

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 2 de 70		INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.firmas.es>
https://sedelectronica.firmas.es Firmado por: 1.- C=ES, O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE S.L., DN=29199320S PABLO MARTIN (R: B0744552), SN=MARTIN DEL BARRIO, C=PABLO, SERIALNUMBER=DCES-29199320S, Description=Reg:46030/Hoja:V497224/Tomo:7820/Folio:77 Fecha:01/03/2012/Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

MEMORIA

2025

JUNIO

El presente documento es copia de su original del que es autor el proyectista que suscribe el documento. Su producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

ESTUDIO DE DETALLE

TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD

Situación: Parcelas TO-1 y TO-2
Plan Parcial SUP-R2
Torrejón de Ardoz, Madrid
Localidad: MADRID (MADRID)

PROMOTOR:
CITYPULSE DEVELOPMENT S.L.U.

PROYECTISTA:
CARLOS LAMELA Y DE VARGAS
ESTUDIO LAMELA S.L.P.

En MADRID, a JUNIO del 2025
Estudio Lamela S.L.P. nº COAM 70.586
Carlos Lamela de Vargas nº COAM 5.969

RUPEREZ
COMMEAUX
FELIX -
33526015L

Firmado digitalmente
por RUPEREZ
COMMEAUX FELIX -
33526015L
Fecha: 2025.09.23
13:29:05 +02'00'



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C890410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.poderjudicial.gob.es/Firmas>
https://sede.poderjudicial.gob.es/Firmas/validador.jspx?OD=245497-VATES-B07449532-CN=291993205-PASAJE SL-OD=245497-VATES-B07449532-CN=291993205-PABLO MARTIN (R-B07449532)-SN=MARTIN DEL BARRIO C-PABLO, SERIALNUMBER=IDCES-291993205, Description=Reg-46030/Hoja-V497224/Tomo-7820/Folio-77/Fecha01/03/2012/Inscripción.7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

INDICE

ED.1 MEMORIA

- 1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO
 - 1.1 OBJETO DEL TRABAJO
 - 1.2 AGENTES
 - 1.3 FORMULACIÓN Y TRAMITACION
- 2. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS
- 4. CARACTERÍSTICAS DE PARCELA TRANSMISORA
 - 4.1 DESCRIPCION
 - 4.2 COORDENADAS
 - 4.3 TRANSFERENCIAS
- 5. CARACTERÍSTICAS DE PARCELA RECEPTORA
 - 5.1 DESCRIPCION
 - 5.2 COORDENADAS
 - 5.3 TRANSFERENCIAS
- 6. ACLARACIONES AL CUERPO NORMATIVO

ED.2 FICHAS ORIGINALES DE LAS PARCELAS

ED.3 PLANOS

ED.4 MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

- 1. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO
- 2. IMPACTO EN MATERIA DE FAMILIA, INFANCIA Y ADOLESCENCIA
- 3. IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD O EXPRESIÓN DE GÉNERO
- 4. IMPACTO RELATIVO A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

ANEXOS

- 1. JUSTIFICACION DE LA EXENCION AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL
- 2. CERTIFICADO DE VIABILIDAD URBANISTICA Y GEOMÉTRICA
- 3. CERTIFICADO DE IDONEIDAD DE LAS REDES DE SUMINISTRO
- 4. CERTIFICADO DE DOMINIO DE LAS PARCELAS AFECTADAS
- 5. CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN PROFESIONAL DEL TÉCNICO REDACTOR
- 6. RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072 , Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 4 de 70		INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B544 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sedelectronica.es/Firmado/verificarFirmaElectronica.do>. C=ES; O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE S.L.; OD.2.5.4.97-VATES-B97449592; CN=29199320S PABLO MARTIN (R; B97449592); SN=MARTIN DEL BARRIO C-PABLO; SERIALNUMBER=IDES-29199320S; Description=Reg:46030 Hoja:V-97224 Tomo:7820 Folio:77 Fecha:01/03/2012 /Inscripción:7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) at 23/09/2025 14:38:36.

ED1 MEMORIA

1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO

1.1 OBJETO DEL TRABAJO

El presente documento, tiene por objeto la formulación del ESTUDIO DE DETALLE de las Parcelas TO-1 y TO-2 clasificadas como Terciario Oficinas-Hotelero según el Plan Parcial del SUP.R-2 del término municipal de Torrejón de Ardoz, (Madrid), y sobre las que se están redactando sendos Proyectos Básicos de Apartotel, que conformarán un solo centro hotelero con espacios de uso colectivo repartidos entre las dos parcelas.

Se redacta de acuerdo a la ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid de 17 de julio, donde se definen los Estudios de Detalle como instrumentos que complementan las determinaciones del planeamiento general o de desarrollo, relativas a alineaciones y rasantes, u ordenación de volúmenes.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la redistribución de la edificabilidad entre ambas parcelas, realizando una transferencia de edificabilidad de la parcela TO-2 hacia la parcela TO-1, y organizando asimismo una redistribución entre dichas parcelas de la dotación obligatoria de aparcamiento, cumpliendo con las disposiciones estipuladas en el plan Parcial SUP R-2 del ámbito SUP.R-2 “ALDOVEA” del término municipal de Torrejón de Ardoz y el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

1.2 AGENTES

El redactor del Estudio de Detalle es el Arquitecto, **Carlos Lamela de Vargas**, con N° **5969** del Colegio Oficial de **Arquitectos** de Madrid, en representación de **ESTUDIO LAMELA S.L.P.** , con N° **70586** del Colegio Oficial de **Arquitectos** de Madrid.

Su redacción se efectúa por encargo de la mercantil CITYPULSE DEVELOPMENT S.L.U.

1.3 FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN

Se redacta en virtud de lo establecido por la Ley del Suelo 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, relativo a suelo urbano.

Los terrenos afectados por la ordenación se acogen, por tanto, al régimen de suelo urbano



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C890410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.firmas.es/>. Datos de verificación: Documento: TORREJON_SIGNED.pdf, C=ES, O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL, OD=2.5.4.97-VATES-B97449532, CN=291993205 PABLO MARTIN (B: B97449532), SN=MARTIN DEL BARRIO C=PAULO, SERIALNUMBER=IDCES-291993205, Description=Reg-46030 Hoja V-97224 Tomo:7820 Folio:77 Fecha:01/03/2012 Inscrición:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) #23/09/2025 14:38:36.

2 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La redacción de este Estudio de detalle se justifica ante la necesidad de transferir la edificabilidad de la parcela TO-2 (Parcela transmisora) a la parcela TO-1 (parcela receptora), en virtud del artículo 3.3 Transferencia de aprovechamiento de la Sección III Determinaciones generales de volumen y del artículo 5.4. Estudios de Detalle, de la Sección V. Instrumentos de ejecución ambos del Plan Parcial del ámbito SUP.R-2 "ALDOVEA" del término municipal de Torrejón de Ardoz, (Madrid).

Este estudio de detalle se limita a realizar aclaraciones en determinados aspectos del Plan Parcial, a tener en consideración.

Las parcelas transmisora y receptora, cumplen con las condiciones exigidas para realizar dicha transferencia de aprovechamiento en m² de edificabilidad al producirse entre parcelas de la misma tipología edificatoria de uso Terciario Oficinas-Hotelero (ZU-TO.2).

3 DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Las parcelas objeto del presente estudio de detalle están calificadas en el Plan Parcial del SUP-R2 de Torrejón de Ardoz, (Madrid) como Terciario Oficinas-Hotelero ZU-TO.2.

La parcela TO-1, es producto de la agrupación de las parcelas TO-1.1 y TO-1.2 definidas en la Reparcelación asociada al Plan Parcial SUP-R2.

Parcela	Edificabilidad (m²)	
	PLAN PARCIAL (+ AGRUPACION)	ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA TO-1	7.000,00	7.924,00
PARCELA TO-2	5.924,00	5.000,00
TOTAL	12.924,00	12.924,00

Asimismo, es objeto de este Estudio de Detalle la reorganización de la dotación de aparcamiento entre las dos parcelas, con la finalidad de agrupar mayor cantidad de aparcamiento en superficie, en la urbanización de la parcela TO-2, con gran afección visual de la gasolinera anexa, liberando espacio de urbanización en la TO-1 para localizar la piscina y zonas ajardinadas del conjunto hotelero.

Respecto a la dotación de plazas de aparcamiento de vehículos, está definida en la ordenanza ZU-TO2 del Plan Parcial en el art. 3.12, donde se especifica que deberán reservarse "1,5 plazas de aparcamiento de vehículos por cada 100 m²c edificables o fracción de cualquier uso".

También se define, en el Art. V.11.3.3.3. de las Ordenanzas Generales del PGOU de Torrejón de Ardoz, la obligatoriedad de reservar una plaza por cada 3 camas en establecimientos de uso hotelero.

En concreto, el artículo del Plan Parcial indica la obligatoriedad de una reserva total de:

- **119 plazas en parcela TO-1**, considerando la edificabilidad de 7.924,00 m² establecida en este Estudio de Detalle, y aplicando el artículo del Plan Parcial (1,5xm2E/100), siendo condición más restrictiva que las 78 plazas exigibles por el artículo del PGOU para el número de apartamentos que se pretende realizar (179, siendo 55 de ellos de 2 dormitorios)
- **75 plazas en parcela TO-2**, considerando la edificabilidad de 5.000,00 m² establecida en este Estudio de Detalle, y aplicando el artículo del Plan Parcial (1,5xm2E/100), siendo condición más restrictiva que las 48 plazas exigibles por el artículo del PGOU para el número de apartamentos que se pretende realizar (121, siendo 21 de ellos de 2 dormitorios).

En suma, **la dotación obligatoria para el conjunto de las dos parcelas (TO-1 y TO-2) es de 194 plazas de aparcamiento.**



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.firmas.es>
https://sedelectronica.firmas.es/ Firmado por: 1.- C=ES; O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL; UID.2.5.4.97-VATES-B97449532; CN=29199320S PABLO MARTIN IR; B97449532; SN=MARTIN DEL BARRIO; C=PABLO; SERIALNUMBER=IDCES-29199320S; Description=Reg-46030; Hoja:46030; Hoja:V-97224; Tomo:7820; Folio:77; Fecha:01/03/2012; Inscripción:7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

4 CARACTERÍSTICAS DE PARCELA RECEPTORA. TO-1

4.1 DESCRIPCIÓN

“Solar en término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid), en la Unidad de Ejecución SUP-R2 "ALDOVEA", y producto de Proyecto de Agrupación de las parcelas TO-1.1 y TO-1.2 definidas en la Reparcelación asociada al Plan Parcial. De forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 4.375,98 metros cuadrados, que linda: Al Norte, en línea ligeramente quebrada de 63,1077 metros (6,1880+56.9197), con el límite del sector y la parcela ZVL-9, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y destinada a zona verde; al Este, en línea ligeramente quebrada de 68,3433 metros (31,6584+36,6849), con parcela RVL-3, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; al Sur, en línea recta de 64,8695 metros, con parcela ZVL-8, destinada a zona verde, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; y al Oeste, en línea ligeramente quebrada de 68,4551 metros (33,4250+35,0301), con parcela RVL-2, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz”.

4.2 COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA PARCELA RECEPTORA

Nº	x	y
1	460.636,5157	4.476.837,7275
2	460.582,1600	4.476.802,3226
3	460.563,0418	4.476.831,6740
4	460.544,7981	4.476.859,6828
5	460.549,9869	4.476.863,0468
6	460.597,7509	4.476.894,0133
7	460.615,7052	4.476.867,9440

4.3 TRANSFERENCIAS DE LA PARCELA RECEPTORA

El presente estudio de detalle plantea transferir edificabilidad de la parcela TO-2 (Parcela transmisora) a la parcela TO-1 (parcela receptora). La parcela TO-1, según el Proyecto de Agrupación (agrupa las parcelas originales TO-1.1 y TO-1.2), tiene una edificabilidad de 7.000,00 m². **Se transfieren 924 m² de edificabilidad contando con una edificabilidad resultante en la parcela receptora TO-1 de 7.924 m².**

En el plano **ED-03**, se recoge la nueva ficha de la **parcela TO-1** consignando la edificabilidad de origen y la resultante.

Con respecto a la dotación de aparcamiento, será **81 plazas en parcela TO-1, con 2 plazas para minusválidos**, en cumplimiento de la proporción de una plaza por cada 50 o fracción, según lo dispuesto en el PGOU, resultando menor en 38 unidades que la dotación exigida para su edificabilidad asignada. **Las 38 plazas restantes se ubicarán en la parcela TO2**, en cumplimiento de la dotación exigida en el PGOU.



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C890410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.firmas.es>. Datos de verificación: Documento: FIRMADO, PDI: 1, C=ES, O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL, OID.2.5.4.97=VATES-B97449592, CN=291993205 PABLO MARTIN (R: B97449592), SN=MARTIN DEL BARRIO C=PAULO, SERIALNUMBER=IDCES-291993205, Description=Reg:46030 Hoja:V497224 Tomo:7820 Folio:77 Fecha:01/03/2012 Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) at 23/09/2025 14:38:36.

5 CARACTERÍSTICAS DE PARCELA TRANSMISORA. TO-2

5.1 DESCRIPCIÓN

“Solar en término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid), en la Unidad de Ejecución SUP-R2 "ALDOVEA", de forma irregular, con una superficie de 4.486,68 metros cuadrados, que linda: Al Norte, en línea quebrada compuesta por cuatro tramos rectos de 26,3207 metros, 64,8286 metros, 46,6374 metros y 11,0543 metros, respectivamente, con límite del Sector; al Este, en línea quebrada compuesta por dos tramos rectos de 7,7167 metros y 29,1753 metros, respectivamente con parcela RVL-4, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; al Sur, en línea recta de 82,3850 metros, con parcela ZVL-10, destinada a zona verde, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; y al Oeste, en línea quebrada compuesta por dos tramos rectos de 76,8937 metros y 15,2566 metros, respectivamente con parcela RVL-3, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz”

5.2 COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA PARCELA TRANSMISORA

Nº	x	y
1	460652.0225	4476847.8279
2	460608.4078	4476911.1556
3	460599.9944	4476923.8827
4	460616.7082	4476944.2156
5	460653.0910	4476890.5589
6	460691.5841	4476916.8901
7	460700.4756	4476923.4581
8	460704.7757	4476917.0506
9	460721.0337	4476892.8251

5.3 TRANSFERENCIAS DE LA PARCELA TRANSMISORA

El presente estudio de detalle plantea transferir edificabilidad de la parcela TO-2 (Parcela transmisora) a la parcela TO-1 (parcela receptora). La parcela TO-2, en su ficha tiene una edificabilidad de 5.924,00 m². **Se transfieren un total de 924 m² de edificabilidad a la parcela receptora contando con una edificabilidad resultante en la parcela TO-2 de 5.000,00 m².**

En el plano **ED-04**, se recoge la nueva ficha de la **parcela TO-2** consignando la edificabilidad de origen y la resultante.

Con respecto a la dotación de aparcamiento, será de **113 plazas en parcela TO-2, con 3 plazas para minusválidos**, en cumplimiento de la proporción de una plaza por cada 50 o fracción, según lo dispuesto en el PGOU, resultando mayor en 38 unidades que la dotación exigida para su edificabilidad asignada, con la finalidad de completar la dotación de aparcamientos exigida para la parcela TO-1.



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.us.es/verificadorfirmas>. Firmado por: 1. C=ES; O=UPBEMED INGENIERIA Y PAISAJE SL; OID.2.5.4.97=VATES-B97449532; CN=29199320S PABLO MARTIN (R; B97449532); SN=MARTIN DEL BARRIO; C=PABLO; SERIALNUMBER=IDCES-29199320S; Description=Reg-46030 Hoja V-97224 Tomo: 7820 / Folio: 77 Fecha: 01/03/2012 / Inscripción: 7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

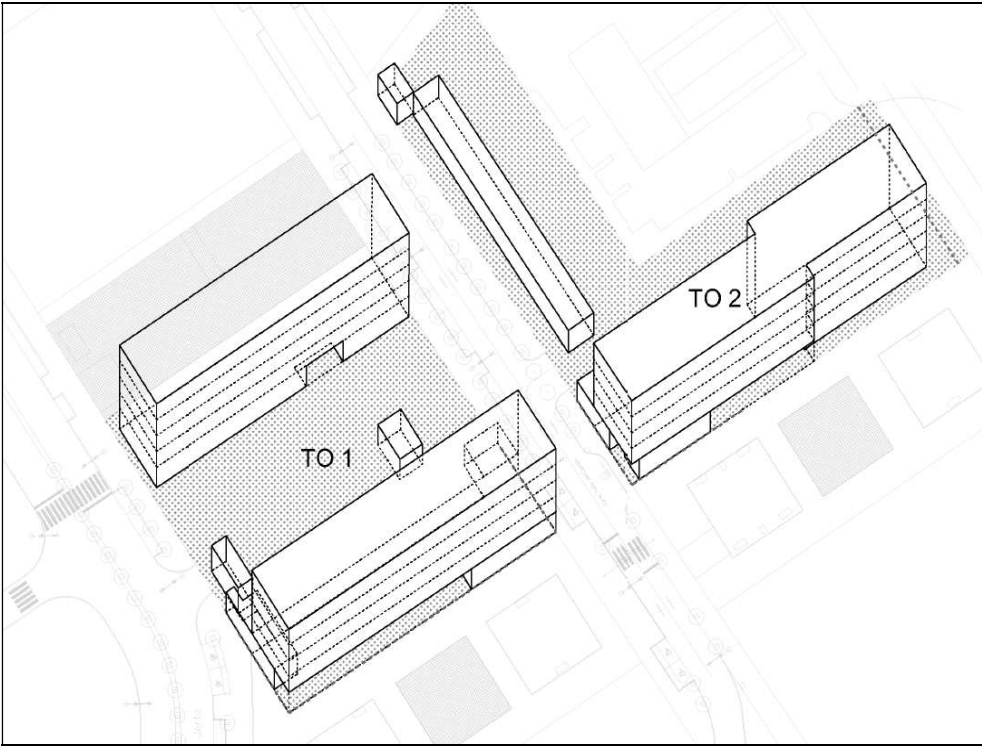
6 ACLARACIONES AL CUERPO NORMATIVO

6.1 VOLUMETRÍA, RETRANQUEOS Y ALINEACIONES OBLIGATORIAS

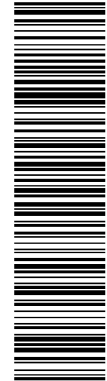
Las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector SUP-R2 de aplicación ZU-TO2, y el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, establecen las condiciones de edificabilidad, ocupación, retranqueos, alturas máximas, dotación de aparcamiento y demás parámetros urbanísticos de aplicación.

Las condiciones de reparto de edificabilidad y de dotación de aparcamiento de las dos parcelas afectadas, TO-1 y TO-2, establecidas en este Estudio de Detalle, son enteramente compatibles con el cumplimiento de las Ordenanzas del Plan Parcial y el articulado del PGOU.

En los planos ED-05 y ED-06 se presenta una posible volumetría de las edificaciones que, dando respuesta a la nueva distribución de edificabilidad y dotación de aparcamiento, garantiza el cumplimiento de las alineaciones obligatorias, así como el retranqueo hacia la Carretera de Loeches, establecidos en el Plan Parcial.



Entre los anexos de este documento, se encuentra el "Certificado de Viabilidad Urbanística y Geométrica" en el que se certifica la cabida del trasvase de edificabilidad sobre la parcela TO1 y del exceso de dotación de aparcamiento sobre la parcela TO2, en toda compatibilidad con el cumplimiento de las condiciones de edificabilidad, ocupación, retranqueos, alturas máximas, dotación de aparcamiento y demás parámetros urbanísticos de aplicación.

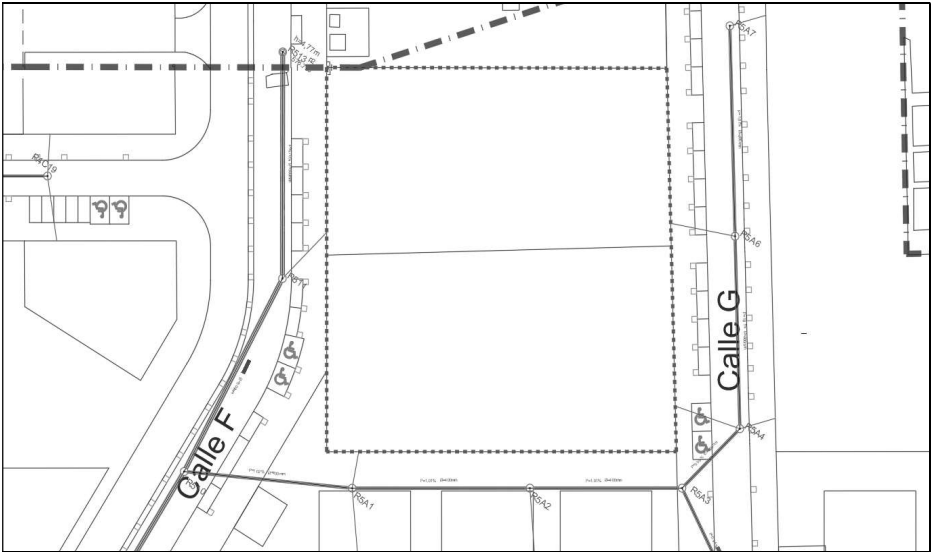


53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.firmas.com>
https://sedelectronica.firmas.com/verificador/1-1-C-ES: O=UBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL, OU=2.E-4.97-VATES-907449532, CN=291993205 PABLO MARTIN (R: 907449532), SN=MARTIN DEL BARRIO, C=PAULO, SERIALNUMBER=DCES-291993205, Description=Rg:46030 Hoja:V497224 Tomo:7820 /Folio:77 Fecha:01/03/2012 /Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

6.2 REDES DE SUMINISTRO

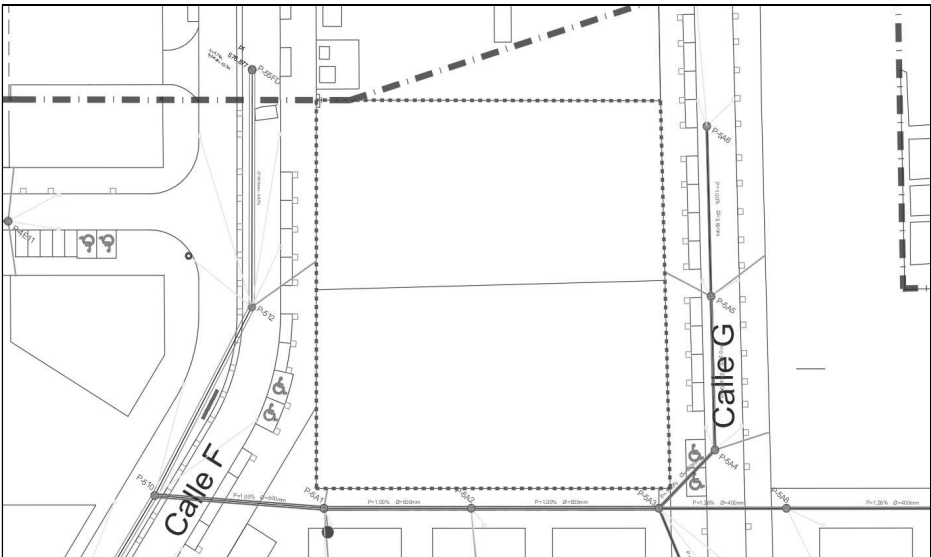
Conociendo las redes de suministro previstas en el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial, y a la vista de los planos As Built, se ha llevado a cabo un estudio y análisis con el fin de detectar posibles incompatibilidades en la parcela TO-1, debido a su incremento de edificabilidad.

La red de saneamiento de fecales tiende 4 acometidas de Ø315mm, procedentes de los pozos R5A6, R5A4, R5A1 y R511, que resultan suficientes para el uso previsto y la superficie edificable establecida en este Estudio de Detalle. Además, existen otros dos pozos en su perímetro, sobre los que eventualmente podría solicitarse un enganche, si por las condiciones geométricas el proyecto técnico así lo requiriese.



Proyecto as Built de la Urbanización. Esquema de red de saneamiento de fecales

Igualmente, la red de saneamiento de pluviales tiende 4 acometidas de Ø315mm, procedentes de los pozos P5A5, P5A3, P5A1 y P512, que resultan suficientes para el uso previsto y la superficie edificable establecida en este Estudio de Detalle. Además, existen otros dos pozos en su perímetro, sobre los que eventualmente podría solicitarse un enganche, si por las condiciones geométricas el proyecto técnico así lo requiriese. De cualquier modo, al no cambiar la superficie de parcela, el caudal previsto no varía a pesar de que aumenten los metros cuadrados edificables.

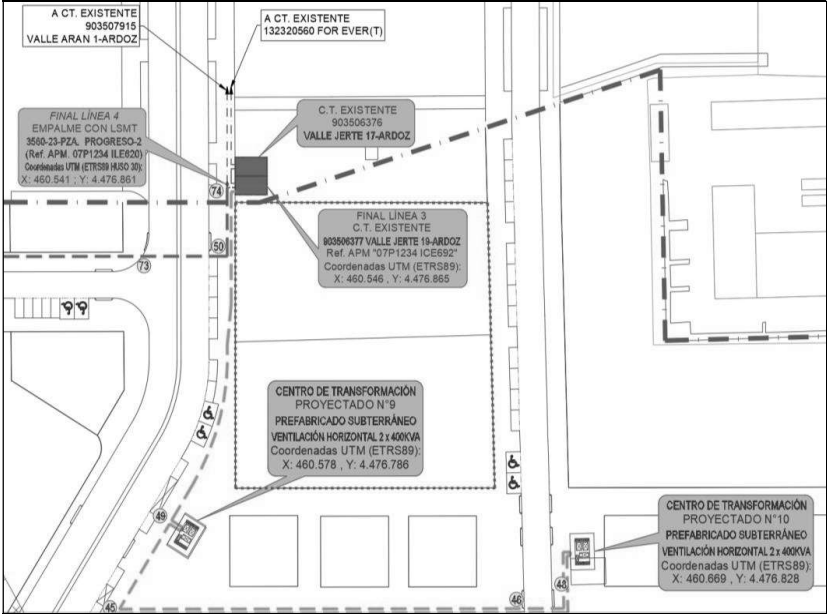


Proyecto as Built de la Urbanización. Esquema de red de saneamiento de pluviales

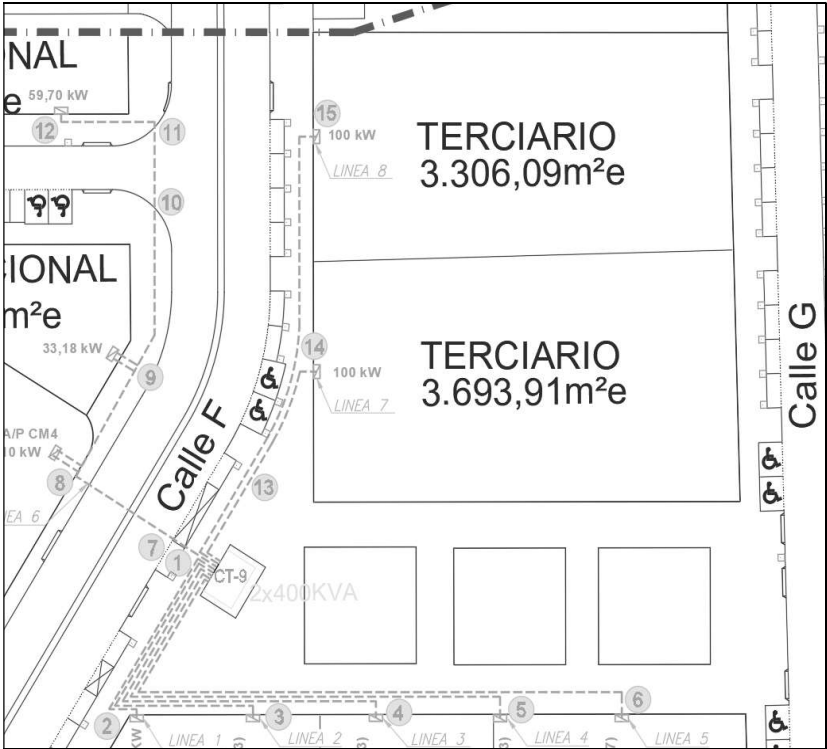


53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.firmadoc.es/>.
https://sedelectronica.firmadoc.es/ Firmado por: 1. C-ES: O=URBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL, OJD.2.5.4.97-VATES:B07449532, CN=29199320S PABLO MARTIN (S: B07449532), SN=MARTIN DEL BARRIO C-S-PABLO, SERIALNUMBER=IDCES-29199320S, Description=Reg-16030 Hoja V-97224 Tomo:7820 Folio:77 Fecha:01/03/2012 Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) at 23/09/2025 14:38:36.

Acerca de la red de suministro eléctrico, se prevén dos acometidas en baja tensión (Números 14 y 15 del plano abajo) procedentes del Centro de Transformación N°9. El proyecto Básico en desarrollo, prevé en cambio conectarse a la red de Media Tensión, instalando un CT de abonado en local.



Proyecto as Built de la Urbanización. Esquema de red de media tensión.



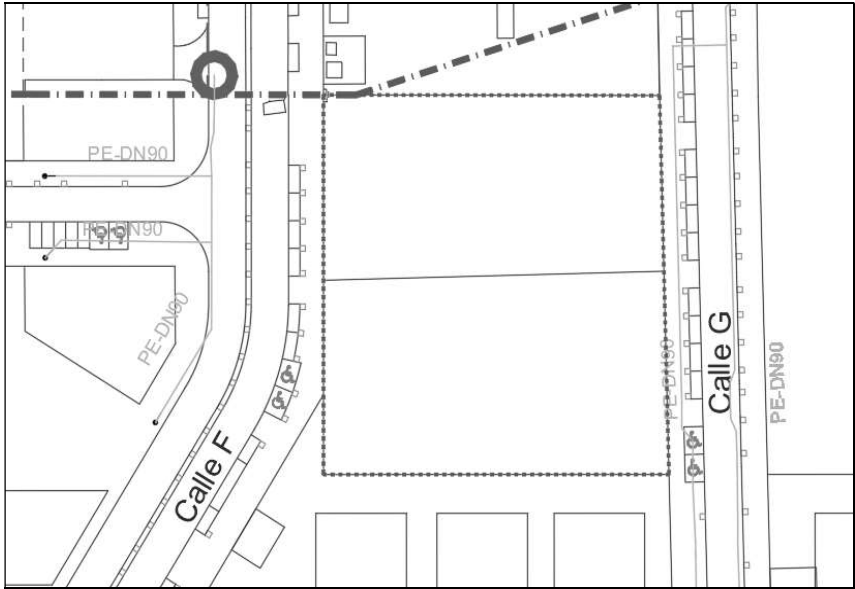
Proyecto as Built de la Urbanización. Esquema de red de baja tensión.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
ESTUDIO: ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 11 de 70		INCLUYE FIRMA EXTERNA



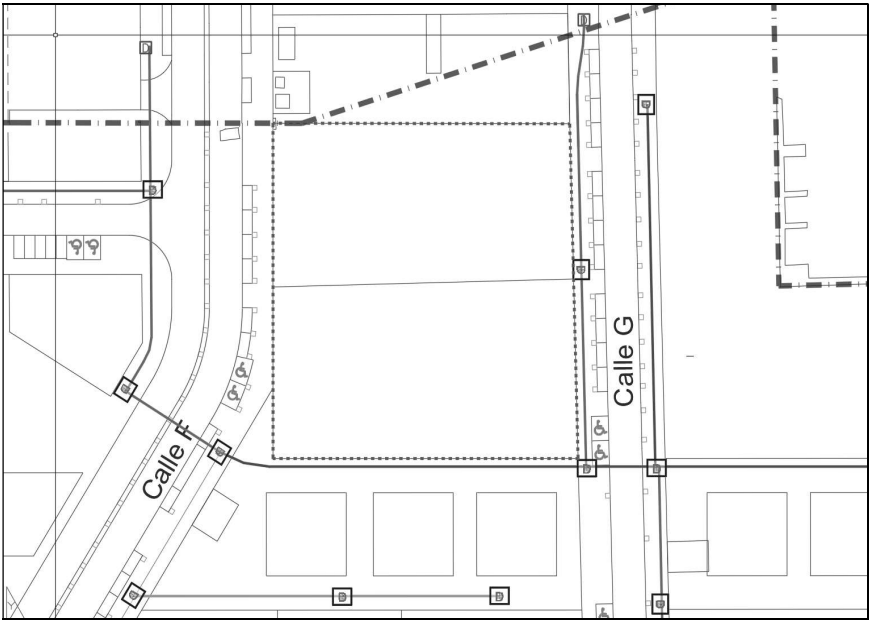
53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985642C999410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.poderjudicial.gob.es/Firmado>. C-ES: O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL, OID.2.54.47-VATES-B97449592, CN=29199320S PABLO MARTIN (S: B97449592), SN=MARTIN DEL BARRIO, C=PABLO, SERIALNUMBER=IDCES-29199320S, Description=Reg:46030 Hoja:V497224 Tomo:7820 Folio:77 Fecha:01/03/2012 Inscrición:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

La red de suministro de gas bordea el margen oriental de la parcela en tubería general DN-90, resultando suficiente para un eventual suministro de la parcela TO-1, aún teniendo en cuenta el aumento de su superficie edificable.



Proyecto as Built de la Urbanización. Esquema de red de gas.

La red de suministro de telecomunicaciones bordea el margen oriental y meridional de la parcela, resultando suficiente para un eventual suministro de la parcela TO-1, aún teniendo en cuenta el aumento de su superficie edificable.



Proyecto as Built de la Urbanización. Esquema de red de telecomunicaciones.

Entre los anexos de este documento, se encuentra el "Certificado de Idoneidad de las Redes de Suministro" en el que se certifica que la modificación del parámetro de edificabilidad de las parcelas, no supone un detrimento en la funcionalidad de las redes de suministro existentes según están descritas en el Proyecto de Urbanización As Built.

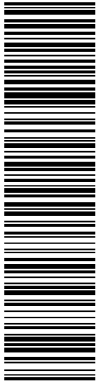
DOCUMENTO		IDENTIFICADORES	
_ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf		Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00	
OTROS DATOS		FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 13 de 70			INCLUYE FIRMA EXTERNA

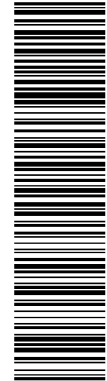


PR-480

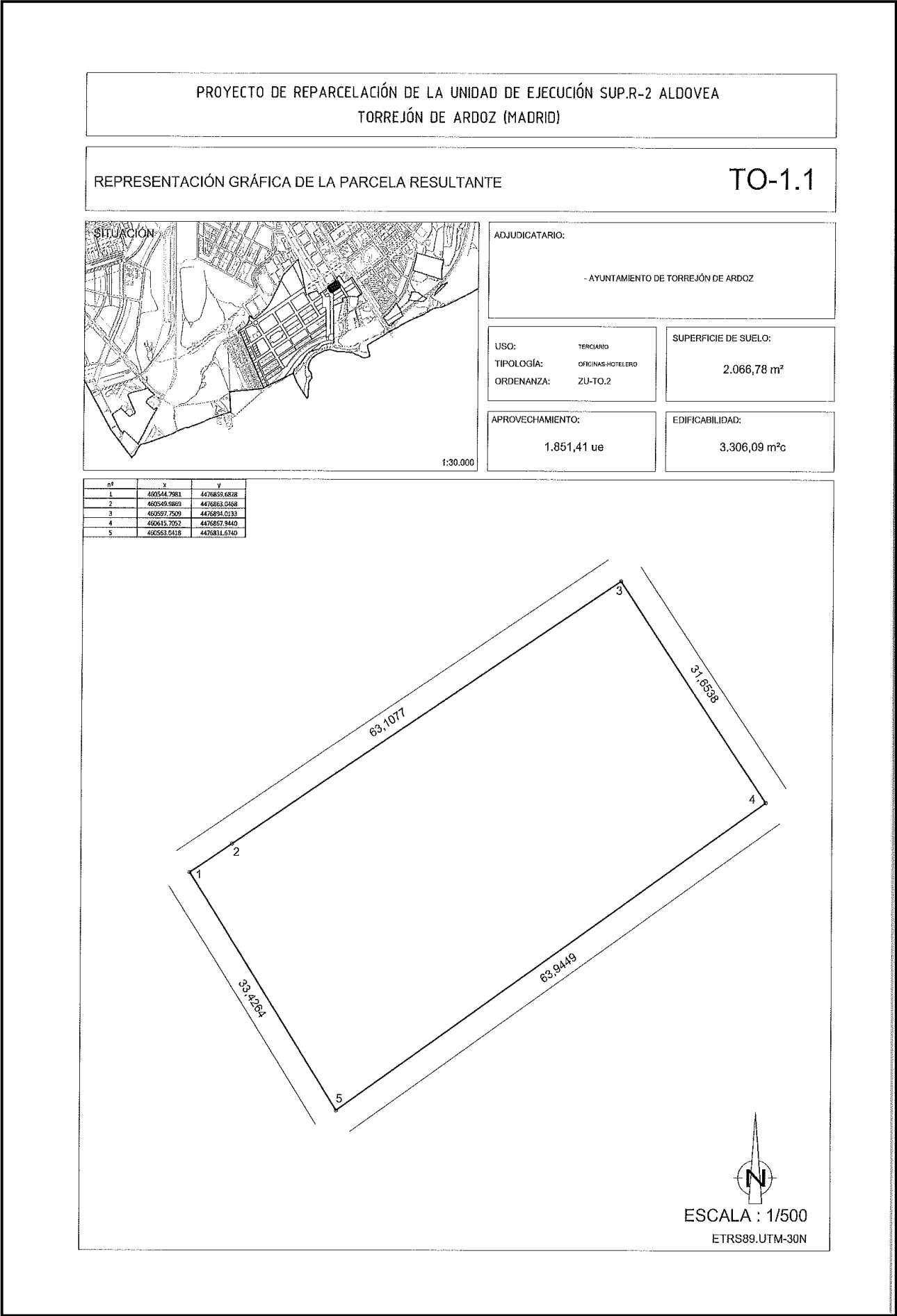
PARCELA TO-1.1

- 1. Descripción :** "Solar en término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid), en la Unidad de Ejecución SUP-R2 "ALDOVEA", de forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 2.066,78 metros cuadrados, que linda: Al Norte, en línea recta de 63,1077 metros con límite del Sector y parcela ZVL-9, destinada a zona verde, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; al Este, en línea recta de 31,6538 metros, con parcela RVL-3, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; al Sur, en línea recta de 63,9449 metros, con parcela TO-1.2, propiedad de "TORREJOLAND DEVELOPMENTS, S.L.U."; y al Oeste, en línea recta de 33,4264 metros, con parcela RVL-2, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz".
- 2. Superficie :** 2.066,78 m2.
- 3. Uso :** Terciario Oficinas-Hotelero
- 4. Edificabilidad :** 3.306,09 m2/edif. (1.851,41 UE)
- 5. Titular :** Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
- 6. Cuenta de liquidación provisional :**
- 6.1. Cuota de participación :** 0,970498%, correspondiente a 1.121,11 UE
- 6.2. Afección económica :** 195.305,34 Euros
- 7. Finca de procedencia :**
- A) En cuanto al 39,4456% -equivalente a 730,30 UE- sin aportación. Adjudicada en concepto de cesión obligatoria, libre y gratuita del 10% del aprovechamiento urbanístico
- B) En cuanto al 22,6309% -equivalente a 418,99 UE-, Finca número 10 D, no inscrita
- C) En cuanto al 22,5493% -equivalente a 417,48 UE-, Finca número 12 PE, no inscrita
- D) En cuanto al 15,3742% -equivalente a 284,64 UE-, adjudicada en concepto de exceso de aprovechamiento





53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede36.torrejondemadrid.es/Firmado/VerificarFirma.do?1:1:C=ES;O=URBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL;OID.2.5.4.97=VATES-B07449532;CN=291993205 PABLO MARTIN \(S; B07449532\);SN=MARTIN DEL BARRIO C=PAULO;SERIALNUMBER=IDCES-291993205;Description=Reg-46030;Hoja=497224;Tomo=7820;Folio=77;Fecha=01/03/2012;Inscripción=7;CN=AC Representación;OU=CERES;O=FNMT-RCM;C=ES](https://sede36.torrejondemadrid.es/Firmado/VerificarFirma.do?1:1:C=ES;O=URBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL;OID.2.5.4.97=VATES-B07449532;CN=291993205 PABLO MARTIN (S; B07449532);SN=MARTIN DEL BARRIO C=PAULO;SERIALNUMBER=IDCES-291993205;Description=Reg-46030;Hoja=497224;Tomo=7820;Folio=77;Fecha=01/03/2012;Inscripción=7;CN=AC Representación;OU=CERES;O=FNMT-RCM;C=ES)



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 16 de 70		



PR-476

PARCELA TO-1.2

1. Descripción :

"Solar en término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid), en la Unidad de Ejecución SUP-R2 "ALDOVEA", de forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 2.309,20 metros cuadrados, que linda: Al Norte, en línea recta de 63,9449 metros, con parcela TO-1.1, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; al Este, en línea recta de 36,6895 metros, con parcela RVL-3, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; al Sur, en línea recta de 64,8695 metros, con parcela ZVL-8, destinada a zona verde, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; y al Oeste, en línea recta de 35,0287 metros, con parcela RVL-2, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz".
2. Superficie :

2.309,20 m2.
3. Uso :

Terciario Oficinas-Hotelero
4. Edificabilidad:

3.693,91 m2/edif. (2.068,59 UE)
5. Titular :

"TORREJOLAND DEVELOPMENTS, S.L.U."
6. Cuenta de liquidación provisional :

6.1. Cuota de participación : 1,790692%

6.2. Afección económica : 322.968,53 Euros
7. Finca de procedencia :

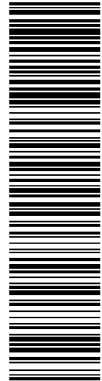
A) En cuanto al 9,9493%, Finca número 8 PE (registral número 3.975 respecto al 56,2768% de 1/4 parte indivisa).

B) En cuanto al 90,0507%, Finca número 9 PE (registral número 25 respecto al 53,9527%).
8. Cargas y afecciones :

A) Por razón de procedencia de 1/4 parte indivisa de la finca registral número 3.975:

a) Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de exenta de
-
- 53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:

DOCUMENTO _ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39 :00
OTROS DATOS Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 17 de 70	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C890410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.poderjudo.es/verificador-firmas>. Firmado por: 1.- C=ES, O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL, OID.2.5.4.97=VATES-B97449592, CN=29199320S PABLO MARTIN (R: B97449592), SN=MARTIN DEL BARRIO, C=PAULO, SERIALNUMBER=IDES-29199320S, Description=Reg:46030/Hoja:V497224/Tomo:7820/Folio:77 Fecha:01/03/2012/Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) #123/09/2025 14:38:36.



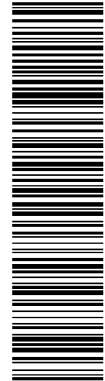
PR-477

transmisiones, según nota al margen de la inscripción 12 de 1 de junio de 2.016.

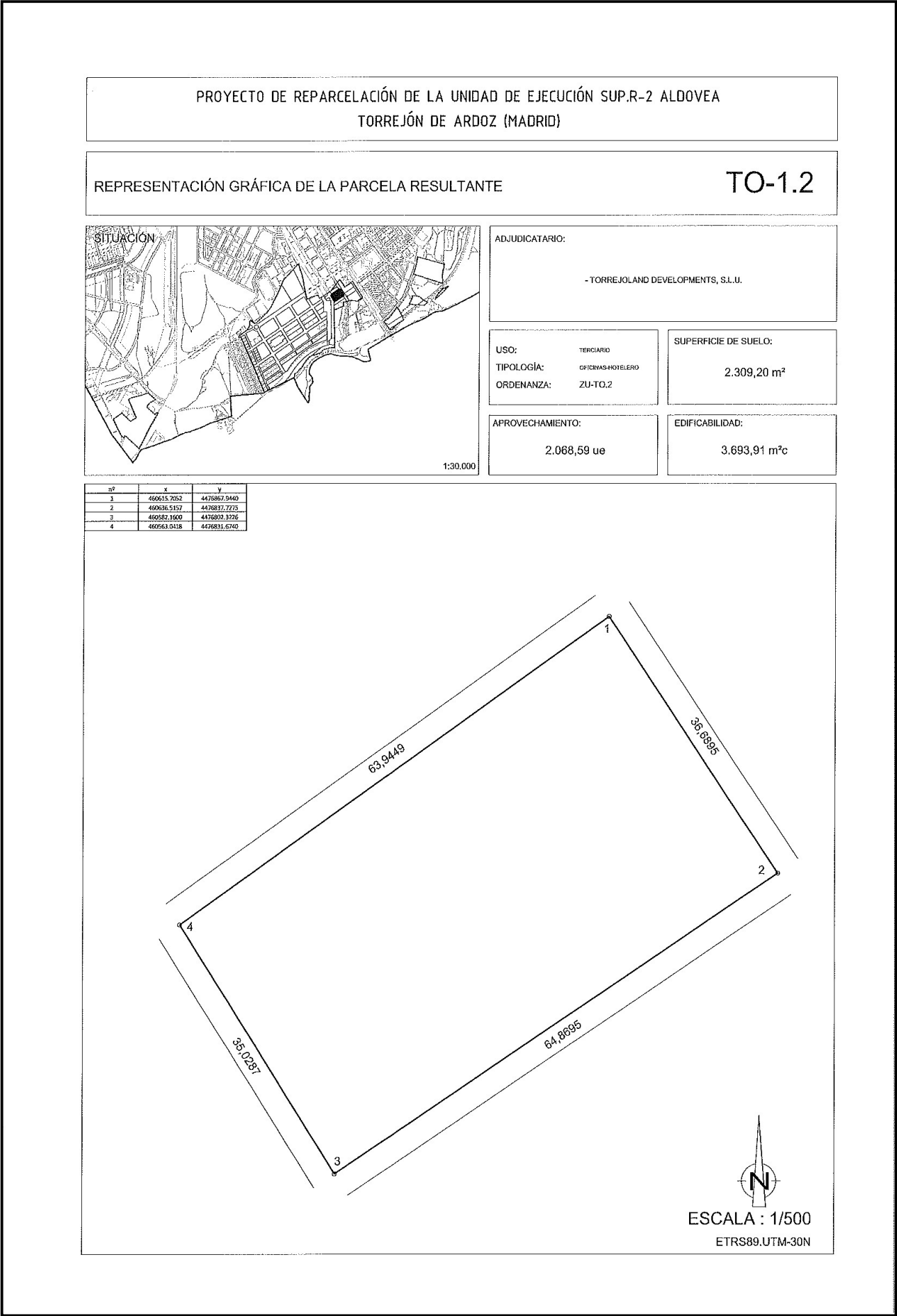
- b) Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación ó liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de exenta de transmisiones, según nota al margen de la inscripción 12 de 1 de junio de 2.016.
 - c) Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación ó liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de autoliquidada de transmisiones, según nota al margen de la inscripción 13 de 12 de febrero de 2.018.
 - d) Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación ó liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de exenta de transmisiones, según nota al margen de la inscripción 13 de 12 de febrero de 2.018.
- B) Por razón de procedencia de la finca registral número 25:
- a) Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación ó liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de exenta de transmisiones, según nota al margen de la inscripción 16 de 12 de febrero de 2.018.
 - b) Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación ó liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de autoliquidada de transmisiones, con una cantidad liberada de 80.220 Euros, según nota al margen de la inscripción 17 de 21 de febrero de 2.018.

9. Afección urbanística :

10. Observaciones :



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sicr.gob.es/verificadorfirmas>. Firmado por: 1. C=ES, O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL, OID.2.5.4.97=VATES-B97449532, CN=29199320S PABLO MARTIN (S, B97449532), SN=MARTIN DEL BARRIO, C=PABLO, SERIALNUMBER=IDES-29199320S, Description=Reg-46030 Hoja V-97224 Tomo:7820 Folio:77 Fecha:01/03/2012 Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) at 23/09/2025 14:38:36.





53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C999410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.puntofiscal.gob.es/verificadorfirmas-madrid/>. C=ES, O=URBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL, OD=2.5.4.97-VATES-B97449532, CN=291993205 PABLO MARTIN (R: B97449532), SN=MARTIN DEL BARRIO, C=PABLO, SERIALNUMBER=IDCES-291993205, Description=Reg:46030 Hoja:497224 Tomo:7820 Folio:77 Fecha:01/03/2012 Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

PLAN PARCIAL SUP-R2
TORREJÓN DE ARDOZ
PROYECTO DE AGRUPACIÓN DE PARCELAS

PARCELA RESULTANTE TO-1

I. DESCRIPCION

Localización	Parcela en el término municipal de Torrejón de Ardoz, constituida por las parcelas resultantes TO-1.1 y TO-1.2 del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial SUP-R2		
Forma	Tiene forma irregular		
Superficie	4.375,98 m²		
LINDEROS	Norte	Línea ligeramente quebrada de 63,1077 m (6,1880+56.9197) con parcela ZVL-9 (zona verde)	
	Sur	Línea recta de 64,8695 m con parcela ZVL-8, destinada a zona verde	
	Este	Línea ligeramente quebrada de 68,3433 m (31,6584+36,6849) con parcela RVL-3 (red viaria local)	
	Oeste	Línea ligeramente quebrada de 68,4551 m (33,4250+35,0301) con parcela RVL-2 (red viaria local)	
Descripción Cartográfica	Conforme a la base gráfica que se incorpora, las coordenadas UTM son:		
	1	460.636,5157	4.476.837,7275
	2	460.582,1600	4.476.802,3226
	3	460.563,0418	4.476.831,6740
	4	460.544,7981	4.476.859,6828
	5	460.549,9869	4.476.863,0468
	6	460.597,7509	4.476.894,0133
	7	460.615,7052	4.476.867,9440

II. CONDICIONES Y PARAMETROS URBANISTICOS

Uso Característico	Terciario	Edificabilidad	7.000,00 m2/edif
Tipología	Oficinas-Hotelero		

III. TITULARIDAD

Titular	Cuota Titularidad Parcela
CITYPULSE DEVELOPMENT SLU	100 %

IV. CUOTA DE URBANIZACIÓN

Cuota de Participación	2.76119%
Afección Económica	520.840,97 €

V. CARGAS Y GRAVAMENES

Libre de cargas, a excepción de las afecciones fiscales vigentes

VI. OBSERVACIONES

La suma de las superficies registrales de las parcelas origen es 4.375,98 m²
La suma de las superficies catastrales de las parcelas origen es 4.376 m²
La superficie real de la parcela en el plano aportado, y según las coordenadas UTM indicadas arriba, es de 4.376,27 m²

DOCUMENTO _ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00
OTROS DATOS Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 20 de 70	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



PR-478

PARCELA TO-2

- 1. Descripción :** "Solar en término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid), en la Unidad de Ejecución SUP-R2 "ALDOVEA", de forma irregular, con una superficie 4.486,68 metros cuadrados, que linda: Al Norte, en línea quebrada compuesta por cuatro tramos rectos de 26,3207 metros, 64,8286 metros, 46,6374 metros y 11,0543 metros, respectivamente, con límite del Sector; al Este, en línea quebrada compuesta por dos tramos rectos de 7,7167 metros y 29,1753 metros, respectivamente con parcela RVL-4, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; al Sur, en línea recta de 82,3850 metros, con parcela ZVL-10, destinada a zona verde, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; y al Oeste, en línea quebrada compuesta por dos tramos rectos de 76,8937 metros y 15,2566 metros, respectivamente con parcela RVL-3, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz".
- 2. Superficie :** 4.486,68 m2.
- 3. Uso :** Terciario Oficinas-Hotelero
- 4. Edificabilidad:** 5.924,00 m2/edif. (3.317,44 UE)
- 5. Titular :** "TORREJOLAND DEVELOPMENTS, S.L.U."
- 6. Cuenta de liquidación provisional :**
- 6.1. Cuota de participación :** 2,871769%
- 6.2. Afección económica :** 517.951,13 Euros
- 7. Finca de procedencia :**
- A)** En cuanto al 47,9237%, Finca número 9 PE (registral número 25 respecto al 46,0473%).
- B)** En cuanto al 52,0763%, Finca número 10 PE (registral número 1.200 respecto al 51,1241%)
- 8. Cargas y afecciones :**
- A)** Por razón de procedencia de la finca registral número 25:
- a)** Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación ó liquidaciones que, en su caso,



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
ESTUDIO: ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 21 de 70		



PR-479

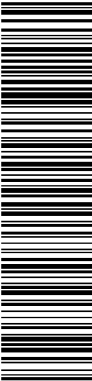
puedan girarse por el impuesto de exenta de transmisiones, según nota al margen de la inscripción 16 de 12 de febrero de 2.018.

- b) Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación ó liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de autoliquidada de transmisiones, con una cantidad liberada de 80.220 Euros, según nota al margen de la inscripción 17 de 21 de febrero de 2.018.

- B) Por razón de procedencia de la finca registral número 1.200:
Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de autoliquidada de transmisiones, según nota al margen de la inscripción 24 de 19 de marzo de 2.018.

- C) Servidumbre de paso:
Sobre la parcela TO-2 descrita se constituye servidumbre de paso de vehículos sobre una porción de suelo de 42,61 m2. a favor, como predio dominante, de la finca registral número 49.316 del Registro de la Propiedad número 1 de Torrejón de Ardoz. La servidumbre se constituye con la finalidad de mantener la actual salida de los vehículos de la Estación de Servicio implantada en la finca registral número 49.316, que parcialmente y respecto a la indicada superficie se sitúa sobre la parcela TO-2, que constituye predio sirviente.

- i) Descripción: Porción de terreno de la parcela resultante TO-2 de la Unidad de Ejecución SUP R-2 “ALDOVEA”, en término municipal de Torrejón de Ardoz, destinada a paso de vehículos procedentes de las instalaciones de la Estación de Servicio emplazada en la finca registral número 49.316 del Registro de la Propiedad número 1 de Torrejón de Ardoz, hasta su conexión con el viario público

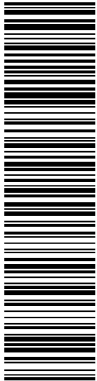


DOCUMENTO		IDENTIFICADORES	
_ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf		Número de la anotación: 41072 , Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00	
OTROS DATOS		FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 22 de 70			INCLUYE FIRMA EXTERNA



PR-480

- (Carretera de Loeches). Tiene una superficie de 42,61 m2., forma triangular y linda: Norte, en línea recta de 11,0543 metros, con límite de la parcela TO-2, que a su vez constituye lindero medianero con la finca registral número 49.316; Este, en línea recta de 7,7167 metros, con límite de la parcela TO-2, que a su vez constituye lindero medianero con la parcela RVL-4, destinada a viario público (Carretera de Loeches); Suroeste, en línea recta de 13,1926 metros, con resto de la parcela TO-2.
- ii) Predio sirviente: Parcela TO-2 de la Unidad de Ejecución SUP R-2 "ALDOVEA".
- iii) Predio dominante: Finca registral número 49.316 del Registro de la Propiedad número 1 de Torrejón de Ardoz.
- iv) Objeto de la servidumbre: La servidumbre se constituye con la finalidad de mantener y, en consecuencia, posibilitar y permitir la salida de vehículos procedentes de la Estación de Servicio ubicada en el predio dominante hasta su conexión con el viario público colindante con el ámbito de la servidumbre. Para tal finalidad, el titular del predio dominante o del derecho de superficie constituido sobre el mismo, podrá realizar a su costa en el ámbito de la servidumbre las obras y trabajos necesarios para el correcto funcionamiento y el mantenimiento del acceso de vehículos a través del predio sirviente.
- v) Extinción de la servidumbre: la servidumbre se extinguirá en caso de cambio de uso o de la actividad de estación de servicio del predio dominante.
- vi) Representación gráfica: La ficha de la parcela TO-2 define la porción de la misma sobre la que se



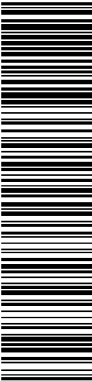
DOCUMENTO _ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39 :00	
OTROS DATOS Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 23 de 70	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



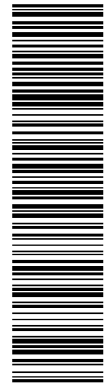
PR-481

constituye la servidumbre de paso, con expresión gráfica de sus características superficiales y linderos.

- 9. Afección urbanística :
- 10. Observaciones :



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.poderjudicial.gob.es/portal/validador/validador.jspx> C=ES, O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL, OID.2.5.4.97=VATES-B07449592, CN=29199320S PABLO MARTIN (B: B07449592), SN=MARTIN DEL BARRIO, C=PABLO, SERIALNUMBER=IDCES-29199320S, Description=Reg:46030/Hoja:V-97224/Tomo:7820/Folio:77/Fecha:01/03/2012/Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.poderjudicial.gob.es/verificadorfirmas>. Fichero: 1.- C-ES: O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE S.L. /OID.2.5.4.97=VATES-B97449532; CN=29199320S PABLO MARTIN (S; B97449532); SN=MARTIN DEL BARRIO; C=PABLO; SERIALNUMBER=IDCES-29199320S; Description=Reg-46030; Hoja-V497224; Tomo-7820; Folio-77; Fecha:01/03/2012; Inscripción:7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) at 23/09/2025 14:38:36.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP.R-2 ALDOVEA
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA RESULTANTE

TO-2

SITUACIÓN

ADJUDICATARIO:

- TORREJOLAND DEVELOPMENTS, S.L.U.

USO: TERCARIO

TIPOLOGÍA: OFICINAS+HOTELERO

ORDENANZA: ZU-TO.2

SUPERFICIE DE SUELO:

4.486,68 m²

APROVECHAMIENTO:

3.317,44 ue

EDIFICABILIDAD:

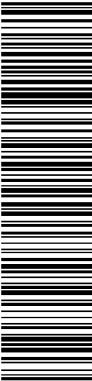
5.924 m²c

nº	x	y
1	460652.0225	4476847.8279
2	460638.4078	4476931.1556
3	460599.9444	4476923.8827
4	460616.7082	4476944.2156
5	460653.0910	4476990.5589
6	460691.5841	4476916.3901
7	460700.4756	4476923.4581
8	460704.7757	4476917.0506
9	460721.0387	4476882.8251

ESCALA : 1/1000

ETRS89.UTM-30N

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 25 de 70		INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.firmas.es/>.
https://sedelectronica.firmas.es/Firmado/Id/1-C-ES-O-UPBEMED-INGENIERIA-Y-PASAJE-SU-OD-2-5-4-97-VATES-B07449592-CN-29199320S-PABLO-MARTIN-IB-B07449592-SN-MARTIN-DEL-BARRIO-C-PAULO-SERIALNUMBER-IDCES-29199320S-Description-Reg-46030-Hoja-V-97224-Tomo-7820-Folio-77 Fecha:01/03/2012 /Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

ED3

PLANOS

- ED.01 SITUACIÓN
- ED.02 PLAN PARCIAL SUP R-2. ALINEACIONES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN
- ED.03 PARCELA RECEPTORA
- ED.04 PARCELA TRANSMISORA
- ED.05 VOLUMETRÍA NO VINCULANTE
- ED.06 VOLUMETRÍA NO VINCULANTE



<https://sede.iaa.cu/verificar> para comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.iaa.cu/verificar>

ESTUDIO LAMELA		ARQUITECTOS	
CLIENTE:	NÚMERO DE PROYECTO:	POBLACIÓN:	FASE:
	2406	TORREJÓN DE ARDOZ	ESTUDIO DE DETALLE
KRONOS	DIRECCIÓN:	FORMATO ORIGINAL:	TIPO DE PLANO:
	-	A4	ARQUITECTURA
PROYECTO:	PROVINCIA+ PAÍS:	FECHA:	NOMBRE DE FICHERO:
US	MADRID - ESPAÑA	JUNIO 2025	ESCALA
SITUACIÓN			NÚM. PLANO:
ED-01			

EMPLAZAMIENTO DE PARCELAS
E 1:4000



TRANSMISORA
RECEPTORA

UBICACIÓN EN EL MUNICIPIO
E 1:50000

 N

 SECTOR SUP-R2

 REDES GENERALES ADSCRITAS SUPRAMUNICIPALES Y

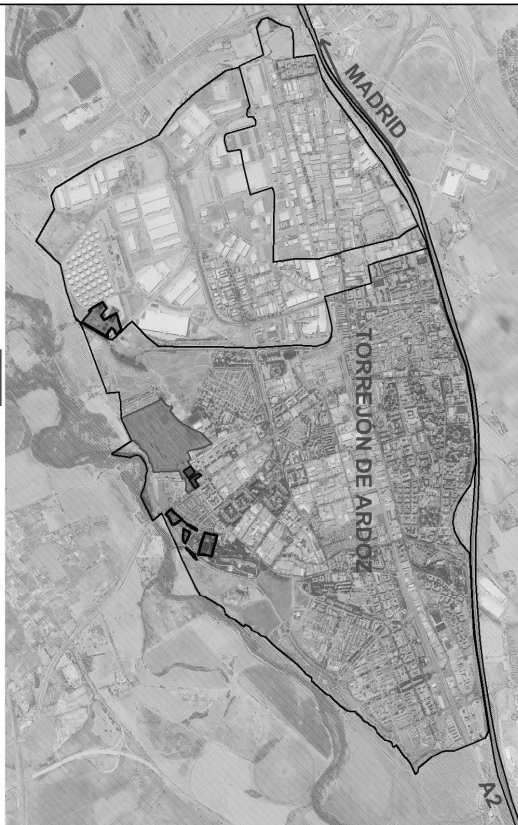


SITUACIÓN - PLAN PARCIAL SUP-R2
E 1:10000

 N

 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA

 RESIDENCIAL CONDOMINIOS

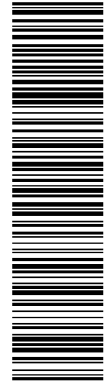


- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA
- RESIDENCIAL CONDOMINIOS
- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
- TERCARIO COMERCIAL
- TERCARIO OFICINAS/HOTELERO
- EQUIPAMIENTOS
- ESPACIOS LIBRES
- VIA PECUARIA



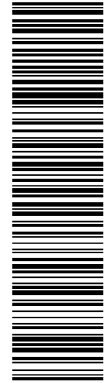
53205252 KSGEY+HQBN-44G18 C7B7985E642080B544 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:





53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B544 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.firmadoc.es/>.
SERIALNUMBER=IDCES-2919320S, Description=Reg-46030, Hoja=V497224, Tomo=7820, Folio=77 Fecha=01/03/2012, Inscripción=7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

ESTUDIO LAMELA ARQUITECTOS Carlos Lamela		ALINEACIÓN OBLIGATORIA RETRANQUEO OBLIGATORIO	
CLIENTE:	NÚMERO DE PROYECTO:	POBLACIÓN:	FASE:
KRONOS	2406	TORREJÓN DE ARDOZ	ESTUDIO DE DETALLE
PROYECTO:	DIRECCIÓN:	FORMATO ORIGINAL:	TIPO DE PLANO:
US	-	A4	ARQUITECTURA
PROVINCIA + PAÍS:	FECHA:	NOMBRE DE FICHERO:	ESCALA
MADRID - ESPAÑA	JUNIO 2025		
NOMBRE DEL PLANO:			NÚM. PLANO:
VOLUMETRÍA			ED-05
NO VINCULANTE			



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B541V El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.madrid.es/verificador-firmas>. Firmado por: 1.- C-ES; O=URBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL; UID.2.5.4.07-VATES-B97449532; CN=29199320S PABLO MARTIN (S; B97449532); SN=MARTIN DEL BARRIO; C=PABLO; SERIALNUMBER=IDCES-29199320S; Description=Reg-46030; Hoja 4 de 7224; Tomo: 7820; Folio: 77 Fecha: 01/03/2012; Inscripción: 7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

ESTUDIO LAMELA ARQUITECTOS Carlos Lamela		CLIENTE: KRONOS PROYECTO: US		NÚMERO DE PROYECTO: 2406 DIRECCIÓN: - PROVINCIA + PAÍS: MADRID - ESPAÑA	POBLACIÓN: TORREJÓN DE ARDOZ FORMATO ORIGINAL: A4 FECHA: JUNIO 2025	FASE: ESTUDIO DE DETALLE TIPO DE PLANO: ARQUITECTURA NOMBRE DE FICHERO: ARQUITECTURA	NOMBRE DEL PLANO: VOLUMETRÍA NO VINCULANTE ESCALA: -	NUM. PLANO: ED-06
ALINEACIÓN OBLIGATORIA RETRANQUEO OBLIGATORIO								

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
ESTUDIO: ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 32 de 70		INCLUYE FIRMA EXTERNA

53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C99410D119145EA02A2080B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.firmas.es>
https://sedelectronica.firmas.es/verificadorFirmas.do?i=1; C=ES; O=URBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL; OD=2.5.4.97-VATES-B97449532; CN=291993205 PABLO MARTIN (R: B97449532); SN=MARTIN DEL BARRIO C=PAULO, SERIALNUMBER=IDCES-291993205; Description=Reg:46030 Hoja:V497224 Tomo:7820 Folio:77 Fecha:01/03/2012 /Inscripción:7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) at 23/09/2025 14:38:36.

ED4 MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

1 IMPACTO POR RAZÓN DE GENERO

1.1 OBJETO

El presente informe se redacta con la finalidad de evaluar el posible impacto por razón de género del Estudio de Detalle del ámbito SUP.R-2 "Aldovea", y en concreto, el análisis de la transformación del territorio como elemento potenciador de la igualdad entre mujeres y hombres, y desincentivador de un trato no igualitario.

1.2 MARCO LEGAL

Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, que introdujo la obligación de que todo proyecto normativo vaya acompañado de un informe de impacto por razón de género de las medidas que se establezcan en el mismo.

Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, estableció en su art. 19, que los proyectos de disposiciones de carácter general, los planes especiales de relevancia económica, social y artística, que se sometan a aprobación del Consejo de Ministros, deban incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.

Leyes específicas de evaluación de impacto de género como **la Ley Estatal 30/2003, de 13 de octubre**.

Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación de la Comunidad de Madrid.

1.3 EL URBANISMO POR PERSPECTIVA DE GÉNERO

El urbanismo es una actividad que tiene por objetivo la intervención sobre la realidad urbana para orientar su transformación. Esta intervención ha ido evolucionando y adaptándose a lo largo de los años de forma gradual, de forma paralela a la propia evolución de las sociedades a las que sirve. En tal sentido, la ideología de género, desde la perspectiva de la consecución de la plena igualdad entre mujeres y hombres, no puede ser considerada como un elemento estanco, sino más bien como una suerte de principios o garantías aplicables a todas las esferas de las relaciones humanas y avances sociales.

En tal sentido, el urbanismo como perspectiva de género se incardina en los procedimientos de tramitación de instrumentos de planeamiento desde un punto de vista de sostenibilidad, equidad, protección del medio ambiente, y su incidencia sobre la discriminación sobre los distintos grupos y personas, en busca del equilibrio desde el punto de vista de la calidad de vida.

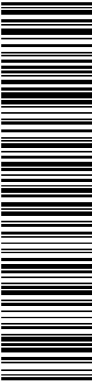
Así las cosas, desde prácticamente mitad del siglo pasado, la sociedad ha identificado el rol de género en base a dos vertientes, por un lado, la vinculada al género femenino con la asignación del cuidado de la familia y tareas domésticas; y al masculino, con el trabajo productivo (el que se realiza a cambio de un salario). No cabe duda de que estos roles han ido cambiando de forma sobrevenida durante el paso del tiempo como consecuencia de los avances sociales, y principalmente con la incorporación de la mujer al mercado laboral, lo que ocasiona que los hombres puedan cuidar de los hijos, y la mujer formar parte del trabajo productivo. Sin embargo, en muchos casos no ha entrañado un reparto equitativo de las labores domésticas, y originó el efecto denominado "doble carga de trabajo o doble presencia".

El urbanismo con perspectiva de género concibe el espacio público como un lugar donde desempeñar estas tareas domésticas, tales como acompañar personas enfermas a los servicios sanitarios, llevar a los hijos a la escuela, o prever espacios para que jueguen.

Por último, la percepción o realidad de la inseguridad es otro factor altamente restrictivo de la movilidad. La percepción de inseguridad es una variable que presenta grandes diferencias entre hombres y mujeres. Esto tiene que ver con la gravedad, para la integridad física y emocional de la persona, que tienen los delitos de naturaleza sexual.

1.4 CONCLUSIONES

Dada la naturaleza y alcance del resto de aspectos de los que trata el Estudio de Detalle (transferencia de edificabilidad entre parcelas), las posibilidades de actuación e influencia en las personas y en sus ideologías desde este instrumento urbanístico son limitadas. Por tanto, concluyo que el presente Estudio de Detalle tiene un impacto neutro en los derechos y a la igualdad social de las personas objeto de protección de las Leyes mencionadas supra.



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C890410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.poderjudicial.gob.es/Firmado/>. C=ES; O=JPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL; OID.2.5.4.97=VATES-B97449592; CN=29199320S PABLO MARTIN (R; B97449592); SN=MARTIN DEL BARRIO; C=PABLO; SERIALNUMBER=IDES-29199320S; Description=Reg:46030; Hoja:497224; Tomo:7820; Folio:77; Fecha:01/03/2012; Inscripción:7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) at 23/09/2025 14:38:36.

2 IMPACTO EN MATERIA DE FAMILIA, INFANCIA Y ADOLESCENCIA

2.1 OBJETO

El presente informe se redacta con la finalidad de evaluar el posible impacto en materia de familia, infancia y adolescencia del Estudio de Detalle del ámbito SUP.R-2 "Aldovea". Para ello se va a analizar y valorar lo relativo a la diversidad de los sujetos que habitan y usan el espacio urbano, haciendo hincapié en los colectivos con mayores necesidades. Así, en referencia a la infancia, adolescencia y la familia, los aspectos a valorar se basan en los parámetros de proximidad, seguridad y dotación.

2.2 MARCO LEGAL

Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de Familias numerosas.

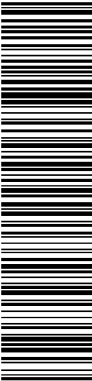
Las leyes anteriores están modificadas por la Ley 26/2015, de 28 de julio de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.

2.3 CONCLUSIONES

Desde el punto de vista urbanístico, la intervención favorece la mezcla de diferentes tipologías de unidades de alojamiento que den respuesta a la diversidad de necesidades que se dan actualmente en la sociedad.

Una vez se acometa la fase edificatoria, se tendrá en cuenta favorecer la flexibilidad y adaptabilidad de las unidades dando respuesta a las distintas etapas que a lo largo de los años atraviesan las familias y sus miembros.

Dada la naturaleza y alcance del resto de aspectos de los que trata el Estudio de Detalle (transferencia de edificabilidad entre parcelas), las posibilidades de actuación e influencia sobre materias de familia, infancia y adolescencia son limitadas. Por tanto, conduyo que el presente Estudio de Detalle tiene un impacto neutro en los derechos y a la igualdad social de las personas objeto de protección de las Leyes mencionadas supra.



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.poderjudicial.gob.es/Firmado/verificarFirma.do?c=1;C=ES;O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE S.L.;OID.2.5.4.97-VATES-B97449592;CN=29199320S PABLO MARTIN \(R; B97449592\);SN=MARTIN DEL BARRIO C-PABLO;SERIALNUMBER=IDES-29199320S;Description=Reg-46030;Hoja-V497224;Tomo-7820;Folio-77;Fecha01/03/2012;Inscripción-7;CN=AC Representación;OU=CERES;O=FNMT-RCM;C=ES](https://sede.poderjudicial.gob.es/Firmado/verificarFirma.do?c=1;C=ES;O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE S.L.;OID.2.5.4.97-VATES-B97449592;CN=29199320S PABLO MARTIN (R; B97449592);SN=MARTIN DEL BARRIO C-PABLO;SERIALNUMBER=IDES-29199320S;Description=Reg-46030;Hoja-V497224;Tomo-7820;Folio-77;Fecha01/03/2012;Inscripción-7;CN=AC Representación;OU=CERES;O=FNMT-RCM;C=ES)

3 IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD O EXPRESIÓN DE GÉNERO

3.1 OBJETO

El objetivo de este informe es evaluar el impacto sobre por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género del Estudio de Detalle del ámbito SUP.R-2 “Aldovea”.

3.2 MARCO LEGAL

Ley 2/2016, de 29 de marzo, de **identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación** de la Comunidad de Madrid.

Ley 3/2016, de 22 de julio, de **Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual** en la Comunidad de Madrid.

3.3 CONCLUSIONES

Dada la naturaleza y alcance de los aspectos de los que trata el Estudio de Detalle (transferencia de edificabilidad entre parcelas), las posibilidades de actuación e influencia en las personas en lo relativo a la orientación sexual, identidad o expresión de género, son limitadas. Por tanto, concluyo que el presente Estudio de Detalle tiene un impacto neutro en los derechos y a la igualdad social de las personas objeto de protección de las Leyes mencionadas supra.



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C990410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.firmas.es>
https://sedelectronica.firmas.es/validador/1.-C=ES;O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL;OID.2.5.4.97=VATES-B97449532;CN=29199320S PABLO MARTIN (R;B97449532);SN=MARTIN DEL BARRIO C=PAULO;
SERIALNUMBER=IDCES-29199320S;Description=Reg-46030 Hoja V-97224 Tomo-7820/Folio-77 Fecha 01/03/2012 /Inscripción-7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) #23/09/2025 14:38:36.

4 INFORME RELATIVO A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

4.1 OBJETO

El objetivo de este informe es evaluar el impacto relativo a la supresión de barreras arquitectónicas del Estudio de Detalle del ámbito SUP.R-2 "Aldovea".

4.2 MARCO LEGAL

Se analiza el presente informe de acuerdo a **Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas**, en su documento actualizado a marzo del 2009.

Se incorpora en el texto las modificaciones efectuadas por la legislación siguiente:

- 0.- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (BOCM nº 152, de 29 de junio de 1993, págs. 3 a 13)
- 1.- Ley 10/1996, de 29 de noviembre, por la que se modifica la composición del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOCM nº 295, de 12 de diciembre de 1996).
- 2.- Decreto 138/1998, de 23 de julio, por el que se modifican determinadas especificaciones técnicas de la Ley 8/1993 (BOCM nº 179 de 30 de julio de 1998).
- 3.- Ley 23/1998, de 21 de diciembre, por la que se regula el acceso de las personas ciegas o con deficiencia visual usuarios de perro guía al entorno (BOE nº 124, de 25 de mayo de 1999).
- 4.- Ley 24/1999, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM nº 309, de 30 de diciembre de 1999).
- 5.- Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM nº 308, de 28 de diciembre de 2001).
- 6.- Decreto 7/2007, de 20 de junio, de la Presidenta de la Comunidad de Madrid, por el que se establece el número y denominación de las Consejerías de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 156, de 21 de junio de 2007).
- 7.-Decreto 40/2007, de 28 de junio por el que se modifican parcialmente las estructuras de las diferentes Consejerías de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 159, de 6 de julio de 2007).
- 8.- Orden 63/2007, de 10 de septiembre, de la Consejería de Vivienda, por la que se delega en el titular de la Viceconsejería de Vivienda el ejercicio de las funciones de Presidencia del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras (BOCM nº 230, de 27 de septiembre de 2007).

Se incluyen como comentarios los acuerdos adoptados por el Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Comunidad de Madrid, relativos a la adopción de criterios comunes, siguientes:

- 1.- Acuerdo adoptado, en fecha 20 de octubre de 1997, relativo a la adopción de criterio común en la aplicación del artículo 17 de la presente Ley.
- 2.- Acuerdo adoptado, en fecha 22 de octubre de 2001, relativo a la adopción de criterio común referente a la solución de accesibilidad vertical en edificios de uso público a que se refiere la letra c) del apartado 2 del artículo 21 de la presente Ley.

Al no poseer estos acuerdos carácter normativo, se presentan con el tipo de letra de aclaración informativa.

4.3 CONCLUSIONES

Se respetarán las determinaciones de la normativa autonómica y estatal en materia de accesibilidad para las obras de urbanización y edificación aquí descritas de acuerdo a la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como las actualizaciones y disposiciones adicionales de los documentos descritos en el capítulo 2 del presente informe.

Sin perjuicio de la aplicación de disposiciones adicionales requeridas por el Ayuntamiento, la Comunidad de Madrid, u otras legislaciones aplicables, se recopila en los siguientes capítulos las disposiciones de aplicación.

DOCUMENTO		IDENTIFICADORES	
_ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf		Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00	
OTROS DATOS		FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 36 de 70			INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C890410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.firmas.es>. Fichero: C:\ES\O-UPBEMED\INGENIERIA Y PASAJE SL\OD-2\5.4.97-VATES-B97449592-CN=291993205 PABLO MARTIN (R: B97449592)-SN=MARTIN DEL BARRIO C=PABLO, SERIALNUMBER=IDES-291993205, Description=Reg-46030 Hoja-V497224 Tomo-7820 /Folio-77 Fecha:01/03/2012 /Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

4.4 DISPOSICIONES SOBRE EL DISEÑO DE LOS ELEMENTOS DE LA URBANIZACIÓN

Las disposiciones de aplicación al proyecto del CAPÍTULO I afecta únicamente a los posibles vados que se puedan ejecutar en el futuro puesto que el Estudio de Detalle no afecta al espacio público urbano:

Artículo 7. Vados.

El diseño y trazado de los vados tendrá en cuenta la inclinación de las pendientes, el enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado. A efectos de la presente Ley se considerarán dos tipos de vados: los destinados a la entrada y salida de vehículos a través de itinerarios peatonales, y los destinados, específicamente, a la supresión de barreras arquitectónicas en los itinerarios peatonales.

Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado serán:

Todos los vados de un itinerario peatonal son vados destinados a la supresión de barreras y se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por planos inclinados cuyas pendientes longitudinal y transversal sea como máximo 8% y 2% respectivamente. Su anchura será como mínimo de 1,80 metros y el pavimento se diferenciará en textura y color del resto del pavimento del itinerario. Sus condiciones de señalización, localización e iluminación serán las adecuadas.

Los destinados a entrada y salida de vehículos que formen parte de un itinerario peatonal, se solucionarán de forma que no afecte a este en su pendiente transversal, siendo la pendiente longitudinal máxima del 8%. Sus condiciones de señalización, localización e iluminación serán las adecuadas.

4.5 DISPOSICIONES SOBRE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN EDIFICIOS

Las disposiciones de aplicación al proyecto del CAPÍTULO II son la siguientes:

Artículo 17. Accesibilidad en los edificios de uso público.

1. La construcción, ampliación y reforma de los edificios públicos o privados destinados a un uso público se efectuará de forma que resulten adaptados.
2. Los edificios de uso público deberán permitir el acceso y uso de los mismos, a las personas en situación de limitación o movilidad reducida.
3. Los edificios comprendidos en este apartado, así como cualesquiera otros de análoga naturaleza, tienen la obligación de observar las prescripciones de esta Ley, conforme a los mínimos que reglamentariamente se determinen:

Edificios públicos y de servicios de las Administraciones Públicas.

Centros sanitarios y asistenciales.

Estaciones ferroviarias, de metro y de autobuses.

Puertos, aeropuertos y helipuertos.

Centros de enseñanza.

Garajes y aparcamientos.

Museos y salas de exposiciones.

Teatros, salas de cine y espectáculos.

Instalaciones deportivas.

Establecimientos comerciales a partir de 500 metros cuadrados de superficie.

Centros religiosos.

Instalaciones hoteleras, a partir del número de plazas que reglamentariamente se determine.

Centro de trabajo.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
ESTUDIO: ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 37 de 70		INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C890410D119145EA02A2080B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.firmas.es>
https://sedelectronica.firmas.es/verificadorFirmas.do?uri=1; C=ES; O=UPBEMED INGENIERIA Y PAISAJE SL; OID.2.5.4.47-VATES-B97449532; CN=29199320S PABLO MARTIN IR; B97449532; SN=MARTIN DEL BARRIO C-PABLO; SERIALNUMBER=IDCES-29199320S; Description=Reg-46030; Hoja:497224; Tomo:7820; Folio:77 Fecha:01/03/2012; Inscrición:7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

Artículo 18. Aparcamientos en edificios.

1. En los garajes o aparcamientos de uso público, situados en superficie o al interior de edificios, que estén al servicio de edificaciones de uso público, se reservarán plazas de estacionamiento para vehículos que transporten a personas con movilidad reducida.
2. Su posición, número de plazas de reserva y especificaciones técnicas concretas, se establecerán reglamentariamente.
3. En los edificios destinados a uso Administrativo (Centro de la Administración y Oficinas de compañías de suministro y de servicios públicos) o Sanitario y Asistencial (Hospitales y clínicas, centros sanitarios y de atención primaria) que no dispongan de aparcamiento o garaje de uso público, se reservará lo más cerca posible del acceso y en la vía pública, al menos una plaza de estacionamiento que reúna las condiciones indicadas en el artículo 12.2 de la presente Ley.

Artículo 19. Accesos al interior de la edificación.

- Uno, al menos, de los accesos al interior de la edificación deberá estar desprovisto de barreras arquitectónicas y obstáculos que impidan o dificulten la accesibilidad.
- En el caso de un conjunto de edificios e instalaciones, uno, al menos, de los itinerarios peatonales que los unan entre sí y con la vía pública deberá cumplir las condiciones establecidas para dichos itinerarios y deberá estar debidamente señalizado.

Artículo 20. Comunicación horizontal.

1. Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio, entre sí y con el exterior, deberá ser accesible.
2. Las especificaciones técnicas de diseño y trazado serán:
 - a) Posee el grado de itinerario horizontal adaptado, el volumen de desarrollo continuo formado por la longitud del itinerario y un área perpendicular al suelo de 1,20 m de ancho y 2,10 m de altura, en el que no existe ningún obstáculo que reduzca o altere su tamaño, desde el acceso a la edificación o desde un itinerario peatonal, hasta su encuentro con las dependencias y servicios que une, con pendiente longitudinal no mayor del 12% de acuerdo con el artículo 10.c, sin resaltes ni rehundidos, ni peldaños aislados o escaleras y con visibilidad suficiente del encuentro con otros itinerarios. Su encuentro con otros itinerarios deberá permitir inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro. Solo se permite su estrechamiento en los huecos de paso situados en su recorrido, siempre que estos sean mayores de 0,80m libres de obstáculos y dispongan de espacio no obstruido por el movimiento de las puertas, antes y después del mismo de 1,20 m de fondo.
 - b) Las características del pavimento, iluminación, señalización y elementos que se sitúan en su recorrido serán las adecuadas.

Artículo 21. Comunicación vertical.

1. Al menos uno de los itinerarios que unan las dependencias y servicios en sentido vertical deberá ser accesible, teniendo en cuenta para ello y como mínimo el diseño y trazado de escaleras, ascensores, tapices rodantes y espacios de acceso.
2. Las especificaciones técnicas concretas serán las siguientes:

Posee el grado de itinerario vertical adaptado, aquel que permite el acceso y evacuación con fiabilidad, tal como aquel que dispone de rampas y ascensores.

Se pondrán ascensores cuando la solución permita garantizar su disponibilidad y exista un plan de evacuación que detalle las condiciones de acceso de personas en función de la exigencia de evacuación, y siempre que al menos uno de los ascensores tendrá un fondo mínimo de cabina, en el sentido del acceso, de 1,20 metros, con un ancho mínimo de cabina de 0,90 metros y una superficie mínima de 1,20 metros cuadrados. Las puertas en recinto y cabina serán automáticas, tendrán un mínimo de 0,80 metros y los botones de mando en los espacios de acceso e interior de cabina se colocarán a una altura inferior a 1,20 metros y contarán con sistemas de información alternativos a la numeración arábica, además de ésta. Los botones de alarma deberán ser identificados visual y táctilmente. En las paredes de las cabinas se contará con pasamanos a una altura de 0,90 metros.

En la reforma de edificios de uso público, el itinerario vertical adaptado podrá disponer de elementos mecánicos o soluciones técnicas distintas a los anteriores para facilitar su acceso y evacuación, de acuerdo con las exigencias que reglamentariamente se establezcan.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072 , Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 38 de 70		INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.puntofocal.es/Firmado/verificar/1-CES-O-UPBEMED-INGENIERIA-Y-PASAJE-SI-OD-2-E-4-97-VATES-B97449532-CN-29199320S-PABLO-MARTIN-IB-B97449532-SN-MARTIN-DEL-BARRIO-C-PABLO-SERIALNUMBER-IDCES-29199320S-Description-Reg-46030-Hoja-V-97224-Tomo-7820-Folio-77-Fecha-01/03/2012-Inscripción-7-CN=AC-Representación-OL=CERES-O-FNMT-RCM-C=ES>

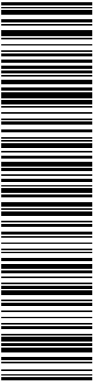
Artículo 22. Aseos.

1. Al menos uno de los aseos que se dispongan en los edificios de uso público deberá ser accesible, disponiéndose sus elementos de manera que puedan ser usados por cualquier persona.
2. Las especificaciones técnicas concretas serán:
 - a) La posición en el edificio reducirá el desplazamiento de las personas de acuerdo con la intensidad de uso previsto.
 - b) Sus condiciones dimensionales, facilidades funcionales y características de los elementos y dotaciones, serán los adecuados.
 - c) La proporción de aseos adaptados dependerá del aforo de personas.

Artículo 26. Accesibilidad en los Edificios de uso privado.

1. Los edificios de uso privado de nueva construcción en los que sea obligatoria la instalación de ascensor, deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:
 - Dispondrán de un itinerario practicable que una las entidades o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que están a su servicio.
 - Dispondrán de un itinerario practicable que una la edificación con la vía pública, con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario y con edificios vecinos.
 - La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada, serán practicables para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.
2. Cuando estos edificios de nueva construcción tengan una altura superior a planta baja y piso, a excepción de las viviendas unifamiliares, y no estén obligados a la instalación de ascensor, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor practicable. El resto de los elementos comunes de estos edificios deberán reunir los requisitos de practicabilidad.

DOCUMENTO _ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39 :00	
OTROS DATOS Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 39 de 70	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

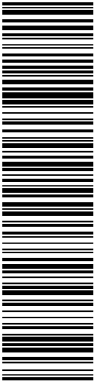


53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.firmas.es>. Firmado por: 1.- C=ES, O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL, OID.2.5.4.97=VATES-B97449592, CN=29199320S PABLO MARTIN (S: B97449592), SN=MARTIN DEL BARRIO, C=PAULO, SERIALNUMBER=IDCES-29199320S, Description=Reg:46030/Hoja:V-97224/Tomo:7820/Folio:77/Fecha:01/03/2012/Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

AED

ANEXOS

DOCUMENTO ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00
OTROS DATOS Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 40 de 70	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.poderjudicial.gob.es/Firmado/>. 1.- C=ES; O=JPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL; OID.2.5.4.97=VATES-B97449592; CN=29199320S PABLO MARTIN (R; B97449592); SN=MARTIN DEL BARRIO; C=PABLO; SERIALNUMBER=IDES-29199320S; Description=Reg:46030; Hoja:V-97224; Tomo:7820; Folio:77; Fecha:01/03/2012; Inscripción:7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

A2

ANEXOS

- JUSTIFICACIÓN DE LA EXENCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
ESTUDIO: ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 41 de 70		INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.poderjudicial.gob.es/verificafirmas>. Datos de la firma: CN=CARLOS LAMELA DE VARGAS, OU=COAM, O=ESTUDIO LAMELA S.L.P., C=ES. Fecha de emisión: 20/10/2025 14:22:38. SERIALNUMBER=IDCES-29193320S, Description=Reg-46030/Hoja-V-97224/Tomo-7820/Folio-77 Fecha 01/03/2012/Inscripción.7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) al 23/09/2025 14:38:36.

D. Carlos Lamela De Vargas
con número de colegiado 5969 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid,
perteneciente a la sociedad ESTUDIO LAMELA S.L.P., nº de colegiado 70.586 COAM.

DECLARA:

Que de la lectura de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica Y La Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, en su artículo 10 y su apartado primero, se deduce la exclusión de los Estudios de Detalle, del sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental de acuerdo con las determinaciones de esta.

En Madrid, a 30 de junio de dos mil veinticinco.

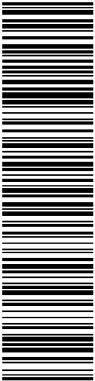
El Arquitecto

D. Carlos Lamela de Vargas COAM 5969,
Perteneciente a la sociedad
ESTUDIO LAMELA S.L.P. COAM 70.586

Anexos



DOCUMENTO _ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00	
OTROS DATOS Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 42 de 70	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.poderjudicial.gob.es/sede-portal/verificarFirmasExternas>. Firmado por: 1.- C=ES, O=JPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL, OID.2.5.4.97=vATES-897449592, CN=29199320S PABLO MARTIN (S: 897449592), SN=MARTIN DEL BARRIO, C=PAULO, SERIALNUMBER=IDES-29199320S, Description=Reg:46030/Hoja:V-97224/Tomo:7820/Folio:77/Fecha:01/03/2012/Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

A1

ANEXOS

- CERTIFICADO DE VIABILIDAD URBANISTICA Y GEOMÉTRICA

DOCUMENTO _ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00	
OTROS DATOS Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 43 de 70	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [D. Carlos Lamela De Vargas
con número de colegiado 5969 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid,
perteneciente a la sociedad ESTUDIO LAMELA S.L.P., nº de colegiado 70.586 COAM.](https://sede.puntoinforma.es/Firmado/verificarFirma.do?1:1:C-ES:O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE S.L. OID.2.5.4.97-VATES-B07449532 CN=291993205 PABLO MARTIN IR: B07449532 SN=MARTIN DEL BARRIO C=PABLO, SERIALNUMBER=IDCES-291993205, Description=Reg:46030 Hoja:497224 Tomo:7820 Folio:77 Fecha:01/03/2012 Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) at 23/09/2025 14:38:36.</p></div><div data-bbox=)

CERTIFICO:

La viabilidad urbanística y geométrica de las parcelas resultantes TO-1 y TO-2 planteadas en este Estudio de Detalle, conforme a lo establecido en las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector SUP-R2 de aplicación ZU-TO2, en el cumplimiento de las condiciones de edificabilidad, ocupación, retranqueos, alturas máximas, dotación de aparcamiento y demás parámetros urbanísticos de aplicación.

En concreto, la parcela TO-1, receptora del trasvase de edificabilidad desde la parcela TO2 establecido en este Estudio de Detalle, es capaz de alojar dicha edificabilidad sin que se produzca incompatibilidad alguna con el cumplimiento de las Ordenanzas del Plan Parcial.

La parcela TO-2, donde se alojarán las 38 plazas de aparcamiento, que rebasando su dotación exigida vendrán a completar la dotación normativa para la parcela TO-1, es capaz de alojarlas sin que se produzca incompatibilidad alguna con el cumplimiento de las Ordenanzas del Plan Parcial.

En Madrid, a 30 de junio de dos mil veinticinco.

El Arquitecto

D. Carlos Lamela de Vargas COAM 5969,
Perteneiente a la sociedad
ESTUDIO LAMELA S.L.P. COAM 70.586

Anexos



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 45 de 70		INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.puntos.com/verificadorFirmas.do>.
OID.2.5.4.97-VATES-B07449532 CN=291993205 PABLO MARTIN (R: B07449532) SN=MARTIN DEL BARRIO C=PABLO, SERIALNUMBER=IDCES-291993205, Description=Reg:46030 Hoja:V-97224 Tomo:7820 Folio:77 Fecha:01/03/2012 /Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

D. Carlos Lamela De Vargas
con número de colegiado 5969 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid,
perteneciente a la sociedad ESTUDIO LAMELA S.L.P., nº de colegiado 70.586 COAM.

CERTIFICO:

Que la modificación que el presente Estudio de Detalle establece sobre los parámetros de edificabilidad y dotación de aparcamiento de las parcelas TO-1 y TO-2, no supone un detrimento en la funcionalidad las redes de suministro de saneamiento, abastecimiento de agua, red eléctrica, gas natural o telecomunicaciones, conservándose el carácter de plena viabilidad sin que sea necesaria la ampliación de las mismas.

En Madrid, a 30 de junio de dos mil veinticinco.

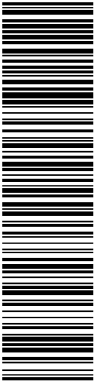
El Arquitecto

D. Carlos Lamela de Vargas COAM 5969,
Perteneciente a la sociedad
ESTUDIO LAMELA S.L.P. COAM 70.586

Anexos



DOCUMENTO _ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00
OTROS DATOS Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 46 de 70	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C890410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.registradores.es/Firmas/verificarFirma.do>. C=ES; O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL; OID.2.5.4.97=VATES-B07449592; CN=29199320S PABLO MARTIN (R; B07449592); SN=MARTIN DEL BARRIO C=PAULO; SERIALNUMBER=IDCES-29199320S; Description=Reg-46030; Hoja:46030; Folio:77 Fecha:01/03/2012 /Inscripción:7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

GONZALO ÁLVAREZ DE LARA Y MAZA

Registrador/a de la Propiedad titular de TORREJON DE ARDOZ Nº 1

CANTALARRANA, 33
28850 - TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)
Teléfono: 916752856
Fax: 916564413

Correo electrónico: torrejondeardo@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

THINK LEGAL ABOGADOS SL

con DNI/CIF: B86964368

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: Q13TM19P

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)
Su referencia: Finca 83248 (kronos) Torrejoland



C.S.V.: 2281322791334F06

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 47 de 70		INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C890410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayuntamiento-torrejon.es/Firmado/Ver/1>. C-ES: O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL, OD 2.54.47-VATES-B97449532, CN=291993205 PABLO MARTIN (R: B97449532), SN=MARTIN DEL BARRIO C=PAULO, SERIALNUMBER=IDCES-291993205, Description=Reg-46030 Hoja V-97224 Tomo:7820 Folio:77 Fecha:01/03/2012 Inscripción:7 (CN=AC Representación: OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) #123/09/2025 14:38:36.



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

DON GONZALO ÁLVAREZ DE LARA Y MAZA, REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE TORREJON DE ARDOZ Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

CERTIFICA: Que en vista de la precedente instancia suscrita por THINK LEGAL ABOGADOS SL, presentada en este Registro el día 01/07/2025, a las 11:25:35, según el asiento 2144 del Diario 2025, para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral de la FINCA NÚMERO 83248 DE TORREJON DE ARDOZ-cuyo código registral único es 28132000871468-, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los cuales **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción tomada de su inscripción 1ª, es como sigue:

URBANA.- PARCELA TO-1.1. Solar en término municipal de Torrejón de Ardoz - Madrid-, en la Unidad de Ejecución SUP-R2 ALDOVEA, de forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 2.066,78 metros cuadrados, que linda: Al Norte, en línea recta de 63,1077 metros con límite del Sector y parcela ZVL-9, destinada a zona verde, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; al Este, en línea recta de 31,6538 metros, con parcela RVL-3, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; al Sur, en línea recta de 63,9449 metros, con parcela TO-1.2, propiedad de TORREJOLAND DEVELOPMENTS, S.L.U.; y al Oeste, en línea recta de 33,4264 metros, con parcela RVL-2, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz. **Superficie:** 2.066,78 m2. **Uso:** Terciario Oficinas-Hotelero. **Edificabilidad:** 3.306,09 m2/edif. -1.851,41 UE-. Referencia Catastral:NO CONSTA.



SRID=25830;MULTIPOLYGON (((460615.71 4476867.94, 460563.04 4476831.67, 460544.8 4476859.68, 460549.99 4476863.05, 460597.75 4476894.01, 460615.71 4476867.94)))

Al día de la fecha, esta finca se encuentra **No coordinado con catastro** COORDINADA GRÁFICAMENTE CON EL CATASTRO, en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, reformado por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

SEGUNDO: Que la finca descrita aparece inscrita a favor de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ, con C.I.F. número P2814800E, con domicilio en la plaza Mayor, Torrejón de Ardoz, titular del pleno dominio de la **totalidad** de esta finca por título de Reparcelación, formalizada según Certificación del documento de formalización administrativa del Proyecto de Reparcelación referido a la Unidad de Actuación del Sector SUP-R2 "Aldovea", expedida el siete de julio de dos mil veinte, por don Saturio Hernández de Marco, Secretario General del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, con el Visto Bueno del Alcalde Presidente, acompañado del



C.S.V.: 2281322791334F06

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 48 de 70		INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C99410D119145EA02A2080B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.registradores.org/verificador-firmas>. Datos de la notaría: C=ES, O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL, OD.2.5.4.37-VATES-B97449592, CN=29193205 PABLO MARTIN IRIBARRE, SN=MARTIN DEL BARRIO C-PAULO, SERIALNUMBER=IDCES-29193205, Description=Reg-46030 Hoja V-97224 Tomo:7820/Folio:77 Fecha:01/03/2012/Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) #23/09/2025 14:38:36.



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Proyecto de Reparcelación redactado en enero de dos mil veinte por el Arquitecto don Julio Aguiñiga Benito, compuesto de diez tomos, -que queda archivado digitalmente en este Registro- y que en unión de los Planos de las fincas que también quedan archivados en este Registro en su legajo correspondiente y de los Archivos GML de los fincas resultantes, autorizada en TORREJON DE ARDOZ, AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ,, según la Inscripción 1ª, del tomo 4.493, libro 1.718, folio 136 con fecha 27/07/2020 ; .

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

Número 1816 del Diario 2025 de fecha 05/06/2025, COMPRAVENTA del notario DON ÁNGEL JOSÉ VARELA ESCUDERO.

Se presenta a las dieciséis horas y diez minutos documento remitido **telemáticamente**, el día de hoy, por el Notario de TORREJÓN DE ARDOZ, DON ÁNGEL JOSÉ VARELA ESCUDERO, otorgada el día cinco de junio del año dos mil veinticinco, con el número de protocolo 1123/2025, en el que se considera como presentante a ANGEL JOSÉ VARELA ESCUDERO, por la que AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ **VENDE** a CITYPULSE DEVELOPMENT S.L., la finca número 83248 del término municipal de Torrejon de Ardoz.

Lo que antecede está conforme con los asientos relacionados, y no existiendo ningún otro asiento vigente de dominio ni de gravámenes en los Libros de Inscripciones ni en el Libro Diario que restrinja, condicione o modifique lo expuesto, extendiendo la presente, que firmo en Torrejón de Ardoz, el día de hoy, antes de la apertura del Diario.**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. **Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado. **CONDICIONES DE USO DE LA**



C.S.V.: 2281322791334F06

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

DOCUMENTO _ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00
OTROS DATOS Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 50 de 70	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C890410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.registradores.es/Firmas/verificarFirma.do>. C=ES; O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL; OID.2.5.4.97=VATES-B97449592; CN=29199320S PABLO MARTIN (R; B97449592); SN=MARTIN DEL BARRIO C=PAULO; SERIALNUMBER=IDES-29199320S; Description=Reg-46030; Hoja:497224; Tomo:7820; Folio:77 Fecha:01/03/2012; Inscripción:7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

GONZALO ÁLVAREZ DE LARA Y MAZA

Registrador/a de la Propiedad titular de TORREJON DE ARDOZ Nº 1

CANTALARRANA, 33
28850 - TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)
Teléfono: 916752856
Fax: 916564413

Correo electrónico: torrejondeardo@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

THINK LEGAL ABOGADOS SL

con DNI/CIF: B86964368

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: Q13TH62H

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)
Su referencia: **Finca 83250 (Kronos) Torrejoland**

C.S.V.: 2281322703862411

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39	
	:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 51 de 70		INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C890410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayuntamiento-torrejon-ardoz.es/verificador-firmas>.
SERIALNUMBER=IDCES-2919320S; Description=Reg-46030; Hoja=V97224; Tomo=7820; Folio=77; Fecha=01/03/2012; Inscripción=7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) # 23/09/2025 14:38:36.



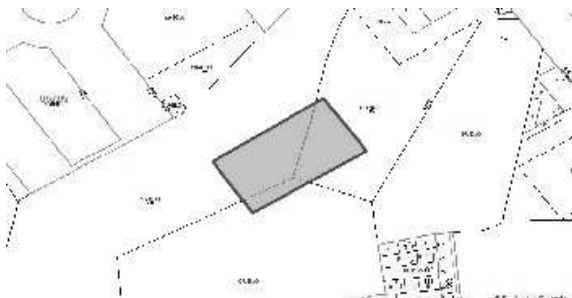
CERTIFICACIÓN REGISTRAL

DON GONZALO ÁLVAREZ DE LARA Y MAZA, REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE TORREJON DE ARDOZ Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

CERTIFICA: Que en vista de la precedente instancia suscrita por THINK LEGAL ABOGADOS SL, presentada en este Registro el día 01/07/2025, a las 11:20:28, según el asiento 2142 del Diario 2025, para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral de la FINCA NÚMERO 83250 DE TORREJON DE ARDOZ-cuyo código registral único es 28132000871475-, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los cuales **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción tomada de su inscripción 1ª, es como sigue:

URBANA.- PARCELA TO-1.2. Solar en término municipal de Torrejón de Ardoz - Madrid-, en la Unidad de Ejecución SUP-R2 ALDOVEA, de forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 2.309,20 metros cuadrados, que linda: Al Norte, en línea recta de 63,9449 metros, con parcela TO-1.1, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; al Este, en línea recta de 36,6895 metros, con parcela RVL-3, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; al Sur, en línea recta de 64,8695 metros, con parcela ZVL-8, destinada a zona verde, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; y al Oeste, en línea recta de 35,0287 metros, con parcela RVL-2, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz. **Superficie:** 2.309,20 m2. **Uso:** Terciario Oficinas-Hotelero. **Edificabilidad:** 3.693,91 m2/edif. -2.068,59 UE- . Referencia Catastral:NO CONSTA.



SRID=25830;MULTIPOLYGON (((460636.52 4476837.73, 460582.16 4476802.32, 460563.04 4476831.67, 460615.71 4476867.94, 460636.52 4476837.73)))

Al día de la fecha, esta finca se encuentra **No coordinado con catastro** en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, reformado por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

SEGUNDO: Que la finca descrita aparece inscrita a favor de TORREJOLAND DEVELOPMENTS SLU, con C.I.F. número B87829933, con domicilio en la calle Serrano, Madrid, titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca por título de Reparcelacion, formalizada según Certificación del documento de formalización administrativa del Proyecto de Reparcelación referido a la Unidad de Actuación del Sector SUP-R2 "Aldovea", expedida el siete de julio de dos mil veinte, por don Saturio Hernández de Marco, Secretario General del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, con el Visto Bueno del Alcalde Presidente, acompañado del



C.S.V.: 2281322703862411

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 52 de 70		INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.registradores.org/verificador-firmas>.
https://sede.registradores.org/verificador-firmas?c=ES;O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL;OID.2.5.4.47=VATES-B97449532;CN=291993205 PABLO MARTIN (R; B97449532); SN=MARTIN DEL BARRIO C=PAULO; SERIALNUMBER=IDCES-291993205; Description=Reg-46030 Hoja V-97224 Tomo:7820 Folio:77 Fecha:01/03/2012 Inscripción:7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM, C=ES) #23/09/2025 14:38:36.



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Proyecto de Reparcelación redactado en enero de dos mil veinte por el Arquitecto don Julio Aguiñiga Benito, compuesto de diez tomos, -que queda archivado digitalmente en este Registro- y que en unión de los Planos de las fincas que también quedan archivados en este Registro en su legajo correspondiente y de los Archivos GML de los fincas resultantes; autorizada en TORREJON DE ARDOZ, AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ, según la Inscripción 1ª, del tomo 4.493, libro 1.718, folio 141 con fecha 27/07/2020 .

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho

Lo que antecede está conforme con los asientos relacionados, y no existiendo ningún otro asiento vigente de dominio ni de gravámenes en los Libros de Incripciones ni en el Libro Diario que restrinja, condicione o modifique lo expuesto, extendiendo la presente, que firmo en Torrejón de Ardoz, el día de hoy, antes de la apertura del Diario.**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. **Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado. **CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN.** La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.



C.S.V.: 2281322703862411

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

DOCUMENTO _ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41072 , Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39 :00	
OTROS DATOS Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 54 de 70	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C890410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.registradores.es/Firmas/verificar.asp?ID=215437-VATES-B07449532-CN=291993205-PABLO MARTIN \(R: B07449532\)-SN=MARTIN DEL BARRIO C=PAULO, SERIALNUMBER=IDCES-291993205, Description=Reg:46030/Hoja V-97224/Tomo:7820/Folio:77/Fecha:01/03/2012/Inscripción:7 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) #23/09/2025 14:38:36.](https://sede.registradores.es/Firmas/verificar.asp?ID=215437-VATES-B07449532-CN=291993205-PABLO MARTIN (R: B07449532)-SN=MARTIN DEL BARRIO C=PAULO, SERIALNUMBER=IDCES-291993205, Description=Reg:46030/Hoja V-97224/Tomo:7820/Folio:77/Fecha:01/03/2012/Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) #23/09/2025 14:38:36.)



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

GONZALO ÁLVAREZ DE LARA Y MAZA

Registrador/a de la Propiedad titular de TORREJON DE ARDOZ Nº 1

CANTALARRANA, 33
28850 - TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)
Teléfono: 916752856
Fax: 916564413

Correo electrónico: torrejondeardoz@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

THINK LEGAL ABOGADOS SL

con DNI/CIF: B86964368

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Q13TH87F**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)
Su referencia: **Finca 83252 (Kronos) Torrejoland**



C.S.V.: 22813227AE6A0F59

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A2080B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayuntamiento-torrejon.es/Firmado>. C-ES: O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL, OID.2.54.47-VATES-B97449532, CN=291993205 PABLO MARTIN (R: B97449532), SN=MARTIN DEL BARRIO C-PAULO, SERIALNUMBER=IDCES-291993205, Description=Reg-46030 Hoja V-97224 Tomo:7820 Folio:77 Fecha:01/03/2012 Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) #123/09/2025 14:38:36.



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

DON GONZALO ÁLVAREZ DE LARA Y MAZA, REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE TORREJON DE ARDOZ Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

CERTIFICA: Que en vista de la precedente instancia suscrita por THINK LEGAL ABOGADOS SL, presentada en este Registro el día 01/07/2025, a las 11:22:53, según el asiento 2143 del Diario 2025, para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral de la FINCA NÚMERO 83252 DE TORREJON DE ARDOZ-cuyo código registral único es 28132000871482-, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los cuales **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción tomada de su inscripción 1ª, es como sigue:

URBANA.- PARCELA TO-2. Solar en término municipal de Torrejón de Ardoz - Madrid-, en la Unidad de Ejecución SUP-R2 ALDOVEA, de forma irregular, con una superficie 4.486,68 metros cuadrados, que linda: Al Norte, en línea quebrada compuesta por cuatro tramos rectos de 26,3207 metros, 64,8286 metros, 46,6374 metros y 11,0543 metros, respectivamente, con límite del Sector; al Este, en línea quebrada compuesta por dos tramos rectos de 7,7167 metros y 29,1753 metros, respectivamente con parcela RVL-4, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; al Sur, en línea recta de 82,3850 metros, con parcela ZVL-10, destinada a zona verde, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; y al Oeste, en línea quebrada compuesta por dos tramos rectos de 76,8937 metros y 15,2566 metros, respectivamente con parcela RVL-3, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz. **Superficie:** 4.486,68 m2. **Uso:** Terciario Oficinas-Hotelero. **Edificabilidad:** 5.924,00 m2/edif. -3.317,44 UE-. Referencia Catastral:NO CONSTA.



SRID=25830;MULTIPOLYGON (((460721.03 4476892.83, 460652.02 4476847.83, 460608.41 4476911.16, 460599.99 4476923.88, 460616.71 4476944.22, 460653.09 4476890.56, 460691.58 4476916.89, 460700.48 4476923.46, 460704.78 4476917.05, 460721.03 4476892.83)))

Al día de la fecha, esta finca se encuentra **No coordinado con catastro** en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, reformado por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

SEGUNDO: Que la finca descrita aparece inscrita a favor de TORREJOLAND DEVELOPMENTS SLU, con C.I.F. número B87829933, con domicilio en la calle Serrano, Madrid, titular del pleno dominio dela **totalidad** de esta finca por título de Reparcelacion, formalizada según Certificación del documento de



C.S.V.: 22813227AE6A0F59

WWW.REGISTRADORES.ORG

DOCUMENTO _ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39 :00
OTROS DATOS Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 56 de 70	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A2080B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sedelectronica.es/verificadorfirmas.html>. C=ES; O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL; OD=2.5.4.97-VATES-B97449532; CN=291993205 PABLO MARTIN IR; BU7449532; SN=MARTIN DEL BARRIO; C=PABLO; SERIALNUMBER=IDCES-291993205; Description=Reg-46030; Hoja=V97224; Tomo:7820; Folio:77; Fecha:01/03/2012; Inscripción:7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

formalización administrativa del Proyecto de Reparcelación referido a la Unidad de Actuación del Sector SUP-R2 "Aldovea", expedida el siete de julio de dos mil veinte, por don Saturio Hernández de Marco, Secretario General del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, con el Visto Bueno del Alcalde Presidente, acompañado del Proyecto de Reparcelación redactado en enero de dos mil veinte por el Arquitecto don Julio Aguiñiga Benito, compuesto de diez tomos, -que queda archivado digitalmente en este Registro- en unión de los Planos de las fincas que también quedan archivados en este Registro en su legajo correspondiente y de los Archivos GML de los fincas resultantes, autorizada en TORREJON DE ARDOZ, AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ, según la Inscripción 1ª, del tomo 4.493, libro 1.718, folio 146 con fecha 27/07/2020 .

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

Lo que antecede está conforme con los asientos relacionados, y no existiendo ningún otro asiento vigente de dominio ni de gravámenes en los Libros de Inscripciones ni en el Libro Diario que restrinja, condicione o modifique lo expuesto, extendiendo la presente, que firmo en Torrejón de Ardoz, el día de hoy, antes de la apertura del Diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. **Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante



C.S.V.: 22813227AE6A0F59

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_ESTUDIO: ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 57 de 70		INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C890410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.registradores.org/verificacion>. Códigos de verificación: C=ES, O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL, OID.2.54.47-VATES-B97449532, CN=29199320S PABLO MARTIN IR, B97449532, SN=MARTIN DEL BARRIO, C=PABLO, SERIALNUMBER=IDCES-29199320S, Description=Reg-46030 Hoja-V97224 Tomo-7820 Folio-77 Fecha:01/03/2012 /Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

legal, Gestoría/Asesoría.**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado. **CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN.** La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por GONZALO ÁLVAREZ DE LARA Y MAZA registrador/a titular de TORREJON DE ARDOZ N° 1 a día dos de julio del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 22813227AE6A0F59

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

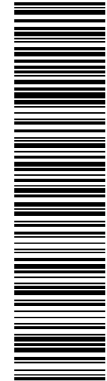


C.S.V. : 22813227AE6A0F59

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

DOCUMENTO _ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00	
OTROS DATOS Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 58 de 70	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.puntofiscal.gob.es/verificadorfirmas>. Firmado por: 1. C=ES, O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL, OID.2.5.4.97=VATES-B97449592, CN=29199320S PABLO MARTIN (S: B97449592), SN=MARTIN DEL BARRIO C=PAULO, SERIALNUMBER=IDES-29199320S, Description=Reg:46030/Hoja:V-97224/Tomo:7820/Folio:77/Fecha:01/03/2012/Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

A2

ANEXOS

- CERTIFICADO DE ACREDITACION PROVISIONAL

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
ESTUDIO: ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 59 de 70		INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C890410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.pntic.mec.es/Firmado/verificar.do> 1.- C=ES; O=URBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL; OU=2.5.4.97-VATES-B07449532; CN=291993205 PABLO MARTIN (S; B07449532); SN=MARTIN DEL BARRIO; C=PABLO; SERIALNUMBER=IDCES-291993205; Description=Reg:46030; Hoja:V497224; Tomo:7820; Folio:77; Fecha:01/03/2012; Inscripción:7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.



COLEGIO
OFICIAL
ARQUITECTOS
DE MADRID



REGISTRO DE SALIDA COAM



Nº REGISTRO:(D) 06135/2025 FECHA: 30/06/2025 11:29:22
DESTINO: CARLOS LAMELA DE VARGAS
REMITENTE: SECRETARIA GENERAL

**DOÑA M^a EUGENIA DEL RÍO VILLAR,ARQUITECTO,
SECRETARIO DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID**

CERTIFICA:

Que, según los antecedentes obrantes en la Secretaría de esta Corporación Profesional, se desprende que el Arquitecto **CARLOS LAMELA DE VARGAS** de nacionalidad **ESPAÑOLA**, con DNI/NIF/NIE **50288680P** con residencia en **MADRID(MADRID)** y Titulo expedido por **ESCUELA TECNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA de MADRID** obtenido con fecha **17 Julio de 1981** se encuentra colegiado en este Colegio Oficial de Arquitectos con el número **5969** desde el día **21 Octubre de 1981** teniendo una antigüedad efectiva de colegiación de **43 años, 8 meses, 11 días**, no constando en su expediente nota desfavorable alguna en relación con el ejercicio de la profesión hasta el día de la fecha.

Asimismo, se desprende que su dirección Profesional/Principal es **AV ARROYO DEL SANTO Nº 4 C.P 28042 MADRID**

Y para que conste, a los efectos oportunos, expido el presente certificado que firmo en Madrid a 30 Junio de 2025



Este certificado es ORIGINAL y está firmado digitalmente por la autoridad del COAM.
Para verificar su validez, utilice estos códigos en la siguiente dirección:
<https://coamdigital.coam.org/COAMdigital/verificar.do>
Col. 5969 Fecha 30/06/2025

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID c/Hortaleza 63 28004 Madrid www.coam.org

Página 1 de 1

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 60 de 70		INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C890410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.firmas.es>
SerialNumber=DCES-2919320S; Description=Reg-46030; Hoja=V-97224; Tomo=7820; Folio=77; Fecha=01/03/2012; Inscripción=7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

MEMORIA

2025

JUNIO

El presente documento es copia de su original del que es autor el proyectista que suscribe el documento. Su producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

RESUMEN EJECUTIVO
ESTUDIO DE DETALLE

TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD

Situación: Parcelas TO-1 y TO-2
Plan Parcial SUP-R2
Torrejón de Ardoz, Madrid
Localidad: MADRID (MADRID)

PROMOTOR:
CITYPULSE DEVELOPMENT S.L.U.

PROYECTISTA:
CARLOS LAMELA Y DE VARGAS
ESTUDIO LAMELA S.L.P.

En MADRID, a JUNIO del 2025

Estudio Lamela S.L.P. n° COAM 70.586
Carlos Lamela de Vargas n° COAM 5.969

[Handwritten signature]



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.poderjudicial.gob.es/Firmado/>.
C=ES; O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL; OID.2.54.07-VATES-B07449532; CN=29199320S PABLO MARTIN (B: B07449532); SN=MARTIN DEL BARRIO; C=PABLO;
SERIALNUMBER=IDCES-29199320S; Description=Reg:46030/Hoja:V497224/Tomo:7820/Folio:77/Fecha:01/03/2012/Inscripción:7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

INDICE

1 MEMORIA

- 1. CONTENIDO Y ALCANCE
- 2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS GLOBALES DE APLICACIÓN

2 PLANOS

- | | |
|-------|---|
| ED-01 | SITUACIÓN |
| ED-02 | PLAN PARCIAL SUP-R2. ALINEACIONES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN |
| ED-03 | PARCELA RECEPTORA |
| ED-04 | PARCELA TRANSMISORA |
| ED-05 | VOLUMETRÍA NO VINCULANTE |
| ED-06 | VOLUMETRÍA NO VINCULANTE |

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
ESTUDIO: ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2_TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 62 de 70		INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C890410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.firmas.es>
https://sedelectronica.firmas.es/ Firmado por: 1.- C=ES; O=UPBEMED INGENIERIA Y PAISAJE SL; UID.2.5.4.47-VATES-B97449532; CN=291993205 PABLO MARTIN (R; B97449532); SN=MARTIN DEL BARRIO; C=PAULO; SERIALNUMBER=IDCES-291993205; Description=Reg-46030; Hoja:497224; Tomo:7820; Folio:77 Fecha:01/03/2012; Inscrición:7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) at 23/09/2025 14:38:36.

RE1 MEMORIA

1 CONTENIDO Y ALCANCE

El presente documento, tiene por objeto la formulación del ESTUDIO DE DETALLE de las Parcelas TO-1 y TO-2 clasificadas como Terciario Oficinas-Hotelero según el Plan Parcial del SUP.R-2 del término municipal de Torrejón de Ardoz, (Madrid), y sobre las que se están redactando sendos Proyectos Básicos de Apartotel, que conformarán un solo centro hotelero con espacios de uso colectivo repartidos entre las dos parcelas.

Se redacta de acuerdo a la ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid de 17 de julio, donde se definen los Estudios de Detalle como instrumentos que complementan las determinaciones del planeamiento general o de desarrollo, relativas a alineaciones y rasantes, u ordenación de volúmenes.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la redistribución de la edificabilidad entre ambas parcelas, realizando una transferencia de edificabilidad de la parcela TO-2 hacia la parcela TO-1, y organizando asimismo una redistribución entre dichas parcelas de la dotación obligatoria de aparcamiento, cumpliendo con las disposiciones estipuladas en el plan Parcial SUP R-2 del ámbito SUP.R-2 "ALDOVEA" del término municipal de Torrejón de Ardoz y el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

2 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La redacción de este Estudio de detalle se justifica ante la necesidad de transferir la edificabilidad de la parcela TO-2 (Parcela transmisora) a la parcela TO-1 (parcela receptora), en virtud del artículo 3.3 Transferencia de aprovechamiento de la Sección III Determinaciones generales de volumen y del artículo 5.4. Estudios de Detalle, de la Sección V. Instrumentos de ejecución ambos del Plan Parcial del ámbito SUP.R-2 "ALDOVEA" del término municipal de Torrejón de Ardoz, (Madrid).

Este estudio de detalle se limita a realizar aclaraciones en determinados aspectos del Plan Parcial, a tener en consideración.

Las parcelas transmisora y receptora cumplen con las condiciones exigidas para realizar dicha transferencia de aprovechamiento en m² de edificabilidad al producirse entre parcelas de la misma tipología edificatoria de uso TERCIARIO OFICINAS-HOTELERO (ZU-TO.2).

3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las parcelas objeto del presente estudio de detalle están calificadas en el Plan Parcial del SUP-R2 de Torrejón de Ardoz, (Madrid) como Terciario Oficinas-Hotelero ZU-TO.2. La parcela TO-1, es producto de la agrupación de las parcelas TO-1.1 y TO-1.2 definidas en origen, en la Reparcelación asociada al Plan Parcial SUP-R2.

El presente estudio de detalle establece la transferencia de 924m² edificabilidad de la parcela TO-2 (Parcela transmisora) a la parcela TO-1 (parcela receptora).

La parcela TO-1, según el Proyecto de Agrupación (agrupa las parcelas originales TO-1.1 y TO-1.2), tiene una edificabilidad de 7.000,00 m². **Se transfieren 924 m² de edificabilidad contando con una edificabilidad resultante en la parcela receptora TO-1 de 7.924 m².**

La parcela TO-2, en su ficha tiene una edificabilidad de 5.924,00 m². **Se transfieren un total de 924 m² de edificabilidad a la parcela receptora contando con una edificabilidad resultante en la parcela TO-2 de 5.000,00 m².**

Asimismo, es objeto de este Estudio de Detalle la reorganización de la dotación de aparcamiento entre las dos parcelas, con la finalidad de agrupar mayor cantidad de aparcamiento en superficie, en la urbanización de la parcela TO-2, con gran afección visual de la gasolinera anexa, liberando espacio de urbanización en la TO-1 para localizar la piscina y zonas ajardinadas del conjunto hotelero.



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.firmadot.es>. Datos de la firma: C=ES, O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL, OU=2.E.4.97-VATES-B97449592, CN=29199320S PABLO MARTIN IR, BU7449592, SN=MARTIN DEL BARRIO, C=ES, SERIALNUMBER=IDES-29199320S, Description=Reg-46030 Hoja-V497224 Tomo-7820 Folio-77 Fecha:01/03/2012 Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) #123/09/2025 14:38:36.

En concreto, el artículo del Plan Parcial indica la obligatoriedad de una reserva total de:

- **119 plazas en parcela TO-1**, considerando la edificabilidad de 7.924,00 m² establecida en este Estudio de Detalle, y aplicando el artículo del Plan Parcial (1,5xm2E/100), siendo condición más restrictiva que las 78 plazas exigibles por el artículo del PGOU para el número de apartamentos que se pretende realizar (179, siendo 55 de ellos de 2 dormitorios)
- **75 plazas en parcela TO-2**, considerando la edificabilidad de 5.000,00 m² establecida en este Estudio de Detalle, y aplicando el artículo del Plan Parcial (1,5xm2E/100), siendo condición más restrictiva que las 48 plazas exigibles por el artículo del PGOU para el número de apartamentos que se pretende realizar (121, siendo 21 de ellos de 2 dormitorios).

En suma, la dotación obligatoria para el conjunto de las dos parcelas (TO-1 y TO-2) es de 194 plazas de aparcamiento. El presente Estudio de Detalle establece la siguiente redistribución

La dotación de aparcamiento será de **81 plazas en parcela TO-1, con 2 plazas para minusválidos**, en cumplimiento de la proporción de una plaza por cada 50 o fracción, según lo dispuesto en el PGOU, resultando menor en 38 unidades que la dotación exigida para su edificabilidad asignada. **Las 38 plazas restantes se ubicarán en la parcela TO2**, en cumplimiento de la dotación exigida en el PGOU.

En la parcela TO-2, la dotación de aparcamiento será de 113 plazas, con 3 plazas para minusválidos, en cumplimiento de la proporción de una plaza por cada 50 o fracción, según lo dispuesto en el PGOU, resultando mayor en 38 unidades que la dotación exigida para su edificabilidad asignada, con la finalidad de completar la dotación de aparcamientos exigida para la parcela TO-1.

4 PARÁMETROS URBANISTICOS DE APLICACIÓN

En la siguiente tabla se establece una comparativa entre los datos que recogen las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector SUP-R2 de aplicación ZU-TO2, y los parámetros establecidos y derivados del presente Estudio de Detalle:

	PLAN PARCIAL (+ AGRUPACION TO-1)	ESTUDIO DE DETALLE
EDIFICABILIDAD (m²e) PARCELA TO-1	7.000,00	7.924,00
EDIFICABILIDAD (m²e) PARCELA TO-2	5.924,00	5.000,00
TOTAL SUMA EDIFICABILIDAD (m²e)	12.924,00	12.924,00
DOTACIÓN APARCAMIENTO TO-1	119	81
DOTACIÓN APARCAMIENTO TO-2	75	113
TOTAL DOTACIÓN APARCAMIENTO	194	194

Madrid a 30 de junio de 2025

EL ARQUITECTO:

CARLOS LAMELA DE VARGAS

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_ESTUDIO_DE_DETALLE_TO1_Y_TO2 _TORREJON_SIGNED.pdf	Número de la anotación: 41072, Fecha de entrada: 23/09/2025 14:39:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: KSGEY-HBQN8-4AG18 Fecha de emisión: 20 de Octubre de 2025 a las 14:22:38 Página 64 de 70		INCLUYE FIRMA EXTERNA



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B54A El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.firmas.es/>.
Firmado por: 1.- C=ES, O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL, OID.2.5.4.97=VATES-B07449592, CN=29199320S PABLO MARTIN (S: B07449592), SN=MARTIN DEL BARRIO C=PAULO, SERIALNUMBER=IDCES-29199320S, Description=Reg:46030/Hoja:V-97224/Tomo:7820/Folio:77 Fecha:01/03/2012/Inscripción:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

RE2

PLANOS

- ED.01 SITUACIÓN
- ED.02 PLAN PARCIAL SUP R-2. ALINEACIONES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN
- ED.03 PARCELA RECEPTORA
- ED.04 PARCELA TRANSMISORA
- ED.05 VOLUMETRÍA NO VINCULANTE
- ED.06 VOLUMETRÍA NO VINCULANTE

[illegible]

ESTUDIO LAMELA		ARQUITECTOS	
CLIENTE:	NÚMERO DE PROYECTO:	POBLACIÓN:	FASE:
	2406	TORREJÓN DE ARDOZ	ESTUDIO DE DETALLE
KRONOS	DIRECCIÓN:	FORMATO ORIGINAL:	TIPO DE PLANO:
	-	A4	ARQUITECTURA
PROYECTO:	PROVINCIA+ PAÍS:	FECHA:	NOMBRE DE FICHERO:
US	MADRID - ESPAÑA	JUNIO 2025	ESCALA
SITUACIÓN			NÚM. PLANO:
ED-01			

EMPLAZAMIENTO DE PARCELAS
E 1:4000



TRANSMISORA
RECEPTORA

UBICACIÓN EN EL MUNICIPIO
E 1:50000



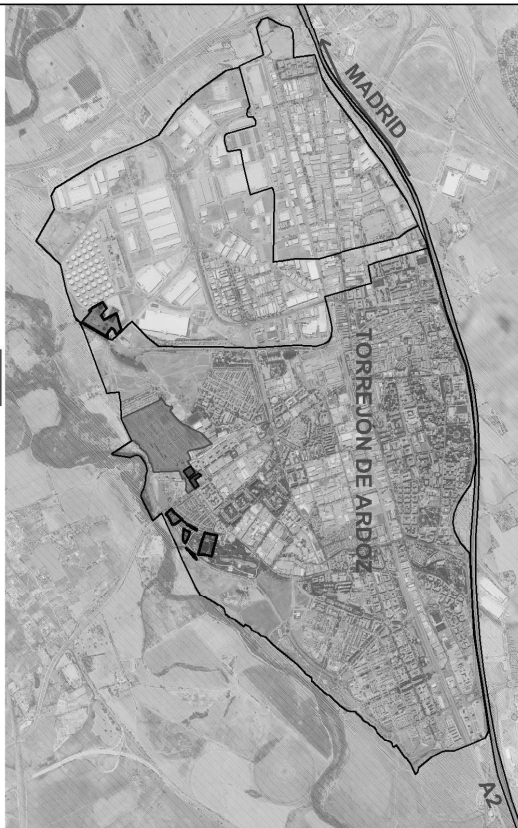
SECTOR SUP-R2

REDES GENERALES ADSORTAS SUPRAMUNICIPALES Y GENERALES EXTERIORES

SITUACIÓ
E 1:10000



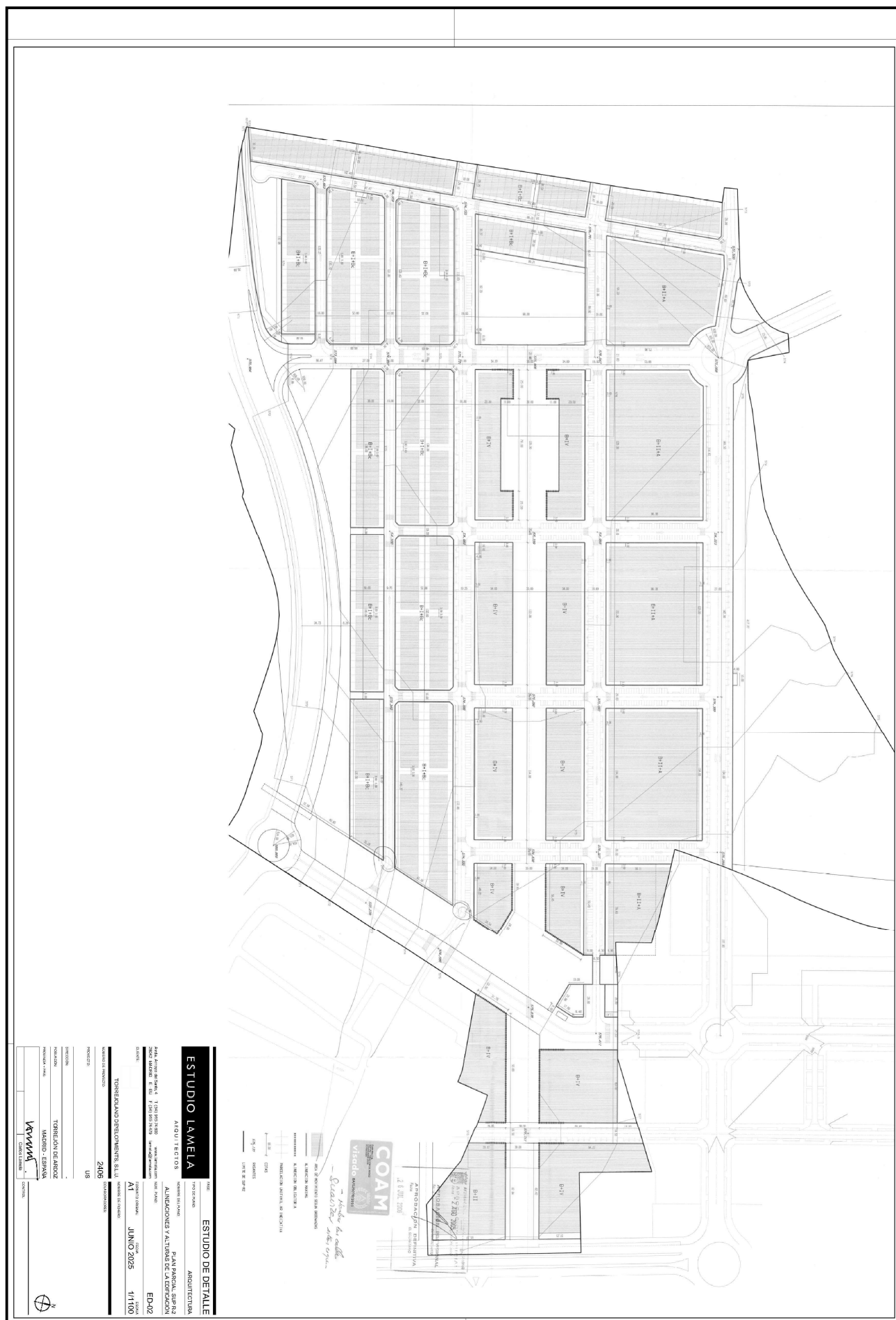
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA

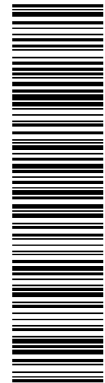


- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOS
- RESIDENCIAL CONDOMINIOS
- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
- TERCIARIO COMERCIAL
- TERCIARIO OFICINAS/HOTELERO
- EQUIPAMENTOS
- ESPACIOS LIBRES
- VIA PECUARIA



5392052; KSEV-JHON8-4G18 C7B7986E64C2899410D1191155A02A20808554 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://seido.ae-torreon.es/Firmado.php>. C-EES, O-UARMBED INGENIERIA Y PAISAJE S.L. ID.2.5.4.97=VATES-I2897449532, CN=2919930205 PABLO MARTIN (R. B874949052), SN=NARCIZO DEL BARRIO, C-PABLO. SERIALNUMBER=IDCES-2919930205 Description=Reg.46030 /Hoja L979224 Gomey Tazeto S/L. Fecha 01/03/2012 Inscritur 7, CN=2919930205 Pablo Martin (R-CES, OFNMT-RCM, C-ES) el 23/09/2025 14:38:36.





Verificar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.firmas.es/verificador-firmas>.
SERIALNUMBER=IDCES5-2939320S, Description=Reg-46030, Hoja=V497224, Tomo:7820, Folio:77, Fecha:01/03/2012, Inscritión:7 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

ESTUDIO LAMELA

ARQUITECTOS

CLIENTE:

PROYECTO:

NÚMERO DE PROYECTO:

DIRECCIÓN:

POBLACIÓN:

FORMATO ORIGINAL:

FASE:

TIPO DE PLANO:

NOMBRE DEL PLANO:

NUM. PLANO:

Carlos Lamela

KRONOS

2406

TORREJÓN DE ARDOZ

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA RECEPTORA

US MADRID - ESPAÑA

A4

ARQUITECTURA

JUNIO 2025

ED-03

TO-1

6.19

56.92

31.66

36.88

64.87

36.03

33.43

LEYENDA

ÁREA DE MOVIMIENTO SEGÚN ORDENANZAS

LÍMITE DE PARCELA

ALINEACIÓN OBLIGATORIA

1

2

3

4

5

6

7

ADJUDICATORIO

TORREJOLAND DEVELOPMENTS, S.L.U.

LEYENDA

USO: TERCARIO

TIPOLOGÍA: OFICINAS / HOTELERO

ORDENANZA: ZU-TO2

EDIFICABILIDAD DE ORIGEN: 7.000,00 m²

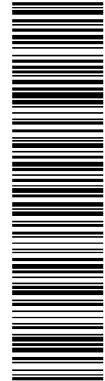
EDIFICABILIDAD RESULTANTE: 7.924,00 m²

SUPERFICIE DEL SUELO: 4.375,98 m²

SITUACIÓN

COORDENADAS GEOREFERENCIADAS

nº	X	Y
1	460.636,5167	4.476.637,7275
2	460.582,1600	4.476.802,3226
3	460.563,0418	4.476.631,6740
4	460.544,7981	4.476.659,6828
5	460.549,9869	4.476.663,0468
6	460.597,7509	4.476.694,0133
7	460.615,7062	4.476.667,9440



3920E526259205
https://sedes.poderjudicial.gob.es/portal-justicia/justicia-ingles/ingles/ver-firmas-externas
SERIALNUMBER=DCES52919320S, Description=Reg-46030-Hoja V497224, Tomo:7820/Folio:77 Fecha:01/03/2012/Inscripción:7 (CN=N=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

ESTUDIO LAMELA

ARQUITECTOS

Carlos Lamela

CLIENTE:

KRONOS

PROYECTO:

US

NÚMERO DE PROYECTO:

2406

DIRECCIÓN:

-

POBLACIÓN:

TORREJÓN DE ARDOZ

PROVINCIA + PAÍS:

MADRID - ESPAÑA

FORMATO ORIGINAL:

A4

FECHA:

JUNIO 2025

FASE:

ESTUDIO DE DETALLE

NOMBRE DE FICHERO:

ARQUITECTURA

NOMBRE DEL PLANO:

PARCELA TRANSMISORA

ESCALA:

1/1000

NÚM. PLANO:

ED-04

LEYENDA

AREA DE MOVIMIENTO SEGUN ORDENANZAS

LÍMITE DE PARCELA

ALINEACIÓN OBLIGATORIA

SERVIDUMBRE DE PASO GASOLINERA (42,61 m²)

ADJUDICATORIO

TORREJOLAND DEVELOPMENTS, S.L.U.

LEYENDA

USO:

TERCARIO

TIPOLOGÍA:

OFICINAS / HOTELERO

ORDENANZA

ZU-TO2

SUPERFICIE DEL SUELO:

4.486,68 m²

EDIFICABILIDAD DE ORIGEN:

5.924,00 m²

EDIFICABILIDAD RESULTANTE:

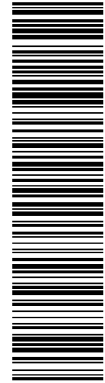
5.000,00 m²

SITUACIÓN

1:20.000

COORDENADAS GEOREFERENCIADAS

nº	X	Y
1	460662,0225	4476947,8279
2	460608,4078	4476911,1566
3	460599,9944	4476923,8827
4	460616,7082	4476944,2166
5	460653,0910	4476890,5589
6	460691,5841	4476916,8901
7	460700,4756	4476923,4581
8	460704,7767	4476917,0506
9	460721,0337	4476892,8251



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A20800B544 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.caja.com/verificador-firmas>. Firmado por: 1.- C-ES; O=UPBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL; UID.2.5.4.07-VATES-B97449532; CN=291993205 PABLO MARTIN (R; B97449532); SN=MARTIN DEL BARRIO; C=PAULO; SERIALNUMBER=IDCES-291993205; Description=Reg-46030; Hoja:46030; Hoja:V497224; Tomo:7820; Folio:77 Fecha:01/03/2012; Inscripción:7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 23/09/2025 14:38:36.

ESTUDIO LAMELA

ARQUITECTOS

Carlos Lamela

CLIENTE:

PROYECTO:

US

NÚMERO DE PROYECTO:

2406

PROVINCIA + PAÍS:

MADRID - ESPAÑA

POBLACIÓN:

TORREJÓN DE ARDOZ

FECHA:

JUNIO 2025

FASE:

ESTUDIO DE DETALLE

NOMBRE DE FICHERO:

ARQUITECTURA

NOMBRE DEL PLANO:

VOLUMETRÍA

ESCALA:

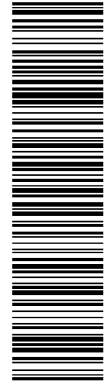
-

NUM. PLANO:

ED-05

ALINEACIÓN OBLIGATORIA

RETRANQUEO OBLIGATORIO



53920E2 KSGEY-HBQN8-4AG18 CC7B7985E642C899410D119145EA02A2080B541V El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.madrid.es/verificador-firmas>. Datos de la firma: S-I: C-ES; O=URBEMED INGENIERIA Y PASAJE SL; UID.2.5.4.97-VATES-B97449532; CN=291993205 PABLO MARTIN (S; B97449532); SN=MARTIN DEL BARRIO C-PABLO; SERIALNUMBER=IDCES-291993205; Description=Reg-46030; Hoja 497224; Tomo:7820; Folio:77 Fecha:01/03/2012; Inscripción:7 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) at 23/09/2025 14:38:36.

ALINEACIÓN OBLIGATORIA RETRANQUEO OBLIGATORIO							
ESTUDIO LAMELA ARQUITECTOS Carlos Lamela		CLIENTE: KRONOS	NÚMERO DE PROYECTO: 2406	POBLACIÓN: TORREJÓN DE ARDOZ	FASE: ESTUDIO DE DETALLE	NOMBRE DEL PLANO: VOLUMETRÍA	NUM. PLANO: ED-06
PROYECTO: US	DIRECCIÓN: -	PROVINCIA + PAÍS: MADRID - ESPAÑA	FECHA: JUNIO 2025	FORMATO ORIGINAL: A4	TIPO DE PLANO: ARQUITECTURA	ESCALA: -	