Estudio Económico-Financiero del Programa de Actuación del P.G.O.U.T.A. asciende al 19,68%. Dicha contribución podrá hacerse en dinero o en obras de urbanización, priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales Interiores que no formen parte de un eje que debe ser ejecutado unitariamente.

#### **1.3.5 Condiciones.**

Instalaciones de pantallas acústicas adecuadas, en función de los tipos de ruidos, altura y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión de ruido que garanticen la protección de las afectaciones derivadas tanto de la Carretera N-II como del ferrocarril.

El Plan Parcial deberá incluir estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, se incorporen las medidas especiales de corrección que sean precisas.

Asegurar la conexión con el sistema integral de saneamiento y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los afluentes que genere.

Respecto a las líneas de edificación conforme a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos.

### **1.4 REGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN**

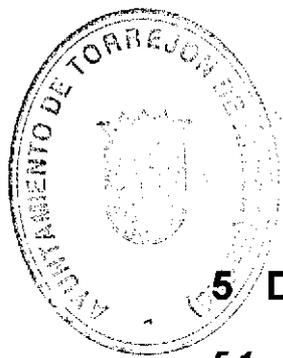
#### **1.4.1 Contenido documental y tramitación**

El Plan Parcial desarrolla el Plan General para establecer la ordenación pormenorizada, de la totalidad del Sector SUP R-5 "CONEXIÓN ALCALÁ", respetando las determinaciones estructurantes de aquel, y pudiendo modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General, siempre que ello se justifique convenientemente y a lo establecido en la L.S.C.M.

#### **1.4.2 En relación a las determinaciones estructurantes y pormenorizadas.**

Según lo establecido por el Artículo 48 de la L.S.C.M., el Plan Parcial debe contener todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II (Determinaciones de la ordenación urbanística), del Título II (Planeamiento urbanístico) de la misma.

En este sentido, se entiende por determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Tienen este carácter las siguientes (Art. 35.4 L.S.C.M.):



## 5 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

### 5.1 INTRODUCCIÓN

La propuesta de Plan Parcial del Sector SUP-R5 se refiere a un ámbito que está perfectamente delimitado en el apartado 3.1.1 DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE y en el plano I-2 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO, cuya superficie es de 248.339,64 m<sup>2</sup>

En la documentación gráfica que se acompaña, queda suficientemente especificada en la Delimitación del Sector SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALÁ" del P.G.O.U.T.A., objeto de este Plan Parcial.

Conforme aparece en los planos del Plan Parcial, la propuesta presentada presenta un trazado con las siguientes características:

La Composición parte de un potente eje que define la Avda. de la Constitución.

El trazado viario interior define las manzanas edificatorias a ambos lados de este eje, y ubicadas en dos zonas perfectamente diferenciadas una al este y otra al oeste del eje perpendicular a la Avda. de la Constitución y que sirve de enlace con el sector de Soto del Henares.

La ubicación de los espacios libres ajardinados y arbolados, es para la protección de las viviendas, frente a la N.II, y al ferrocarril.

El Plan Parcial, se articula en base a las cinco tipologías edificatorias principales:

Tipología Residencial Multifamiliar de Viviendas Colectivas en bloque abierto de siete alturas, en parcelas ajustadas al viario.

Tipología Residencial Multifamiliar de Viviendas Colectivas en torre, al este del sector.

Tipología de uso Terciario, alineados al eje de la Avda. de la Constitución, en el frente de la nueva estación.

Tipología de uso Terciario, al este del sector en disposición de torre.

Tipología de Estación de Servicio.

Se organiza interrelacionando los distintos ámbitos.

Las dotaciones se agrupan en dos zonas, una primera con la agrupación de los usos docentes, guarderías, deportivo y social (que agrupados tienen mayor entidad que aislados) y una segunda zona para el equipamiento singular de aparcamiento vinculado a la futura estación de metro.

El sistema de espacios libres se plantea en distintas zonas, una con la creación de un gran parque de esparcimiento, separado de toda edificación, otra como protección de arbolado frente a la N.II, y el ferrocarril, y otra como áreas de juego junto a las viviendas.

La localización de la parcela de Estación de Servicio, se determina considerando el fácil acceso rodado, en conexión con la zona residencial, pero suficientemente separada de las viviendas.

### 5.2 ESTRUCTURA VIARIA

#### 5.2.1 Estructura viaria.

Los elementos vinculantes señalados en la Ficha del P.G.O.U.T.A., formalizan el trazado ya descrito.

El viario proyectado está claramente diferenciado en dos clases diferentes:

BD

## **5// DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.**

### **5.1 INTRODUCCIÓN**

La propuesta de Plan Parcial del Sector SUP-R5 se refiere a un ámbito que está perfectamente delimitado en el apartado 3.1.1 DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE y en el plano I-2 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO, cuya superficie es de 248.339,64 m<sup>2</sup>

En la documentación gráfica que se acompaña, queda suficientemente especificada en la Delimitación del Sector SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALÁ" del P.G.O.U.T.A., objeto de este Plan Parcial.

Conforme aparece en los planos del Plan Parcial, la propuesta presentada presenta un trazado con las siguientes características:

La Composición parte de un potente eje que define la Avda. de la Constitución.

El trazado viario interior define las manzanas edificatorias a ambos lados de este eje, y ubicadas en dos zonas perfectamente diferenciadas una al este y otra al oeste del eje perpendicular a la Avda. de la Constitución y que sirve de enlace con el sector de Soto del Henares.

La ubicación de los espacios libres ajardinados y arbolados, es para la protección de las viviendas, frente a la N.II, y al ferrocarril.

El Plan Parcial, se articula en base a las cinco tipologías edificatorias principales:

Tipología Residencial Multifamiliar de Viviendas Colectivas en bloque abierto de siete alturas, en parcelas ajustadas al viario.

Tipología Residencial Multifamiliar de Viviendas Colectivas en torre, al este del sector.

Tipología de uso Terciario, alineados al eje de la Avda. de la Constitución, en el frente de la nueva estación.

Tipología de uso Terciario, al este del sector en disposición de torre.

Se organiza interrelacionando los distintos ámbitos.

Las dotaciones se agrupan en dos zonas, una primera con la agrupación de los usos docentes, guarderías, deportivo y social (que agrupados tienen mayor entidad que aislados) y una segunda zona para el equipamiento singular de aparcamiento vinculado a la futura estación de metro.

El sistema de espacios libres se plantea en distintas zonas, una con la creación de un gran parque de esparcimiento, separado de toda edificación, otra como protección de arbolado frente a la N.II, y el ferrocarril, y otra como áreas de juego junto a las viviendas.

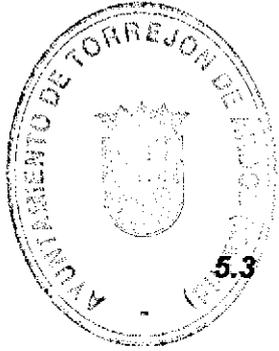
La localización de la parcela de Estación de Servicio, se determina considerando el fácil acceso rodado, en conexión con la zona residencial, pero suficientemente separada de las viviendas.

### **5.2 ESTRUCTURA VIARIA**

#### **5.2.1 Estructura viaria.**

Los elementos vinculantes señalados en la Ficha del P.G.O.U.T.A., formalizan el trazado ya descrito.

El viario proyectado está claramente diferenciado en dos clases diferentes:



## PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

### 5.3 ZONIFICACIÓN

#### PRELIMINARES.

El Plan Parcial propone una estructura de zonificación muy ajustada a las tipologías edificatorias.

Según sea su titularidad final, una vez desarrollado y gestionado el Plan Parcial, los terrenos delimitados serán privados o públicos (es decir, pertenecientes a la Administración en sus tres niveles: municipal, autonómico o estatal). Entre los que denominamos privados incluimos, asimismo, aquellos suelos receptores del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (10% AT), así como entre los públicos quedan incluidos aquellos que, en la actualidad, ya pertenecen a la Administración (y que no generan aprovechamiento): vía pecuaria, suelos ya adquiridos por expropiación y pago consumado para la construcción de las Conexiones exteriores de Torrejón de Ardoz con la A-2 y M-300, tramos de la M-300 ya existentes, Avda. de la Constitución (dominio público).

El Plan Parcial establece la distinción entre los primeros –que conforme a la L.S.C.M. denominaremos Redes Públicas, y los restantes, entre los que se incluyen aquellas urbanizados aptos para materializar el 10% del aprovechamiento urbanístico total del Sector para cesión al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en concepto de recuperación por el Sector Público de las plusvalías generadas por el planeamiento.

Se delimitan las zonas de ordenación pormenorizada siguientes:

#### 5.3.1 Residencial.

##### Residencial Multifamiliar.

Conforme se determina en el artículo 35. NORMA URBANISTICA SUP-R5, apartado 4. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y del suelo, de las Ordenanzas Particulares del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz, el uso predominante es el Residencial Multifamiliar que se resume en varias tipologías de vivienda colectiva dependiendo de clasificación denominadas grado 1 y grado 2.

Para las manzanas de grado 1 las viviendas colectivas, ya sean libres o protegidas, se ubican en parcelas o manzanas medianamente grandes, desde 2.443 m<sup>2</sup> hasta 4.706 m<sup>2</sup> de superficie, que permiten una disposición en viviendas, en grupos desde 62 hasta 200 viviendas.

Para las manzanas de grado 2 se ubican en parcela de 2.079 m<sup>2</sup>, que permite la disposición de 80 viviendas protegidas VPPB.

La edificabilidad asignada a cada parcela o manzana se adjudica de forma absoluta, que queda definido en los planos y cuadros de aprovechamiento.

Las alturas permitidas serán de un máximo de 7 plantas con 22,50 m. de altura de cornisa en las manzanas de grado 1 y de 15 plantas con 50,00 m en el grado 2, sin rebasar la cota topográfica de 825 respecto del nivel del mar.

Las parcelas o manzanas definidas en este Plan Parcial, con uso Residencial Multifamiliar Libre son los números RML-1 a RML-3, con uso Residencial Multifamiliar Protegida (VPPL) RMP-5 y RMP-6, con uso Residencial Multifamiliar Protegida (VPPB) RMP-7, RMP-8A, RMP-8B y RMP-9; total 9 parcelas o manzanas, estando destinada a vivienda pública o de integración social la RMP-VIS-4 dentro de la Red Supramunicipal. Siendo las cuantías de superficie edificada y número de viviendas las que se describen con detalle en el CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABLES, APROVECHAMIENTO Y VIVIENDAS DE LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA del Apartado 5.12 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-R5.

Se fijan una serie de alineaciones de fachadas obligatorias para conseguir unas alineaciones de las edificaciones que definan las calles urbanas.

BD

### **5.3 ZONIFICACIÓN**

#### **PRELIMINARES.**

El Plan Parcial propone una estructura de zonificación muy ajustada a las tipologías edificatorias.

Según sea su titularidad final, una vez desarrollado y gestionado el Plan Parcial, los terrenos delimitados serán privados o públicos (es decir, pertenecientes a la Administración en sus tres niveles: municipal, autonómico o estatal). Entre los que denominamos privados incluimos, asimismo, aquellos suelos receptores del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (10% AT), así como entre los públicos quedan incluidos aquellos que, en la actualidad, ya pertenecen a la Administración (y que no generan aprovechamiento): vía pecuaria, suelos ya adquiridos por expropiación y pago consumado para la construcción de las Conexiones exteriores de Torrejón de Ardoz con la A-2 y M-300, tramos de la M-300 ya existentes, Avda. de la Constitución (dominio público).

El Plan Parcial establece la distinción entre los primeros –que conforme a la L.S.C.M. denominaremos Redes Públicas, y los restantes, entre los que se incluyen aquellas urbanizados aptos para materializar el 10% del aprovechamiento urbanístico total del Sector para cesión al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en concepto de recuperación por el Sector Público de las plusvalías generadas por el planeamiento.

Se delimitan las zonas de ordenación pormenorizada siguientes:

#### **5.3.1 Residencial.**

##### **Residencial Multifamiliar.**

Conforme se determina en el artículo 35. NORMA URBANISTICA SUP-R5, apartado 4. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y del suelo, de las Ordenanzas Particulares del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz, el uso predominante es el Residencial Multifamiliar que se resume en varias tipologías de vivienda colectiva dependiendo de clasificación denominadas grado 1 y grado 2.

Para las manzanas de grado 1 las viviendas colectivas, ya sean libres o protegidas, se ubican en parcelas o manzanas medianamente grandes, desde 2.443 m<sup>2</sup> hasta 4.706 m<sup>2</sup> de superficie, que permiten una disposición en viviendas, en grupos desde 62 hasta 200 viviendas.

Para las manzanas de grado 2, se ubican en las parcelas de 2.666,74m<sup>2</sup> y 2.501,01m<sup>2</sup>, que permiten la disposición de 171 viviendas protegidas de VPPB.

La edificabilidad asignada a cada parcela o manzana se adjudica de forma absoluta, que queda definido en los planos y cuadros de aprovechamiento.

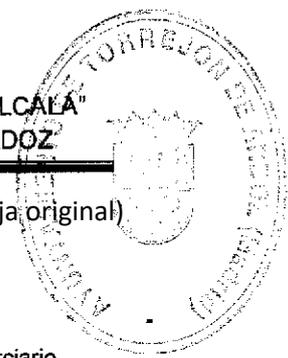
Las alturas permitidas serán de un máximo de 7 plantas con 22,50 m. de altura de cornisa en las manzanas de grado 1 y de 15 plantas con 50,00 m en el grado 2, sin rebasar la cota topográfica de 825 respecto del nivel del mar.

Las parcelas o manzanas definidas en este Plan Parcial, con uso Residencial Multifamiliar Libre son los números RML-1 a RML-3, con uso Residencial Multifamiliar Protegida (VPPL) RMP-5 y RMP-6, con uso Residencial Multifamiliar Protegida (VPPB) RMP-7, RMP-8A, RMP-8B, RMP-9 y RMP-10; total 10 parcelas o manzanas, estando destinada a vivienda pública o de integración social la RMP-VIS-4 dentro de la Red Supramunicipal. Siendo las cuantías de superficie edificada y número de viviendas las que se describen con detalle en el CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABLES, APROVECHAMIENTO Y VIVIENDAS DE LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA del Apartado 5.12 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-R5.

Se fijan una serie de alineaciones de fachadas obligatorias para conseguir unas alineaciones de las edificaciones que definan las calles urbanas.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)



**5.3.2 Terciario.**

**Terciario Comercial; Oficinas; Hotelero**

Otro uso que se define en este Plan Parcial para el aprovechamiento lucrativo es el de Terciario.

El uso Terciario exclusivo, se divide en dos grados, grado 1 está agrupado en las tres parcelas o manzanas (números T-11; T-12 y, T-13, estando estas ubicadas frente a la nueva estación y sobre el futuro aparcamiento subterráneo de MINTRA); y el grado 2 parcela numero T-10 ubicada al este del sector en configuración de torre.

Se fija por composición de estos edificios comerciales o terciarios, que las alineaciones de la edificación se definen y sean vinculantes.

Se proyectarán con un máximo de 3 plantas, con 12 m. de altura de cornisa el terciario de grado 1, y con un máximo de 15 plantas 50,00 m de altura sin rebasar la cota topográfica de 825 respecto del nivel del mar el grado 2. Con la posibilidad de crear conjuntos comerciales con calles peatonales interiores, con cubiertas translúcidas que no contabilizarán en la edificabilidad.

Las características y determinaciones de este uso están definidas en las Normas y Ordenanzas de este Plan Parcial.

La edificabilidad está fijada con valores absolutos a cada una de las parcelas o manzanas, y el resto de condicionantes están perfectamente definidos en las Normas y Ordenanzas de este Plan Parcial.

**5.3.3 Dotaciones y Servicios.**

El conjunto de dotaciones para equipamientos y/o servicios, está dimensionado para dar cumplimiento a lo exigido por el Reglamento de Planeamiento. Las previsiones de estas dotaciones son las siguientes:

<u>Docente</u> (EGB, Preescolar y Guardería)	15.000,45 m <sup>2</sup>
<u>Deportivo</u> (De uso compartido con el Docente)	8.939,03 m <sup>2</sup>
<u>Socio Cultural</u>	4.405,55 m <sup>2</sup>
Todos ellos integrados en la Red General.	<b>28.345,03 m<sup>2</sup></b>
<u>Deportivo ligado a la zona verde.</u>	2.484,69 m <sup>2</sup>
<u>Reserva de Equipamientos y servicios.</u>	16.962,28 m <sup>2</sup>
Estos últimos integrados en la red local.	<b>19.446,97 m<sup>2</sup></b>

La edificabilidad prevista para estos equipamientos es de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en Docente, Preescolar y Socio-Cultural con una altura máxima de tres plantas y 12 metros de altura de cornisa.

El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas.

Se hace constar que el equipamiento escolar y de guardería, se proyecta ubicado junto con parque deportivo, para potenciar en un conjunto la importancia del mismo, y facilitar la posible utilización de todas estas instalaciones en conjunto.

<u>Servicios administrativos:</u>	13.506,95 m <sup>2</sup>
-----------------------------------	--------------------------

El equipamiento para albergar servicios administrativos estará vinculado a la futura estación de metro y al aparcamiento subterráneo con tres sótanos bajo rasante que se proyectará, formando parte de la red supramunicipal.

La edificabilidad prevista para estos equipamientos es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con una altura máxima de tres plantas y 12 metros de altura de cornisa.

El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas.

BD

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALA"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

---

(Hoja modificada)

**5.3.2 Terciario.**

**Terciario Comercial; Oficinas; Hotelero**

Otro uso que se define en este Plan Parcial para el aprovechamiento lucrativo es el de Terciario.

El uso terciario exclusivo, está agrupado en las tres parcelas o manzanas (números T-11; T-12; T-13, estando estas ubicadas frente a la nueva estación y sobre el futuro aparcamiento de MINTRA).

Se fija por composición de estos edificios comerciales o terciarios, que las alineaciones de la edificación se definen y sean vinculantes.

Se proyectarán con un máximo de 3 plantas, con 12m. de altura de cornisa sin rebasar la cota topográfica de 655 respecto del nivel del mar. Con la posibilidad de crear conjuntos comerciales con calles peatonales interiores, con cubiertas translúcidas que no contabilizarán en la edificabilidad.

Las características y determinaciones de este uso están definidas en las Normas y Ordenanzas de este Plan Parcial.

La edificabilidad está fijada con valores absolutos a cada una de las parcelas o manzanas, y el resto de condicionantes están perfectamente definidos en las Normas y Ordenanzas de este Plan Parcial.

**5.3.3 Dotaciones y Servicios.**

El conjunto de dotaciones para equipamientos y/o servicios, está dimensionado para dar cumplimiento a lo exigido por el Reglamento de Planeamiento. Las provisiones de estas dotaciones son las siguientes:

<u>Docente</u> (EGB, Preescolar y Guardería)	15.000,45 m <sup>2</sup>
<u>Deportivo</u> (De uso compartido con el Docente)	8.939,03 m <sup>2</sup>
<u>Socio Cultural</u>	4.405,55 m <sup>2</sup>
Todos ellos integrados en la Red General.	<b>28.345,03 m<sup>2</sup></b>
<u>Deportivo ligado a la zona verde.</u>	2.484,69 m <sup>2</sup>
<u>Reserva de Equipamientos y servicios.</u>	16.962,28 m <sup>2</sup>
Estos últimos integrados en la red local.	<b>19.446,97 m<sup>2</sup></b>

La edificabilidad prevista para estos equipamientos es de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en Docente, Preescolar y Socio-Cultural con una altura máxima de tres plantas y 12 metros de altura de cornisa.

El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas.

Se hace constar que el equipamiento escolar y de guardería, se proyecta ubicado junto con parque deportivo, para potenciar en un conjunto la importancia del mismo, y facilitar la posible utilización de todas estas instalaciones en conjunto.

<u>Servicios administrativos:</u>	13.506,95 m <sup>2</sup>
-----------------------------------	--------------------------

El equipamiento para albergar servicios administrativos estará vinculado a la futura estación de metro y al aparcamiento subterráneo con tres sótanos bajo rasante que se proyectará, formando parte de la red supramunicipal.

La edificabilidad prevista para estos equipamientos es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con una altura máxima de tres plantas y 12 metros de altura de cornisa.

El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas.



#### **5.4 USOS DEL SUELO LUCRATIVOS**

Incluyen cuatro categorías o calificaciones, caracterizados básicamente en función del uso a que se destinan y a la tipología edificatoria:

##### **5.4.1 Uso Residencial Multifamiliar Libre, (Clave RML).**

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Libres en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura.

##### **5.4.2 Uso Predominante Residencial Multifamiliar Protegida, (Clave RMP).**

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Protegidas en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura, para el grado 1 y de 15 alturas para el grado 2.

En este uso cabe distinguir el tipo de protección en cuanto a la vivienda, siendo VPPL en las manzanas RMP-5 y RMP-6, VPPB en las manzanas RMP-7, RMP-8a, RMP-8b y RMP-9.

##### **5.4.3 Uso Terciario, (Clave T).**

Con uso de locales comerciales, y de oficinas u otros usos en plantas altas, o de centro comercial único, en unas parcelas o manzanas indivisibles, con desarrollo en proyecto unitario (edificio singular), y un máximo de tres plantas de altura para el grado 1 y de 15 plantas para el grado 2.

##### **5.4.4 Uso de Estación De Servicio (Clave ES).**

Con uso de Estación de servicio del Automóvil, con uso principal de gasolinera, y otros complementarios, en una única parcela, y una sola altura de edificación.

#### **5.5 USOS DEL SUELO NO LUCRATIVOS.**

La definición se hace en estricto paralelismo con las categorías utilizadas a efectos de reservas y cesiones por el Reglamento de Planeamiento, y son los Dotacionales divididos en:

##### **5.5.1 Uso Predominante Residencial Multifamiliar Protegida, (Clave RMP-VIS).**

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Protegidas o Vivienda de Integración en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura. En la parcela RMP-4. Dicha parcela forma parte de las cesiones Supramunicipales.

BD

##### **5.5.2 Dotacional Docente (Clave DO).**

Junto con Guardería o Preescolar. Con destino preferente a un Centro de E.G.B., Preescolar y Guardería infantil, con una edificabilidad de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, con tres plantas de altura máxima.

##### **5.5.3 Dotacional Socio-Cultural (Clave S).**

Para albergar preferentemente los servicios y prestaciones de índole socio-cultural o asistencial, con una edificabilidad de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, con una superficie mínima de parcela de 500 m<sup>2</sup> y una altura máxima de tres plantas.

#### **5.4 USOS DEL SUELO LUCRATIVOS**

Incluyen cuatro categorías o calificaciones, caracterizados básicamente en función del uso a que se destinan y a la tipología edificatoria:

##### **5.4.1 Uso Residencial Multifamiliar Libre, (Clave RML).**

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Libres en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura.

##### **5.4.2 Uso Predominante Residencial Multifamiliar Protegida, (Clave RMP).**

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Protegidas en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura, para el grado 1 y de 15 alturas para el grado 2.

En este uso cabe distinguir el tipo de protección en cuanto a la vivienda, siendo VPPL en las manzanas RMP-5 y RMP-6, VPPB en las manzanas RMP-7, RMP-8a, RMP-8b y RMP-9 y RMP-10.

##### **5.4.3 Uso Terciario, (Clave T).**

Con uso de locales comerciales, y de oficinas u otros usos en plantas altas, o de centro comercial único, en unas parcelas o manzanas indivisibles, con desarrollo en proyecto unitario (edificio singular), y un máximo de tres plantas de altura para el grado 1 y de 15 plantas para el grado 2.

##### **5.4.4 Uso de Estación De Servicio (Clave E)**

Con uso de Estación de servicio del Automóvil, con uso principal de gasolinera, y otros complementarios, en una única parcela, y una sola altura de edificación.

#### **5.5 USOS DEL SUELO NO LUCRATIVOS.**

La definición se hace en estricto paralelismo con las categorías utilizadas a efectos de reservas y cesiones por el Reglamento de Planeamiento, y son los Dotacionales divididos en:

##### **5.5.1 Uso Predominante Residencial Multifamiliar Protegida, (Clave RMP-VIS).**

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Protegidas o Vivienda de Integración en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>, con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura. En la parcela RMP-4. Dicha parcela forma parte de las cesiones Supramunicipales.

##### **5.5.2 Dotacional Docente (Clave DO).**

Junto con Guardería o Preescolar. Con destino preferente a un Centro de E.G.B., Preescolar y Guardería infantil, con una edificabilidad de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, con tres plantas de altura máxima.

##### **5.5.3 Dotacional Socio-Cultural (Clave S).**

Para albergar preferentemente los servicios y prestaciones de índole socio-cultural o asistencial, con una edificabilidad de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, con una superficie mínima de parcela de 500 m<sup>2</sup> y una altura máxima de tres plantas.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ



(Hoja original)

**5.7 DESGLOSE DEL SECTOR POR USOS**

En el siguiente cuadro se muestra el desglose de la superficie total del sector, conforme a las distintas zonas o usos pormenorizados enumerados anteriormente, con los porcentajes de cada uno de ellos, sobre la superficie total de la actuación con y sin sistema general incluido.

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m <sup>2</sup> s)	% CON S.G.
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>			
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE(RML)		13.038,95	5,25%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		4.699,50	1,892%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		9.961,21	4,011%
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>27.699,66</b>	<b>11,154%</b>
TERCIARIO (T)		9.589,01	3,861%
RED VIARIA	Estación de Servicio (ES)	2.297,31	0,925%
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>39.585,98</b>	<b>15,940%</b>
<b>SUELOS DE CESION</b>			
<b>REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)</b>			
	ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13.291,66	5,352%
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2.484,69	1,001%
	RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)	16.962,28	6,830%
<b>TOTAL RED LOCAL</b>		<b>32.738,63</b>	<b>13,183%</b>
<b>REDES PÚBLICAS GENERALES. RG</b>			
ESPACIOS VERDES (RG-ZV)		17.301,97	6,967%
EQUIPAMIENTOS	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (D)	8.939,03	3,600%
	EQUIPAMIENTO DOCENTE (DO)	15.000,45	6,040%
	EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)	4.405,55	1,774%
INFRAESTRUCTURA (RV-SG)	RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96.851,41	39,000%
<b>TOTAL RED GENERAL</b>		<b>142.498,41</b>	<b>57,380%</b>
<b>REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. (RSM)</b>			
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS (SA)	13.506,95	5,439%
	VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)	5.823,34	2,345%
<b>TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL</b>		<b>19.330,29</b>	<b>7,784%</b>
<b>TOTAL SUELOS DE CESION (COMPUTABLES)</b>		<b>194.567,33</b>	<b>78,347%</b>
OTROS SUELOS DE CESION (RG-ELT)		11.661,63	4,696%
<b>TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION</b>		<b>206.228,96</b>	<b>83,043%</b>
<b>OTROS SUELOS</b>			
CORDEL DE LA LEGUA "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido". Pecuaría		2.720,27	1,095%
<b>SUMA TOTAL SECTOR SUP-R5</b>		<b>248.339,64</b>	<b>100,000%</b>

BD

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALA"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

(Hoja modificada)

**5.7 DESGLOSE DEL SECTOR POR USOS**

En el siguiente cuadro se muestra el desglose de la superficie total del sector, conforme a las distintas zonas o usos pormenorizados enumerados anteriormente, con los porcentajes de cada uno de ellos, sobre la superficie total de la actuación con y sin sistema general incluido.

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m <sup>2</sup> s)	% CON S.G		
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>					
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		13038,95	5,250%		
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		4699,50	1,892%		
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		12462,22	5,018%		
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>30200,67</b>	<b>12,161%</b>		
TERCIARIO (T)		7088,00	2,854%		
RED VIARIA	Estación de Servicio (ES)	2297,31	0,925%		
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>39585,98</b>	<b>15,940%</b>		
<b>SUELOS DE CESIÓN</b>					
<b>REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)</b>					
	ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13291,66	5,352%		
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2484,69	1,001%		
	RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)	16962,28	6,830%		
<b>TOTAL RED LOCAL</b>		<b>32738,63</b>	<b>13,183%</b>		
<b>REDES PÚBLICAS GENERALES. RG</b>					
	ESPACIOS VERDES (RG-ZV)	17301,97	6,967%		
	EQUIPAMIENTOS				
	EQUIPAMIENTO	13456,95	5,419%		
	EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)	4405,55	1,774%		
	INFRAESTRUCTURA (RV-SG)				
	RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96851,41	39,000%		
<b>TOTAL RED GENERAL</b>		<b>132015,88</b>	<b>53,159%</b>		
<b>REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. (RSM)</b>					
	SERVICIOS DOCENTES (SDO)	23839,48	9,600%		
	VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)	5823,34	2,345%		
<b>TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL</b>		<b>29662,82</b>	<b>11,944%</b>		
<b>TOTAL SUELOS DE CESIÓN (COMPUTABLES)</b>		<b>194417,33</b>	<b>78,287%</b>		
OTROS SUELOS DE CESIÓN (RG-ELT)		11616,07	4,677%		
<b>TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN</b>		<b>206033,4</b>	<b>82,964%</b>		
<b>OTROS SUELOS</b>					
CORDEL	DE	LA	LEGUA	2720,27	1,095%
"Red Supramunicipal Pecuaria"	Vías Pecuarias	Espacio Libre	Protegido"		
<b>SUMA TOTAL SECTOR SUP-R5</b>		<b>248339,65</b>	<b>100,000%</b>		

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m <sup>2</sup> s)	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m <sup>2</sup> )
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>				
<b>RML-1</b>	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	200	16.300,00
<b>RML-2</b>	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	200	16.300,00
<b>RML-3</b>	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	100	8.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE(RML)</b>		<b>13.038,95</b>	<b>500,00</b>	<b>40.600,00</b>
<b>RMP-5</b>	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.255,96	62	5.100,00
<b>RMP-6</b>	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.443,54	63	5.133,18
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&gt;110)</b>		<b>4.699,50</b>	<b>125,00</b>	<b>10.233,18</b>
<b>RMP-7</b>	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	3.761,10	145	9.444,44
<b>RMP-8A</b>	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	2.079,63	80	5.000,00
<b>RMP-8B</b>	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	1.453,73	60	4.000,00
<b>RMP-9</b>	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	2.666,75	90	6.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&lt;110)</b>		<b>9.961,21</b>	<b>375,00</b>	<b>24.444,44</b>
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>27.699,66</b>	<b>1.000,00</b>	<b>75.672,06</b>
<b>T-10</b>	Terciario	2.501,01		6.000,00
<b>T-11</b>	Terciario	3.608,97		1.000,00
<b>T-12</b>	Terciario	1.924,85		1.000,00
<b>T-13</b>	Terciario	1.554,18		1.000,00
<b>SUMA TERCIARIO (T)</b>		<b>9.589,01</b>	<b>0,00</b>	<b>9.000,00</b>
<b>ES-22</b>	Estación de Servicio	2.297,31	0	250,00
<b>SUMA ESTACION SERVICIO (ES)</b>		<b>2.297,31</b>		<b>250,00</b>
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>39.585,98</b>	<b>1.000,00</b>	<b>84.527,62</b>

Se homogeneizará cada superficie edificable mediante el coeficiente de ponderación de cada uso pormenorizado (especifico) con relación al uso característico del Sector.

Los coeficientes que determina el P.G.O.U.T.A. son los siguientes:

Uso Residencial Multifamiliar:

Vivienda Libre	1,00
Vivienda Protección Pública Precio Limitado	1,00
Vivienda con Protección Pública Básica	0,90

Uso Terciario 1,20

Uso Estación de Servicio 2,00

La superficie edificable homogeneizada para cada uso pormenorizada, para cada zona urbanística y del sector se expresan en el cuadro siguiente; en este sentido y con carácter previo, se debe aclarar que según los datos del Plan Parcial las unidades de aprovechamiento del Sector son:

$$248.339,64 - 56.231,42^1 = 192.108,22 \times 0,44 = 84.527,62 \text{ m}^2.$$

en consecuencia, se cumple con la condición establecida por el artículo 39 de la L.S.C.M..

<sup>1</sup> Incluye los sistemas generales actuales y pendiente de la delimitación del Cordel de la Legua

BD

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALA  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

(Hoja modificada)

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m <sup>2</sup> s)	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m <sup>2</sup> )
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	200,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	200,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	100,00	8.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)</b>		<b>13.038,95</b>	<b>500,00</b>	<b>40.600,00</b>
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.255,96	62,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.443,54	63,00	5.133,18
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&gt;110)</b>		<b>4.699,50</b>	<b>125,00</b>	<b>10.233,18</b>
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	3.761,10	145,00	9.444,44
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.079,63	80,00	5.000,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	1.453,73	60,00	4.000,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.666,75	90,00	6.000,00
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.501,01	91,00	6.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&lt;110)</b>		<b>12.462,22</b>	<b>466,00</b>	<b>24.444,44</b>
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>30.200,67</b>	<b>1.091,00</b>	<b>75.277,62</b>
T-11	Terciario	3.608,97		1.000,00
T-12	Terciario	1.924,85		1.000,00
T-13	Terciario	1.554,18		1.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL TERCIARIO (T)</b>		<b>7.088,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.000,00</b>
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	0,00	250,00
<b>SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)</b>		<b>2.297,31</b>		<b>250,00</b>
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>39.585,98</b>	<b>1.000,00</b>	<b>84.527,62</b>

Se homogeneizará cada superficie edificable mediante el coeficiente de ponderación de cada uso pormenorizado (especifico) con relación al uso característico del Sector.

Los coeficientes que determina el P.G.O.U.T.A. son los siguientes:

Uso Residencial Multifamiliar:

Vivienda Libre 1,00

Vivienda Protección Pública Precio Limitado 1,00

Vivienda con Protección Pública Básica 0,90

Uso Terciario 1,20

Uso Estación de Servicio 2,00

La superficie edificable homogeneizada para cada uso pormenorizada, para cada zona urbanística y del sector se expresan en el cuadro siguiente; en este sentido y con carácter previo, se debe aclarar que según los datos del Plan Parcial las unidades de aprovechamiento del Sector son:

$$248.339,64 - 56.231,42^1 = 192.108,22 \times 0,44 = 84.527,62 \text{ m}^2.$$

en consecuencia, se cumple con la condición establecida por el artículo 39 de la L.S.C.M..

<sup>1</sup> Incluye los sistemas generales actuales y pendiente de la delimitación del Cordel de la Legua



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

(Hoja original)

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m <sup>2</sup> )	COEF. HOMO.	U.A.S.
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>				
<b>RML-1</b>	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
<b>RML-2</b>	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
<b>RML-3</b>	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	8.000,00	1,00	8.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE(RML)</b>		<b>40.600,00</b>		<b>40.600,00</b>
<b>RMP-5</b>	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.100,00	1,00	5.100,00
<b>RMP-6</b>	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.133,18	1,00	5.133,18
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&gt;110)</b>		<b>10.233,18</b>		<b>10.233,18</b>
<b>RMP-7</b>	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	9.444,44	0,90	8.500,00
<b>RMP-8A</b>	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	5.000,00	0,90	4.500,00
<b>RMP-8B</b>	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	4.000,00	0,90	3.600,00
<b>RMP-9</b>	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	6.000,00	0,90	5.400,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&lt;110)</b>		<b>24.444,44</b>		<b>22.000,00</b>
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>75.672,06</b>		<b>73.227,62</b>
<b>T-10</b>	Terciario	6.000,00	1,20	7.200,00
<b>T-11</b>	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
<b>T-12</b>	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
<b>T-13</b>	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
<b>SUMA TERCIARIO (T)</b>		<b>9.000,00</b>		<b>10.800,00</b>
<b>ES-22</b>	Estación de Servicio	250,00	2,00	500,00
<b>SUMA ESTACION SERVICIO (ES)</b>		<b>250,00</b>		<b>500,00</b>
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>84.527,62</b>	-	<b>84.133,18</b>

BD

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

(Hoja modificada)

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



(Hoja original)

## 5.9 NÚMERO DE VIVIENDAS

El art. 35 NORMA URBANÍSTICA SUP-R5 determina, en su apartado 35.2.4 Densidad, que la densidad máxima que determina el P.G.O.U.T.A. es de 65 viviendas por hectárea aplicada sobre la superficie del ámbito del Sector excluidos los Sistemas Generales Interiores, que para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispuesto en el Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del P.G.O.U.T.A. sin que, en ningún caso, puedan superarse las 75 viviendas por hectárea, si bien para este Plan Parcial se fija el **número máximo de viviendas en 1.000.**

En cuanto al número de viviendas con algún tipo de protección, el P.G.O.U.T.A. determina que "de acuerdo con la legislación vigente el 50% de las viviendas tendrán algún régimen de protección".

### JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS EN EL SECTOR SUP R-5 "CONEXIÓN NORTE" TORREJÓN DE ARDOZ.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General (Norma SUP-R5) la densidad máxima es de 65 viviendas reales por Ha. Excluido SSGG, con un tope máximo de 75 viviendas tipo por Ha.

Superficie total del ámbito	24,83 Ha
Superficie de SSGG	5,62 Ha
Total superficie	19,21 Ha

El Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del Plan General señala el procedimiento para el cálculo del número de viviendas reales, que se transcribe a continuación:

Siendo la vivienda tipo y la vivienda multifamiliar con superficie útil comprendida entre 60 y 120 m<sup>2</sup>, la equivalencia en viviendas tipo del resto de usos residenciales es la siguiente:

Vivienda unifamiliar	1,50
Vivienda multifamiliar con sup. Útil mayor o igual a 120 m <sup>2</sup>	1,25
Vivienda multifamiliar con sup. Útil igual o menor de 60 m <sup>2</sup>	0,75
Resto de vivienda multifamiliares	1,00

El número total de viviendas tipo en base a las viviendas reales será:

$$\text{Nº Viviendas tipo} = (1) \times 1,50 + (2) \times 1,25 + (3) \times 0,75 + (4) \times 1,00.$$

En ningún caso el número de viviendas tipo puede ser mayor de 1.440,75 viviendas.

En ningún caso (1) + (2) + (3) + (4) puede ser mayor de 1.248,65

El Plan Parcial lleva a cabo una subdivisión en manzanas con asignación de aprovechamiento, número máximo de viviendas tipo y número máximo de viviendas reales.

Las manzanas consideradas son las siguientes y se graffan en el plano correspondiente.

BD

## 5.9 NÚMERO DE VIVIENDAS

El art. 35 NORMA URBANÍSTICA SUP-R5 determina, en su apartado 35.2.4 Densidad, que la densidad máxima que determina el P.G.O.U.T.A. es de 65 viviendas por hectárea aplicada sobre la superficie del ámbito del Sector excluidos los Sistemas Generales Interiores, que para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispuesto en el Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del P.G.O.U.T.A. sin que, en ningún caso, puedan superarse las 75 viviendas por hectárea, si bien para este Plan Parcial se fija el **número máximo de viviendas en 1.091**

En cuanto al número de viviendas con algún tipo de protección, el P.G.O.U.T.A. determina que "de acuerdo con la legislación vigente el 50% de las viviendas tendrán algún régimen de protección".

### JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS EN EL SECTOR SUP R-5 "CONEXIÓN NORTE" TORREJÓN DE ARDOZ.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General (Norma SUP-R5) la densidad máxima es de 65 viviendas reales por Ha. Excluido SSGG, con un tope máximo de 75 viviendas tipo por Ha.

Superficie total del ámbito	24,83 Ha
Superficie de SSGG	5,62 Ha
Total superficie	19,21 Ha

El Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del Plan General señala el procedimiento para el cálculo del número de viviendas reales, que se transcribe a continuación:

Siendo la vivienda tipo y la vivienda multifamiliar con superficie útil comprendida entre 60 y 120 m<sup>2</sup>, la equivalencia en viviendas tipo del resto de usos residenciales es la siguiente:

Vivienda unifamiliar	1,50
Vivienda multifamiliar con sup. Útil mayor o igual a 120 m <sup>2</sup>	1,25
Vivienda multifamiliar con sup. Útil igual o menor de 60 m <sup>2</sup>	0,75
Resto de vivienda multifamiliares	1,00

El número total de viviendas tipo en base a las viviendas reales será:

$$\text{Nº Viviendas tipo} = (1) \times 1,50 + (2) \times 1,25 + (3) \times 0,75 + (4) \times 1,00.$$

En ningún caso el número de viviendas tipo puede ser mayor de 1.440,75 viviendas.

En ningún caso (1) + (2) + (3) + (4) puede ser mayor de 1.248,65

El Plan Parcial lleva a cabo una subdivisión en manzanas con asignación de aprovechamiento, número máximo de viviendas tipo y número máximo de viviendas reales.

Las manzanas consideradas son las siguientes y se grafían en el plano correspondiente.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	VIVIENDAS	%VIVIENDAS	%VIVIENDAS CON PROTECCION
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	200		
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	200		
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	100		
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE(RML)</b>		<b>500,00</b>	<b>50,00%</b>	
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	62		
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	63		
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&gt;110)</b>		<b>125,00</b>	<b>12,50%</b>	<b>25,00%</b>
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	145		
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	80		
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	60		
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	90		
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&lt;110)</b>		<b>375,00</b>	<b>37,50%</b>	<b>75,00%</b>
<b>TOTAL VIVIENDAS CON PROTECCION</b>		<b>500,00</b>	<b>50,00%</b>	
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>1.000,00</b>		

Por otro lado el nuevo DECRETO 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, determina como Concepto de Vivienda con Protección Pública:

Es aquella que, de conformidad con lo establecido en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería competente en materia de vivienda, por cumplir los siguientes requisitos de superficie, destino y precio máximo:

- Superficie. Tendrá una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, con la única excepción de la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes, que tendrá una superficie construida máxima de 70 metros cuadrados.
- Destino. Podrá estar destinada a la venta o uso propio, al arrendamiento o al arrendamiento con opción de compra.
- Precio máximo. Estará sujeta a un precio máximo de venta o adjudicación que podrá ser un precio básico o limitado. La Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes estará sujeta en cualquier caso al precio básico.

BD

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

(Hoja modificada)

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

Por otro lado el nuevo DECRETO 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, determina como Concepto de Vivienda con Protección Pública:

Es aquella que, de conformidad con lo establecido en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería competente en materia de vivienda, por cumplir los siguientes requisitos de superficie, destino y precio máximo:

- a) Superficie. Tendrá una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, con la única excepción de la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes, que tendrá una superficie construida máxima de 70 metros cuadrados.
- b) Destino. Podrá estar destinada a la venta o uso propio, al arrendamiento o al arrendamiento con opción de compra.
- c) Precio máximo. Estará sujeta a un precio máximo de venta o adjudicación que podrá ser un precio básico o limitado. La Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes estará sujeta en cualquier caso al precio básico.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALA"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

(Hoja original)

CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABILIDADES, APROVECHAMIENTO Y VIVIENDAS DE LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m <sup>2</sup> )	% CON S.G.	VIVIENDAS	ALTURAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m <sup>2</sup> )	I.A.S.	
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>								
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	1,895%	200	7	16.300,00	16.300,00	19,374%
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	1,868%	200	7	16.300,00	16.300,00	19,374%
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	1,487%	100	7	8.000,00	8.000,00	9,509%
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)</b>		<b>13.038,95</b>	<b>5,25%</b>	<b>500,00</b>		<b>41.600,00</b>	<b>40.600,00</b>	<b>48,257%</b>
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPP>110)	2.255,96	0,908%	62	7	5.100,00	5.100,00	6,062%
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPP>110)	2.443,54	0,984%	63	7	5.133,18	5.133,18	6,101%
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&gt;110)</b>		<b>4.699,50</b>	<b>1,892%</b>	<b>125,00</b>		<b>10.233,18</b>	<b>10.233,18</b>	<b>12,163%</b>
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPP <110)	3.761,10	1,514%	145	7	9.444,44	8.500,00	10,103%
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPP <110)	2.079,63	0,837%	80	7	5.000,00	4.500,00	5,349%
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPP <110)	1.453,73	0,585%	60	7	4.000,00	3.600,00	4,279%
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPP <110)	2.666,75	1,074%	90	15	6.000,00	5.400,00	6,418%
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&lt;110)</b>		<b>9.961,21</b>	<b>4,011%</b>	<b>375,00</b>		<b>24.444,44</b>	<b>22.000,00</b>	<b>26,149%</b>
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>27.699,66</b>	<b>11,154%</b>	<b>1.000,00</b>		<b>75.672,06</b>	<b>73.227,62</b>	<b>86,569%</b>
T-10	Terciario	2.501,01	1,007%		15	6.000,00	7.200,00	8,558%
T-11	Terciario	3.608,97	1,453%		3	1.000,00	1.200,00	1,426%
T-12	Terciario	1.924,85	0,775%		3	1.000,00	1.200,00	1,426%
T-13	Terciario	1.554,18	0,626%		3	1.000,00	1.200,00	1,426%
<b>SUMA TERCIARIO (T)</b>		<b>9.589,01</b>	<b>3,861%</b>			<b>9.000,00</b>	<b>10.800,00</b>	<b>12,837%</b>
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	0,925%			250,00	500,00	0,594%
<b>SUMA ESTACION SERVICIO (ES)</b>		<b>2.297,31</b>	<b>0,925%</b>			<b>250,00</b>	<b>500,00</b>	<b>0,594%</b>
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>39.585,98</b>	<b>15,940%</b>	<b>1.000,00</b>	-	<b>84.527,62</b>	<b>84.133,18</b>	<b>100,000%</b>

SUELOS DE CESION		suelo	
<b>REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)</b>			
RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)			
L-14			13.291,66
		RED ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13.291,66
RED EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS			
D-27			2.484,69
		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2.484,69
R-20			7.493,70
R-21			9.468,58
		SUMA RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)	16.962,28
		SUMA RED EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	19.446,97
<b>TOTAL RED LOCAL</b>			<b>32.738,63</b>
<b>REDES PÚBLICAS GENERALES. RG</b>			
RED ESPACIOS VERDES (RG-ZV)			
L-17			1.678,60
L-18			14.109,99
L-19			1.513,38
		SUMA ESPACIOS VERDES (RG-ZV)	17.301,97
RED EQUIPAMIENTOS			
D-25			8.939,03
		SUMA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (D)	8.939,03
DO-24			15.000,45
		SUMA EQUIPAMIENTO DOCENTE (DO)	15.000,45
S-23			4.405,55
		SUMA EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)	4.405,55
		SUMA RED EQUIPAMIENTOS	28.345,03
RED INFRAESTRUCTURA (RV-SG)			
RV			
		SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96.851,41
<b>TOTAL RED GENERAL</b>			<b>142.498,41</b>
<b>REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. RSM</b>			
RED DE SERVICIOS (ADMINISTRATIVO)			
SA-26			13.506,95
		SUMA SERVICIOS (SA)	13.506,95
RED DE VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)			
RMP-VIS-4			5.823,34
		SUMA VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)	5.823,34
<b>TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL</b>			<b>19.330,29</b>
<b>TOTAL SUELOS DE CESION</b>			<b>194.567,33</b>

BD

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

(Hoja modificada)

**CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABILIDADES, APROVECHAMIENTO Y VIVIENDAS DE LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m <sup>2</sup> s)	% CON S.G	VIVIENDAS	ALTURAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m <sup>2</sup> )
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>						
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	1,895%	200	7	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	1,868%	200	7	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	1,487%	100	7	8.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)</b>		<b>13.038,95</b>	<b>5,250%</b>	<b>500,00</b>		<b>40.600,00</b>
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.255,96	0,908%	62	7	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.443,54	0,984%	63	7	5.133,18
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&gt;110)</b>		<b>4.699,50</b>	<b>1,892%</b>	<b>125,00</b>		<b>10.233,18</b>
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	3.761,10	1,514%	145	7	9.444,44
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.079,63	0,837%	80	7	5.000,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	1.453,73	0,585%	60	7	4.000,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.666,75	1,074%	90	15	6.000,00
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.501,01	1,007%	91	15	6.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&lt;110)</b>		<b>12.462,22</b>	<b>5,018%</b>	<b>466,00</b>		<b>30.444,44</b>
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>30.200,67</b>	<b>12,161%</b>	<b>1.091,00</b>		<b>81.277,62</b>
T-11	Terciario	3.608,97	1,453%		3	1.000,00
T-12	Terciario	1.924,85	0,775%		3	1.000,00
T-13	Terciario	1.554,18	0,626%		3	1.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL TERCIARIO (T)</b>		<b>7.088,00</b>	<b>2,854%</b>			<b>3.000,00</b>
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	0,925%			250,00
<b>SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)</b>		<b>2.297,31</b>	<b>0,925%</b>			<b>250,00</b>
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>39.585,98</b>	<b>15,940%</b>	<b>1.091,00</b>		<b>84.527,62</b>

<b>SUELOS DE CESIÓN</b>						
<b>REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)</b>						suelo
<b>RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)</b>						
L-14						13.291,66
<b>RED ESPACIOS VERDES (RL-ZV)</b>						<b>13.291,66</b>
<b>RED EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS</b>						
D-27						2.484,69
<b>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)</b>						<b>2.484,69</b>
R-20						7.493,70
R-21						9.468,58
<b>SUMA RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)</b>						<b>16.962,28</b>
<b>SUMA RED EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS</b>						<b>19.446,97</b>
<b>TOTAL RED LOCAL</b>						<b>32.738,63</b>
<b>REDES PÚBLICAS GENERALES. RG</b>						
<b>RED ESPACIOS VERDES (RG-ZV)</b>						
L-17						1.678,60
L-18						14.109,99
L-19						1.513,38
<b>SUMA ESPACIOS VERDES (RG-ZV)</b>						<b>17.301,97</b>
<b>RED EQUIPAMIENTOS</b>						
D-25						8.939,03
<b>SUMA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (D)</b>						<b>8.939,03</b>
DO-24						15.000,45
<b>SUMA EQUIPAMIENTO DOCENTE (DO)</b>						<b>15.000,45</b>
S-23						4.405,55
<b>SUMA EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)</b>						<b>4.405,55</b>
<b>SUMA RED EQUIPAMIENTOS</b>						<b>28.345,03</b>
<b>RED INFRAESTRUCTURA (RV-SG)</b>						
RV						
<b>SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-SG)</b>						<b>96.851,41</b>
<b>TOTAL RED GENERAL</b>						<b>142.498,41</b>
<b>REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. RSM</b>						
<b>RED DE SERVICIOS (ADMINISTRATIVO)</b>						
SA-26						13.506,95
<b>SUMA SERVICIOS (SA)</b>						<b>13.506,95</b>
<b>RED DE VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)</b>						
RMP-VIS-4						5.823,34
<b>SUMA VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)</b>						<b>5.823,34</b>
<b>TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL</b>						<b>19.330,29</b>
<b>TOTAL SUELOS DE CESIÓN</b>						<b>194.567,33</b>

**De las Normas Urbanísticas:**

- Pág 150
- Pág 151
- Pág 152
- Pág 153
- Pág 154
- Pág 155
- Pág 156



## 9 ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

### 9.1 ORDENANZAS PARTICULARES

El Plan Parcial contempla las siguientes Ordenanzas Particulares:

- Residencial Multifamiliar.- ZUR-7<sub>2</sub>.  
Regula la edificación en las zonas de uso predominante residencial multifamiliar.
- Terciario-Oficinas.- ZU-T<sub>2</sub>.  
Regula la edificación en las zonas de uso predominante terciario comercial, oficinas y ocio.
- Estación de Servicio.- ZU-ES<sub>2</sub>.  
Regula la edificación en las zonas de uso exclusivo de Estación de Servicio.
- Dotacional.- ZU-E<sub>2</sub>.  
Regula la edificación en las zonas de uso predominante dotacional.
- Verde.- ZU-ZV<sub>2</sub>.  
Regula la edificación en las zonas de uso predominante zona verde y espacios libres.
- Viario.- ZU-RV<sub>2</sub>.  
Regula la edificación y el diseño de las zonas de uso predominante red viaria y aparcamiento.
- Vías pecuarias.- ZU-PV<sub>2</sub>.  
Regula el uso y diseño de las zonas de uso vía pecuaria.
- Infraestructuras.- ZU-INF<sub>2</sub>.  
Regula el uso y destino de las zonas destinadas a infraestructuras.

BD

### 9.2 ORDENANZA ZUR-7<sub>2</sub> (Residencial)

#### 1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar.

#### 2. Clasificación

Se distinguen dos usos específicos:

- Vivienda multifamiliar libre.
- Vivienda multifamiliar protegida.

#### 3. Tipología edificatoria

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

#### 4. Determinaciones de Aprovechamiento

##### 4.1. Alineaciones

Serán las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial.

Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:

## 9. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

### 9.1 ORDENANZAS PARTICULARES

El Plan Parcial contempla las siguientes Ordenanzas Particulares:

Residencial Multifamiliar. ZUR-72\*

Regula la edificación en las zonas de uso predominante residencial multifamiliar. Terciario-Oficinas.- ZU-T2.

Regula la edificación en las zonas de uso predominante terciario comercial, oficinas y ocio.

Estación de Servicio. ZU-ES.

Regula la edificación en las zonas de uso exclusivo de Estación de Servicio.

Dotacional. ZU-E2.

Regula la edificación en las zonas de uso predominante dotacional.

Verde. ZU-ZV2\*

Regula la edificación en las zonas de uso predominante zona verde y espacios libres. Viario.- ZU-RV,.

Regula la edificación el diseño de las zonas de uso predominante red viaria y aparcamiento.

Vías pecuarias. ZU-PV2.

Regula el uso y diseño de las zonas de uso vía pecuaria.

Infraestructuras. ZU-INF,.

Regula el uso y destino de las zonas destinadas a infraestructuras.

### 9.2 ORDENANZA ZUR-72(Residencial)

#### 1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar.

#### 2. Clasificación

Se distinguen dos usos específicos:

- Vivienda multifamiliar libre.
- Vivienda multifamiliar protegida.

#### 3. Tipología edificatoria

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

#### 4. Determinaciones de Aprovechamiento

##### 4.1. Alineaciones

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

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALA"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

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

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

#### 4.2. Accesos a la edificación. Portales

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

#### 4.3. Altura máxima

La altura máxima será de 7 plantas más ático, 22,50 m para el grado 1º y de 15 plantas, 50,00 m sin sobrepasar ningún elemento la altura topográfica de 825 m medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

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

#### 4.4. Aprovechamiento

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

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

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

BD

(Hoja modificada)

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

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

4.2. Accesos a la edificación. Portales

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

4.3. Altura máxima

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

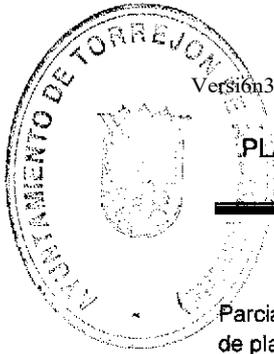
Con objeto de aislar la edificación, o evitar las viviendas situadas en planta baja con ventanas excesivamente bajas se permitirá elevar el forjado de dichas viviendas sin sobrepasarla altura máxima del edificio.

4.4. Aprovechamiento

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

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

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



## PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

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

3. Patrimonializable.- El Plan Parcial prevé que parte de la cesión del 10% de aprovechamiento se realice en las manzanas RMP-8A (2.079,63 m<sup>2</sup>s / 5.000,00 m<sup>2</sup>cr / 4.500,00 m<sup>2</sup>ch) y en la RMP-9 (2.666,75 m<sup>2</sup>s / 6.000,00 m<sup>2</sup>cr / 5.400,00 m<sup>2</sup>ch) en estas cifras se incluyen, el aprovechamiento generado por los suelos aportados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz., siendo el proyecto de reparcelación el que lo concrete definitivamente, para el resto de manzanas será igual al asignado.

#### 4.5. Edificación en planta baja

Se permite dejar la planta baja libre de edificación.

#### 4.6. Cubierta

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. siempre que estén iluminados con luz natural o sean susceptibles de iluminación y se destinen a usos distintos al de infraestructuras al servicio del edificio y trasteros hasta una superficie de 12 m<sup>2</sup>, por trastero. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m., la inclinación máxima será de 35° en pendiente continua, prohibiéndose las mansardas.

Se permite la ejecución de solarium sin computar edificabilidad.

#### 4.7. Fachada máxima

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

#### 4.8. Fachada mínima

La fachada mínima será de 30 m.

#### 4.9. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 50%.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

#### 4.10. Parcela mínima

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>s.

Se podrá autorizar segregaciones por debajo de la superficie anterior pero deberán mancomunarse los garajes subterráneos y los espacios libres interiores que se proyectarán con un diseño unitario.

Podrá autorizarse la construcción del garaje o espacio libre mancomunado por fases, siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.

Cuando la parcela sea inferior a la manzana la ordenación del conjunto deberá definirse en Estudio de Detalle. Este documento deberá, asimismo, establecer la ubicación de las acometidas generales de las distintas infraestructuras urbanas en su interior.

#### 4.11. Patios

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

De manzana.- Deberá urbanizarse dotándoles de mobiliario e instalaciones para su correcto uso. Se estará a lo dispuesto en el Reglamento vigente de Protección contra incendios

Se podrá adscribir el uso de una franja de anchura máxima de 5 m. a la vivienda de planta baja.

#### 4.12. Retranqueos de la edificación sobre rasante

(Hoja modificada)

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

3. Patrimonializable. El Plan Parcial prevé que parte de la cesión del 10% de aprovechamiento se realice en las manzanas RMP-8A (2.079,63 m<sup>2</sup>s / 5.000,00 m<sup>2</sup>cr / 4.500,00 m<sup>2</sup>ch) y en la RMP-9 (2.666,75 m<sup>2</sup>s / 6.000,00 m<sup>2</sup>cr / 5.400,00 m<sup>2</sup>ch) en estas cifras se incluyen, el aprovechamiento generado por los suelos aportados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz., siendo el proyecto de reparcelación el que lo concrete definitivamente, para el resto de manzanas será igual al asignado.

- 4.5. Edificación en planta baja

Se permite dejar la planta baja libre de edificación.

- 4.6. Cubierta

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. siempre que estén iluminados con luz natural o sean susceptibles de iluminación y se destinen a usos distintos al de infraestructuras al servicio del edificio y trasteros hasta una superficie de 12 m<sup>2</sup>, por trastero. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos viveros siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m., la inclinación máxima será de 35° en pendiente continua, prohibiéndose las mansardas.

Se permite la ejecución de solarium sin computar edificabilidad.

- 4.7. Fachada máxima

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

- 4.8. Fachada mínima

La fachada mínima será de 30 m.

- 4.9. Ocupación máxima

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

- 4.10. Parcela mínima

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>s.

Se podrá autorizar segregaciones por debajo de la superficie anterior pero deberán mancomunarse los garajes subterráneos y los espacios libres interiores que se proyectarán con un diseño unitario.

Podrá autorizarse la construcción del garaje o espacio libre mancomunado por fases, siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.

Cuando la parcela sea inferior a la manzana la ordenación del conjunto deberá definirse en Estudio de Detalle. Este documento deberá, asimismo, establecer la ubicación de las acometidas generales de las distintas infraestructuras urbanas en su interior.

- 4.11. Patios

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

De manzana. Deberá urbanizarse dotándoles de mobiliario e instalaciones para su correcto uso. Se estará a lo dispuesto en el Reglamento vigente de Protección contra incendios

Se podrá adscribir el uso de una franja de anchura máxima de 5 m. a la vivienda de planta baja.

- 4.12. Retranqueos de la edificación sobre rasante

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALGALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

La edificación deberá ajustarse a las alineaciones vinculantes definidas en el plano de alineaciones y rasantes, y para el caso de edificaciones discontinuas, la separación entre ellas será:

De una vez la altura de cornisa, si abren dependencias vivideras.

De 1/3 de la altura si las dependencias no son vivideras o los paramentos sean ciegos.

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

La separación a otras parcelas no será obligatoria en caso de dar frente a la alineación obligatoria y por tanto se adosan las edificaciones en su medianería.

#### 4.13. Salientes y vuelos

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

#### 4.14. Reserva de aparcamiento

Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción de cualquier uso.

#### 4.15. Urbanización

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

### 5. Condiciones Estéticas

#### 5.1. Composición

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

##### Fachadas

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

##### Cubiertas

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

##### Salientes y vuelos

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

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

#### 5.2. Materiales

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

#### 5.3. Medianeras

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

### 6. Condiciones higiénicas de la edificación

(Hoja modificada)

La edificación deberá ajustarse a las alineaciones vinculantes definidas en el plano de alineaciones y rasantes, y para el caso de edificaciones discontinuas la separación entre ellas será:

De una vez la altura de cornisa, si abren dependencias vivideras.

De 1/3 de la altura si las dependencias no son vivideras o los paramentos sean ciegos.

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

La separación a otras parcelas no será obligatoria en caso de dar frente a la alineación obligatoria y por tanto se adosan las edificaciones en su medianería.

#### 4.13. Salientes y vuelos

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

#### 4.14. Reserva de aparcamiento

Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción de cualquier uso.

#### 4.15. Urbanización

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

### 5. Condiciones Estéticas

#### 5.1. Composición

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

##### Fachadas

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

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

##### Salientes y vuelos

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

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

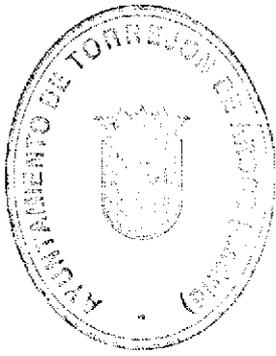
#### 5.2. Materiales

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

#### 5.3. Medianeras

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

### 6. Condiciones higiénicas de la edificación



## PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

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

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

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

- Uso global. - Residencial.
- Uso predominante. - Residencial multifamiliar libre, en grado 1º.  
Residencial multifamiliar protegida en grado 1º y/o 2º.

Usos complementarios.- Los compatibles autorizados en planta baja, planta primera para el uso de oficinas.

Usos compatibles en edificio exclusivo.- Ninguno excepto en las manzanas del grado 1º en las que se admite el uso residencial multifamiliar protegida sin limitación de porcentaje.

Usos compatibles compartidos.- Se autorizan los indicados a continuación prohibiéndose los no especificados.

El terciario, comercial, oficinas y dotacional en todas sus clases y categorías.

El industrial, en su clase de talleres pequeños.

BD

### 9.3 ORDENANZA ZU-T<sub>2</sub> (Terciario)

#### 1. Definición

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

#### 2. Tipología edificatoria

Cabe distinguir dos grados 1º en bloque abierto cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos, y grado 2º en edificación en torre cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.

#### 3. Determinaciones de aprovechamiento

##### 3.1. Alineaciones

Son las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial.

Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:

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

b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permiten retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla.

##### 3.2. Altura máxima

La altura máxima será de 3 plantas, 12,00 m para el grado 1º y de 15 plantas, 50,00 m sin sobrepasar ningún elemento la altura topográfica de 825 m medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta, para el grado 2º.

##### 3.3. Aprovechamiento

1. Real.- Será igual al asignado. Respetando la cabida del sólido capaz se admiten transferencias de aprovechamiento entre parcelas de la misma calificación por el procedimiento previsto en las Ordenanzas Generales, manteniendo en consecuencia el aprovechamiento y edificabilidad máxima del conjunto de las parcelas.

2. Asignado.- El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación por cada uso característico terciario, comercial, de oficinas y hotelero.

(Hoja modificada)

- Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz y al CTE.
7. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo.

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

Uso global. Residencial.

Uso predominante. Residencial multifamiliar libre, en grado 1º-  
Residencial multifamiliar protegida en grado 1ª y/o 2ª

Usos complementarios. Los compatibles autorizados en planta baja, planta primera para el uso de oficinas.

Usos compatibles en edificio exclusivo. Ninguno excepto en las manzanas del grado 1º en las que se admite el uso residencial multifamiliar protegida sin limitación de porcentaje.

Usos compatibles compartidos- Se autorizan los indicados a continuación prohibiéndose los no especificados.

El terciario, comercial, oficinas y dotacional en todas sus clases y categorías.

El industrial, en su clase de talleres pequeños.

### 9.3 **ORDENANZA ZU-T2 (Terciario)**

#### 1. Definición

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

#### 2. Tipología edificatoria

En bloque abierto cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.

#### 3. Determinaciones de aprovechamiento

##### 3.1. Alineaciones

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

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

b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permiten retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla.

##### 3.2. Altura máxima

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

##### 3.3. Aprovechamiento

1. Real. Será igual al asignado. Respetando la cabida del sólido capaz se admiten transferencias de aprovechamiento entre parcelas de la misma calificación por el procedimiento previsto en las Ordenanzas Generales, manteniendo en consecuencia el aprovechamiento y edificabilidad máxima del conjunto de las parcelas.

2. Asignado. El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación por cada uso característico terciario, comercial, de oficinas y hotelero.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

Identificación de parcela	Uso característico	Aprovechamiento (m2)	Aprovechamiento (UAS)
T-10	Terciario	6.000,00	7.200,00
T-11	Terciario	1.000,00	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1.200,00
T-13	Terciario	1.000,00	1.200,00
SUMA TERCIARIO (T)		9.000,00	10.800,00

Patrimonializable.- El Plan Parcial prevé que parte de la cesión del 10% de aprovechamiento se realice en las manzanas T-10 ( $2.501,01 \text{ m}^2$  /  $6.000,00 \text{ m}^2$ cr /  $7.200,00 \text{ m}^2$ ch) en estas cifras se incluyen, el aprovechamiento generado por los suelos aportados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz., siendo el proyecto de reparcelación el que lo concrete definitivamente, para el resto de manzanas será igual al asignado.

#### 3.4. Fachada máxima

No se establece.

#### 3.5. Fachada mínima

La fachada mínima será de 25 m.

#### 3.6. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 100%.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

#### 3.7. Posición de la edificación

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

#### 3.8. Parcela

a) Tamaño.- La parcela mínima será de  $1.000 \text{ m}^2$ s. No se admitirán segregaciones que dejen restos de parcela de superficie o fachada inferiores a la mínima o que no garanticen la mancomunidad de garaje.

Podrá autorizarse la construcción del garaje mancomunado por fases siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.

b) Separación entre edificaciones en el interior de la parcela. Será la establecida por las ordenanzas generales del Plan General

#### 3.9. Patios

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

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

#### 3.10. Retranqueos de la edificación sobre rasante

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

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

Patrimonializable. El Plan Parcial prevé que parte de la cesión del 10% de aprovechamiento se realice en las manzanas T-10 {2.501,01 m2s / 6.000,00 m2cr) en estas cifras se incluyen, el aprovechamiento generado por los suelos aportados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz., siendo el proyecto de reparcelación el que lo concrete definitivamente, para el resto de manzanas será igual al asignado.

3.4. Fachada máxima

No se establece.

3.5. Fachada mínima

La fachada mínima será de 25 m.

3.6. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 100%.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

3.7. Posición de la edificación

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

3.8. Parcela

a) Tamaño. La parcela mínima será de 1.000 m2s. No se admitirán segregaciones que dejen restos de parcela de superficie o fachada inferiores a la mínima o que no garanticen la mancomunidad de garaje.

b) Separación entre edificaciones en el interior de la parcela. Será la establecida por las ordenanzas generales del Plan General

3.9. Patios

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

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

3.10. Retranqueos de la edificación sobre rasante

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



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

(Hoja original)

Permitido

No permitido

Carga y descarga

Almacenes

Ajardinamiento

Instalaciones auxiliares

Aparcamiento

Construcciones auxiliares

Paso de Vehículos

Depósito de residuos no controlados

Caseta de vigilancia no mayor de 10 m<sup>2</sup>

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

3.11. Salientes y vuelos

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

3.12. Reserva de aparcamiento

Deberá reservarse 1,5 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c edificables o fracción de cualquier uso.

3.13. Urbanización

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

4. Condiciones Estéticas

4.1. Composición

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

Fachadas

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

Cubiertas

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

Salientes y vuelos

Estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los cien (100) centímetros.

4.2. Materiales

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

4.3. Medianeras

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

4.4. Condiciones higiénicas de la edificación

BD

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

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

#### 3.11. Salientes y vuelos

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

#### 3.12. Reserva de aparcamiento

Deberá reservarse 1,5 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>c edificables o fracción de cualquier

USO.

#### 3.13. Urbanización

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

### 4. Condiciones Estéticas

#### 4.1. Composición

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

Fachadas

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

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

Salientes y vuelos

Estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los cien (100) centímetros.

#### 4.2. Materiales

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

#### 4.3. Medianeras

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

#### 4.4. Condiciones higiénicas de la edificación

**ANEXO nº4. Hojas originales y modificadas de la última modificación.**

De las Normas Urbanísticas, modificado posteriormente por la Modificación Puntual del PGOU para la reasignación de tres Redes Públicas y del Plan Parcial del Sector SUP.R5 “Conexión Alcalá”:

- Pág. 161

Artículo 4.3. Usos Pormenorizados

El Plan Parcial según se expone en el plano correspondiente de calificación del suelo, contempla las siguientes zonas con las superficies que se indican a continuación:

Uso residencial multifamiliar libre

Suelo	13.038,95 m <sup>2</sup> sr
Aprovechamiento real	40.600,00 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	40.600,00 m <sup>2</sup> ch
Nº de viviendas reales	500
Nº de viviendas tipo	500

Uso residencial multifamiliar VPPL

Suelo	4.699,50 m <sup>2</sup> sc
Aprovechamiento real	10.133,18 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	10.133,18 m <sup>2</sup> ch
Nº de viviendas reales	125
Nº de viviendas tipo	125

Uso residencial multifamiliar VPPB

Suelo	9.961,21 m <sup>2</sup> sc
Aprovechamiento real	24.444,44 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	22.000,00 m <sup>2</sup> ch
Nº de viviendas reales	375
Nº de viviendas tipo	375

Uso residencial multifamiliar VPP/VIS

Suelo	5.823,34 m <sup>2</sup> sc
Aprovechamiento:	el necesario para su función
Nº de viviendas:	el necesario para su función

Uso terciario oficinas y comercial

Suelo	8.562,61 m <sup>2</sup> sr
Aprovechamiento real	9.000,00 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	10.800,00 m <sup>2</sup> ch

Uso Estación de servicio

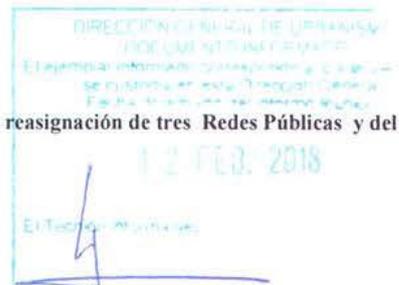
Suelo	2.297,31 m <sup>2</sup> sr
Aprovechamiento real	250,00 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	500,00 m <sup>2</sup> ch

Uso dotacional , equipamientos y servicios

Grado 1º.- En edificación abierta:	
Suelo	58.814,26 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento: 2 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> para redes supramunicipales y generales y 1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> para redes locales.	



(Hoja original)



BD

Artículo 4.3. Usos Pormenorizados

(Hoja modificada)

El Plan Parcial según se expone en el plano correspondiente de calificación del suelo, contempla las siguientes zonas con las superficies que se indican a continuación:

Uso residencial multifamiliar libre

Suelo	13.038,95 m <sup>2</sup> sr
Aprovechamiento real	40.600,00 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	40.600,00 m <sup>2</sup> ch
Nº de viviendas reales	500
Nº de viviendas tipo	500

Uso residencial multifamiliar VPPL

Suelo	4.699,50 m <sup>2</sup> sc
Aprovechamiento real	10.133,18 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	10.133,18 m <sup>2</sup> ch
Nº de viviendas reales	125
Nº de viviendas tipo	125

Uso residencial multifamiliar VPPB

Suelo	12.462,22 m <sup>2</sup> sc
Aprovechamiento real	30.444,44 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	27.400,00 m <sup>2</sup> ch
Nº de viviendas reales	466
Nº de viviendas tipo	466

Uso residencial multifamiliar VPP/VIS

Suelo	5.823,34 m <sup>2</sup> sc
Aprovechamiento:	el necesario para su función
Nº de viviendas:	el necesario para su función

Uso terciario oficinas y comercial

Suelo	7.088,00 m <sup>2</sup> sr
Aprovechamiento real	3.000,00 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	00,00 m <sup>2</sup> ch

Uso Estación de servicio

Suelo	2.297,31 m <sup>2</sup> sr
Aprovechamiento real	250,00 m <sup>2</sup> cr
Aprovechamiento homogeneizado	500,00 m <sup>2</sup> ch

Uso dotacional , equipamientos y servicios

Grado 1º.- En edificación abierta:	
Suelo	58.814,26 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento: 2 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> para redes supramunicipales y generales y 1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> para redes locales.	