

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
MOCION: MOCION 3ª APROB.PROVISIONAL		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 00TLW-2JAP5-TMLSW Fecha de emisión: 23 de Octubre de 2024 a las 9:07:51 Página 1 de 3	1.- Concejál de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ Aprobación del documento 23/10/2024 09:07	FIRMADO 23/10/2024 09:07

El documento electrónico ha sido aprobado por Concejál de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDPA 05/09/2023(Victor Miranda Lozano) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:07:34 del día 23 de Octubre de 2024 con certificado de Victor Miranda Lozano. 00TLW-2JAP5-TMLSW AA53946C09E27DE467A1AE824DE91E83E884F63 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torreon.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

MOCION DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA Y JUVENTUD

En fecha 24 de mayo de 2022 con nº de reg. de entrada 22688 se aporta por la mercantil DIAPLAN S.A.P., en representación de VYNCON CONTRATISTAS S.L documento suscrito por el arquitecto D. Carlos Sánchez-Casas Padilla, para la Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UE.DB.22 Los Girasoles.

Como antecedentes a la modificación propuesta se deben señalar los siguientes documentos:

- Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de "los Girasoles" UE.DB.22. aprobado mediante acuerdo del Pleno Municipal en sesión de fecha 10 de diciembre de 2001.
- Plan Especial de la UE.DB.22 "Los Girasoles" aprobado en fecha 25 de octubre de 2002 por el Pleno Municipal.
- Proyecto de Reparcelación aprobado en fecha 23 de diciembre de 2004 por la Junta de Gobierno Local.
- Proyecto de Urbanización, aprobado por la Junta de Gobierno en fecha 5 de abril de 2005, habiéndose recepcionado definitivamente las obras de Urbanización por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de diciembre de 2018.

Además, previo a la presentación de la modificación planteada se realizó consulta al respecto de la viabilidad de ésta a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, que se contesta mediante informe recibido en fecha 29 de noviembre el 2021 y nº de registro de entrada 40942, cuyas condiciones se cumplimentaron en el documento presentado para su tramitación (reg. de entrada 22688/22).

El citado documento, que tiene por objeto recuperar el uso residencial para la parcela TC4, resultó aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 28 de septiembre de 2022, procediéndose a su sometimiento a trámite de información pública mediante publicación de anuncios en la página web municipal (04/10/2022), BOCM (28/10/2022) y diario Expansión (18/10/2022), sin que se presentara alegación alguna al documento; así mismo, durante el plazo de información pública, de conformidad con lo señalado en el art. 57.b) de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, y art. 6.2 a) de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se solicitaron los informes preceptivos considerados necesarios y el documento se sometió a Evaluación Ambiental Estratégica.

Superado el trámite de información pública y recibidos con resultado favorable los informes sectoriales solicitados, se incorporan al expediente las condiciones y correcciones derivadas de los informes emitidos por parte de la Dirección General de Urbanismo (nº de registro de entrada 7800 16/02/2013), de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética (nº de registro de entrada 23168 de 05/05/2023), que en todo caso advertían de la viabilidad de la modificación, y se procede a su aprobación provisional por acuerdo del Pleno Municipal en sesión extraordinaria de fecha 11 de septiembre de 2023.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES		
MOCION: MOCION 3º APROB.PROVISIONAL			
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO	
Código para validación: 00TLW-2JAP5-TMLSW Fecha de emisión: 23 de Octubre de 2024 a las 9:07:51 Página 2 de 3	1.- Concejál de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ Aprobación del documento 23/10/2024 09:07	FIRMADO 23/10/2024 09:07	



El documento electrónico ha sido aprobado por Concejál de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 (Victor Miranda Lozano) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:07:34 del día 23 de Octubre de 2024 con certificado de Victor Miranda Lozano. Código de validación: 00TLW-2JAP5-TMLSW. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torreon.es>



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

Una vez aprobada provisionalmente, y de conformidad con lo dispuesto en los art. 57 y ss. de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, el expediente completo derivado de la instrucción municipal se remitió en fecha 14 de septiembre de 2023 a la Comunidad de Madrid a los efectos de su informe por parte de la Comisión de Urbanismo y posterior aprobación definitiva, si procedía, por el Consejo de Gobierno.

A este respecto, en fecha 11 de diciembre de 2023 y nº de registro de entrada 54926, se recibe en este Ayuntamiento requerimiento por parte de la Dirección General de Urbanismo donde se nos advierte de la necesidad de subsanar, justificar y/o completar el expediente de Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UE.DB.22 Los Girasoles, haciendo referencia a diferentes cuestiones que quedaron reseñadas en el informe emitido por el Servicio Jurídico de Urbanismo emitido al efecto; tal y como se desprende del referido informe así como del emitido por el Arquitecto Municipal de fechas 4 y 11 de junio de 2024 respectivamente, el citado requerimiento quedó cumplimentado con los informes sectoriales recibidos y el nuevo documento de Modificación Puntual del PGOU en el Ámbito del PERI de la UE.DB-22 "Los Girasoles" – Parcela TC.4, presentado por el equipo redactor en fecha 15 de abril de 2024, sin que del mismo se desprendieran modificaciones sustanciales respecto del aprobado inicial y provisionalmente en los ejercicios 2022 y 2023.

Acorde con los informes anteriormente señalados, además del preceptivo de la Secretaría General, el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 19 de junio del 2024 adoptó nuevo acuerdo de aprobación provisional, remitiendo el expediente a la Comunidad de Madrid para su estudio y aprobación definitiva si procede; a este respecto en fecha 19 de agosto de 2024, con nº de registro de entrada 37068, se recibe informe emitido por la Dirección General de Urbanismo que requiere previo a la aprobación definitiva subsanación del documento para incorporar en el cuerpo normativo de la modificación determinaciones derivadas del procedimiento ambiental y del informe emitido por el Ministerio de Defensa. En este sentido, atendiendo a lo requerido por el Dirección General de Urbanismo, se emitió Informe Técnico por el Arquitecto Municipal en fecha 4 de septiembre de 2024, señalando expresamente los apartados y páginas del documento de modificación donde se incorporan las determinaciones señaladas; en fecha 30 de septiembre de 2024 la Dirección General Urbanismo, emite nuevo informe señalando que considera suficiente las modificaciones incorporadas, si bien señala la necesidad de someterlos a la aprobación provisional del Pleno Municipal, previo a la remisión a la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva.

En cuanto a la tramitación del expediente, de conformidad con el Informe del Secretario Municipal y los referenciados con anterioridad, el documento de modificación, que se conforma de acuerdo al requerimiento de la Dirección General de Urbanismo, se somete a una nueva aprobación provisional, cuya competencia corresponde al Pleno Municipal, que deberá adoptar acuerdo por mayoría absoluta de sus miembros.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
MOCION: MOCION 3ª APROB.PROVISIONAL		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 00TLW-2JAP5-TMLSW Fecha de emisión: 23 de Octubre de 2024 a las 9:07:51 Página 3 de 3	1.- Concejales de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ.Aprobación del documento 23/10/2024 09:07	FIRMADO 23/10/2024 09:07



El documento electrónico ha sido aprobado por Concejal de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023(Victor Miranda Lozano) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:07:34 del día 23 de Octubre de 2024 con certificado de Víctor M. 4574382 00TLW-2JAP5-TMLSW AA538466C08E27DE467AA1E824DE91E38E84F63 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

Teniendo en cuenta los antecedentes descritos, y los informes que constan en el expediente, **se propone al Ayuntamiento Pleno adopte acuerdo de tercera aprobación provisional del documento de Modificación Puntual del PGOU en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 “Los Girasoles” – Parcela TC.4.**

Adoptado el acuerdo de Tercera Aprobación Provisional, el expediente *completo derivado de la instrucción municipal*, se remitirá a la Comunidad de Madrid a los efectos de su informe por la Comisión de Urbanismo y posterior aprobación definitiva, si procede, por parte del Consejo de Gobierno; todo ello de conformidad con lo dispuesto en los art. 57 y ss. de la *Ley 9/2001, de 17 de Julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid*, en relación con el *Reglamento de Planeamiento Urbanístico*, y en la *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local* (art. 123).

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
INFORME: INFORME SECRETARIO 3º APROB .PROVISIONAL		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 3E9KA-19MZD-WRI42 Fecha de emisión: 22 de Octubre de 2024 a las 14:12:18 Página 1 de 2	El documento ha sido firmado por : 1.- SEC_Secretario Municipal del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ.Firmado 22/10/2024 14:10	FIRMADO 22/10/2024 14:10



El documento electrónico ha sido aprobado por SEC_Secretario Municipal (Salvino Hernández de Marco) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 14:10:29 del día 22 de Octubre de 2024 con certificado de Salvino Hernández de Marco. 4573626 3E9KA-19MZD-WRI42 C498CDE980413F3C4B96C35DA0A2B07DBF9A99 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torreon.es>



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

INFORME DE SECRETARIA GENERAL

ASUNTO: Modificación Puntual del PGOU – Parcela TC.4 UEDB. 22 – Los Girasoles

En fecha 24 de mayo de 2022 con nº de reg. de entrada 22688 se aporta por la mercantil DIAPLAN S.A.P., en representación de VYNCON CONTRATISTAS S.L documento suscrito por el arquitecto D. Carlos Sánchez-Casas Padilla, para la Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UE.DB.22 Los Girasoles.

El citado documento, que se entiende de iniciativa municipal desde el momento en que este Ayuntamiento promueve su tramitación con la aprobación inicial y provisional del mismo, y que tiene por objeto recuperar el uso residencial para la parcela TC4, resultó aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 28 de septiembre de 2022, procediéndose a su sometimiento a trámite de información pública mediante publicación de anuncios en la página web municipal (04/10/2022), BOCM (28/10/2022) y diario Expansión (18/10/22), sin que se presentara alegación alguna al documento, y habiendo quedado acreditado que se ha notificado a todos los titulares de bienes y derechos afectados por la citada modificación.

Solicitados los informes que por razón de su materia resultaban preceptivos y habiendo sometido el documento a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, el citado documento resultó aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en fecha 11 de septiembre de 2023 y se remitió a la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva. En fecha 11 de diciembre de 2023 tiene entrada en este Ayuntamiento requerimiento de la Dirección General de Urbanismo que advierte de la necesidad de *subsana*r, *justificar* y/o *completar el expediente de Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UE.DB.22 Los Girasoles*, haciendo referencia a diferentes cuestiones que han quedado reseñadas en el informe emitido por los Servicios Jurídicos de Urbanismo emitido al efecto; tal y como se desprende del referido informe del Servicio Jurídico de Urbanismo así como del emitido por el Arquitecto Municipal de fechas 4 y 11 de junio de 2024 respectivamente, el citado requerimiento ha quedado cumplimentado con los informes sectoriales recibidos y el nuevo documento de Modificación Puntual del PGOU en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" – Parcela TC.4, presentado por el equipo redactor en fecha 15 de abril de 2024, sin que del mismo se desprendan modificaciones sustanciales respecto del aprobado inicial y provisionalmente en los ejercicios 2022 y 2023.

Acorde con los informes anteriormente señalados y emitidos los correspondientes informes por los servicios técnicos y jurídicos de la Concejalía de Urbanismo, así como el preceptivo de la Secretaria General, el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 19 de junio del 2024 adoptó nuevo acuerdo de aprobación provisional, remitiendo el expediente a la Comunidad de Madrid para su estudio y aprobación definitiva; a este respecto en fecha 19 de agosto de 2024, con nº de registro de entrada 37068, se recibe informe emitido por la Dirección General de Urbanismo que requiere previo a la aprobación definitiva subsanación del documento para incorporar en el cuerpo normativo de la modificación determinaciones derivadas del procedimiento ambiental y del informe emitido por el Ministerio de Defensa. En este sentido,

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
INFORME: INFORME SECRETARIO 3º APROB .PROVISIONAL		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 3E9KA-I9MZD-WRI42 Fecha de emisión: 22 de Octubre de 2024 a las 14:12:18 Página 2 de 2	El documento ha sido firmado por : 1.- SEC_Secretario Municipal del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ Firmado 22/10/2024 14:10	FIRMADO 22/10/2024 14:10



El documento electrónico ha sido aprobado por SEC_Secretario Municipal (Salvador Hernández de Marco) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 14:10:29 del día 22 de Octubre de 2024 con certificado de Salvador Hernández de Marco. 4573626 3E9KA-I9MZD-WRI42 C498CDE980413F3C4B966C35DA0A28078DBF8A99 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

atendiendo a lo requerido por el Dirección General de Urbanismo, se emitió Informe Técnico por el Arquitecto Municipal en fecha 4 de septiembre de 2024, señalando expresamente los apartados y páginas del documento de modificación donde se incorporan las determinaciones señaladas; en fecha 30 de septiembre de 2024 la Dirección General Urbanismo, emite nuevo informe señalando que considera suficiente las modificaciones incorporadas, si bien señala la necesidad de someterlos a la aprobación provisional del Pleno Municipal, previo a la remisión a la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva.

A la vista de las citadas circunstancias, considerando los informes referenciados y que el contenido del documento se adecua a lo contemplado en la *Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid* para las modificaciones puntuales del PGOU, de conformidad con lo contemplado en la citada norma y en la *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local*, procederá su sometimiento al Pleno Municipal que deberá, si así lo considera, adoptar un nuevo acuerdo de aprobación provisional por mayoría absoluta de sus miembros.

Aprobado provisionalmente en el ámbito municipal, el expediente completo se remitirá a la Comunidad de Madrid para, si procede, la aprobación definitiva por el órgano competente.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
INFORME: INFORME JURIDICO	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: VTKK1-SIYOD-O0HB0 Fecha de emisión: 22 de Octubre de 2024 a las 13:13:42 Página 1 de 4	1.- URB_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ. Aprobación del documento 22/10/2024 13:13
	ESTADO
	FIRMADO 22/10/2024 13:13



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

INFORME JURIDICO

ASUNTO: Modificación Puntual del PGOU – Parcela TC.4 UEDB. 22 – Los Girasoles

En fecha 24 de mayo de 2022 con nº de reg. de entrada 22688 se aporta por la mercantil DIAPLAN S.A.P., en representación de VYNCON CONTRATISTAS S.L documento suscrito por el arquitecto D. Carlos Sánchez-Casas Padilla, para la Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UE.DB.22 Los Girasoles.

Como antecedentes a la modificación propuesta se deben señalar los siguientes documentos:

- Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de "los Girasoles" UE.DB.22. aprobado mediante acuerdo del Pleno Municipal en sesión de fecha 10 de diciembre de 2001.
- Plan Especial de la UE.DB.22 "Los Girasoles" aprobado en fecha 25 de octubre de 2002 por el Pleno Municipal.
- Proyecto de Reparcelación aprobado en fecha 23 de diciembre de 2004 por la Junta de Gobierno Local.
- Proyecto de Urbanización, aprobado por la Junta de Gobierno en fecha 5 de abril de 2005, habiéndose recepcionado definitivamente las obras de Urbanización por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de diciembre de 2018.

Además, previo a la presentación de la modificación planteada se realizó consulta al respecto de la viabilidad de ésta, a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, que se contesta mediante informe recibido en fecha 29 de noviembre de 2021 y nº de registro de entrada 40942, cuyas condiciones se cumplimentaron en el documento presentado para su tramitación (reg. de entrada 22688/22).

El citado documento, que tiene por objeto recuperar el uso residencial para la parcela TC4, resultó aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 28 de septiembre de 2022, procediéndose a su sometimiento a trámite de información pública mediante publicación de anuncios en la página web municipal (04/10/2022), BOCM (28/10/2022) y diario Expansión (18/10/2022), sin que se presentara alegación alguna al documento; así mismo, durante el plazo de información pública, de conformidad con lo señalado en el art. 57.b) de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, y art. 6.2 a) de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se solicitaron los informes preceptivos considerados necesarios y el documento se sometió a Evaluación Ambiental Estratégica.

Superado el trámite de información pública y recibidos con resultado favorable los informes sectoriales solicitados, se incorporan al expediente las condiciones y correcciones derivadas de los informes emitidos por parte de la Dirección General de Urbanismo (nº de registro de entrada 7800 16/02/2013), de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética (nº de registro de entrada 23168 de 05/05/2023), que en todo caso advertían de la viabilidad de la modificación, y se procede a su aprobación provisional por acuerdo del Pleno Municipal en sesión extraordinaria de fecha 11 de septiembre de 2023.

DOCUMENTO	IDENTIFICACIONES	
INFORME: INFORME JURIDICO		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: VTKK1-SIYOD-O0HB0 Fecha de emisión: 22 de Octubre de 2024 a las 13:13:42 Página 2 de 4	1.- URB_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ.Aprobación del documento 22/10/2024 13:13	FIRMADO 22/10/2024 13:13



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo(Adelina Dopacio Martínez) de AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ a las 13:13:37 del día 22 de Octubre de 2024 con certificado de Adelina Dopacio Martínez. 4573517 VTKK1-SIYOD-O0HB0 238C22DE54EE59170E949B096028A56AC502B6A0 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

Una vez aprobada provisionalmente, y de conformidad con lo dispuesto en los art. 57 y ss. de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, el expediente completo derivado de la instrucción municipal se remitió en fecha 14 de septiembre de 2023 a la Comunidad de Madrid a los efectos de su informe por parte de la Comisión de Urbanismo y posterior aprobación definitiva, si procedía, por el Consejo de Gobierno.

A este respecto, en fecha 11 de diciembre de 2023 y nº de registro de entrada 54926, se recibe en este Ayuntamiento requerimiento por parte de la Dirección General de Urbanismo donde se nos advierte de la necesidad de subsanar, justificar y/o completar el expediente de Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UEDB.22 Los Girasoles, haciendo referencia a las siguientes cuestiones:

1. De los antecedentes analizados se deriva que la MPG es un documento tramitado a instancia de particular. En virtud de lo determinado en los artículos 5.1; 56.1 y 57.a) es obligatorio que la formulación de la MPG sea por iniciativa del Ayuntamiento por lo que debería aclararse esta circunstancia en el documento.
 2. La Memoria de viabilidad económica no responde lo indicado en el artículo 43.b) de la LSCM, como documentación que debe formar parte de los instrumentos de planeamiento general, por lo que debería completarse este apartado justificando la viabilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal. Asimismo, junto con la valoración de los costes de la promoción, debe aparecer valorado el coste de urbanización de la zona verde de cesión.
 3. Se deberá incorporar el contenido del epígrafe VIII Medidas generales de protección ambiental al texto normativo incluyendo las medidas que han quedado señaladas en color rojo en el apartado 4.1 Procedimiento ambiental del presente informe.
 4. El documento presentado no incluye el Anexo X con el contenido del Estudio Acústico, en su lugar únicamente aparece un plano.
 5. Si tal y como se recoge en el IAE se ha analizado el cumplimiento de las determinaciones acústicas en periodo nocturno teniendo en cuenta la existencia de un vallado con puerta que impida el paso a usuarios en ese periodo, este vallado deberá incorporarse en la parte normativa de la MPG como obligación del promotor en la urbanización de dicha zona verde (y también en la estimación económica de su urbanización)
 6. Los resultados del blanco ambiental señalado en el epígrafe 4.1.4 Protección de la calidad de los suelos del IAE, tras la demolición de las soleras, deben ser presentados ante el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular para informe con arreglo a sus competencias, antes de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual, tal y como determina en este mismo epígrafe la condición impuesta en el IAE.
- Se indica, asimismo, que el expediente administrativo no incluye informes en relación a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suarez, Madrid-Barajas ni del Aeropuerto de Torrejón perteneciente al Ministerio de Defensa, estando los suelos objeto de la MPG afectados por ambos.

DOCUMENTO	INFORME: INFORME JURIDICO		IDENTIFICADORES
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO	
Código para validación: VTKK1-SIYOD-00HB0 Fecha de emisión: 22 de Octubre de 2024 a las 13:13:42 Página 3 de 4	1.- URB. Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 22/10/2024 13:13	FIRMADO 22/10/2024 13:13	



El documento electrónico ha sido aprobado por URB. Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo (Adelina Dopacio Martínez) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 13:13:37 del día 22 de Octubre de 2024 con certificado de Adelina Dopacio Martínez. 4573517 VTKK1-SIYOD-00HB0 238C22DE54EE59170E949B096029A56AC502B6A0 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torreon.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

A la vista del citado requerimiento este Ayuntamiento procedió a solicitar informe del Ministerio de Defensa y de la Dirección General de Aviación Civil, que no se habían considerado preceptivos en el trámite de información pública, ya que constaban en el Plan Parcial del ámbito afectado por la modificación sin que la misma varie condiciones que pudieran afectar a las servidumbres aeronáuticas; recibidos sendos informes con nº de reg. de entrada 5296 y 14202 de fechas 1 de febrero y 26 de marzo de 2024, que resultaron favorables, por parte del equipo redactor se presenta en fecha 15 de abril de 2024, nuevo documento de Modificación Puntual del PGOU en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" – Parcela TC.4., donde se recogieron las indicaciones y correcciones señaladas por la Dirección General de Urbanismo en su requerimiento, tal y como se puso de manifiesto por el Arquitecto Municipal en su informe de fecha 4 de junio de 2024, donde además señaló que los cambios introducidos en el documento no suponían "modificaciones sustanciales" respecto del aprobado inicial y provisionalmente en fechas 28 de septiembre de 2022 y 11 de septiembre de 2023 respectivamente, y concluyó que no existía impedimento para someterlo de nuevo a aprobación provisional.

Acorde con los informes anteriormente señalados y emitido informe jurídico por la técnico que suscribe, además del preceptivo de la Secretaria General, el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 19 de junio del 2024 adopta nuevo acuerdo de aprobación provisional, remitiendo el expediente a la Comunidad de Madrid para su estudio y aprobación definitiva; a este respecto en fecha 19 de agosto de 2024, con nº de registro de entrada 37068, se recibe informe emitido por la Dirección General de Urbanismo que requiere previo a la aprobación definitiva subsanación del documento para incorporar en el cuerpo normativo de la modificación determinaciones derivadas del procedimiento ambiental y del informe emitido por el Ministerio de Defensa. En este sentido, atendiendo a lo requerido por el Dirección General de Urbanismo, se emite Informe Técnico por el Arquitecto Municipal en fecha 4 de septiembre de 2024, señalando expresamente los apartados y páginas del documento de modificación donde se incorporan las determinaciones señaladas; en fecha 30 de septiembre de 2024 la Dirección General Urbanismo, emite nuevo informe señalando que considera suficientes las modificaciones incorporadas, si bien señala la necesidad de someterlos a la aprobación provisional del Pleno Municipal, previo a la remisión a la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva, que requiere se remita un expediente Técnico y Administrativo completo.

Cabe señalar, aunque consta indicado también en la memoria del documento de Modificación, que, si bien la formulación y propuesta de la modificación es presentada por la propiedad, este Ayuntamiento asume la iniciativa de esta desde el momento en que promueve su tramitación con la aprobación inicial y provisional del documento.

En cuanto a la tramitación del expediente, el documento de modificación que se conforma de acuerdo a los requerimientos de la Dirección General de Urbanismo ya referenciados, y de acuerdo a su último informe, deberá someterse a una nueva aprobación provisional, cuya competencia corresponde al Pleno Municipal, que deberá adoptar acuerdo por mayoría absoluta de sus miembros; de resultar aprobada provisionalmente, el expediente *completo derivado de la instrucción municipal* se remitirá a la Comunidad de Madrid a los efectos de su informe por la Comisión de Urbanismo y posterior aprobación definitiva, si procede, por parte del Consejo de Gobierno; todo ello de conformidad con lo dispuesto en los art. 57 y ss. de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (art. 123).

DOCUMENTO	INFORME: INFORME JURIDICO		IDENTIFICADORES
OTROS DATOS	Código para validación: VTKK1-SIYOD-00HB0 Fecha de emisión: 22 de Octubre de 2024 a las 13:13:42 Página 4 de 4	FIRMAN 1.- URB_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ_Aprobación del documento 22/10/2024 13:13	ESTADO FIRMADO 22/10/2024 13:13



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo(Adelina Dopacio Martínez) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 13:13:37 del día 22 de Octubre de 2024 con certificado de
4573517 VTKK1-SIYOD-00HB0 238C22DE54EE59170E949B096028A56AC502B6A0 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.ayto-torrejon.es>



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814900E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

Por último, se advierte que previo sometimiento al Pleno Municipal, el presente expediente deberá ser informado por la Secretaría General de conformidad con lo establecido en el art. 173.1.b del *Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades locales*.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
SOLICITUD: 42432/24 DIREC.GRAL.URBANISMO RESOLUCION	Número de la anotación: 42432, Fecha de entrada: 30/09/2024 8:47:00, Número de Anotación de Salida: 30564, Fecha de Salida: 17/10/2024 10:21:00	INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: NWJQN-6JAZ5-VSXLQ Fecha de emisión: 21 de Octubre de 2024 a las 10:23:20 Página 1 de 1		



4510916 NWJQN-6JAZ5-VSXLQ 13BEF09308519C6CAE86B747F534AD4E05C4296 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.ayto-torrejón.es> Firmado por: 1. CN=SARA EMMA ARANDA PLAZA - 51425379R, SERIALNUMBER=IDCES-51425379R, T=EMPLEADO PUBLICO,2.5.4.97=vATES-S7800001E,OU=CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO, C=ES (C=ES,L=MADRID,OU=see current address at <https://www.camerfirma.com/address>,OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, SERIALNUMBER=A92743287,2.5.4.97=vATES-A92743287,O=AC CAMERFIRMA S.A, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016) el: 1. 2.5.4.97=vATES-P2814800E, CN=AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ, SERIALNUMBER=P2814800E,OU=SELLO ELECTRONICO,OU=L01281489,O=AYTO. TORREJON DE ARDOZ,ST=MADRID,C=ES (CN=ACCVCA-120,OU=PKACCV,O=ACCV,C=ES) el.



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

Reur: 104788
Ref.: 10/754621.9/24
Fecha de solicitud: 05 de septiembre de 2024
Expte: 10-3266-00049.6/2023
Promotor: Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
Iniciativa: Pública

ASUNTO: Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC4.

Visto el informe técnico-jurídico emitido, en fecha 24 de septiembre de 2024, de forma conjunta por el Área de Planeamiento 2 y por el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos, de acuerdo con el mismo, y con arreglo a la Propuesta de Resolución, de fecha 25 de septiembre de 2024, elevada a esta Dirección General por el Subdirector General de Normativa y Régimen Jurídico Urbanístico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.2.i) del Decreto 235/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior (BOCM de 7 de septiembre de 2023) ,

RESUELVO

PRIMERO. Requerir al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz para que proceda a subsanar el expediente de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC4, en los términos expuestos en el citado informe, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO. Notificar la Resolución al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz señalando que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, el plazo para resolver el expediente comenzará a computarse desde el ingreso del expediente completo.

TERCERO. Indicar que la Resolución que se dicta no agota la vía administrativa por tratarse de acto de trámite por lo que, contra la misma, no procede interponer recurso alguno sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO

Firmado digitalmente por: SARA EMMA ARANDA PLAZA - ***2537**
Fecha: 2024.09.27 09:33



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org.es mediante el siguiente código seguro de verificación: 1036927132497151999581



Comunidad de Madrid

Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 6 de mayo de 1999 se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General (denominado PG en el presente Informe Técnico) estableciendo, no obstante, condiciones suspensivas derivadas de los informes sectoriales y aplazando su aprobación definitiva en algunos ámbitos y determinaciones (BOCM de fecha 12 de julio de 1999).

Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 1 de marzo de 2001, se dan por cumplidas las condiciones suspensivas señaladas en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 6 de mayo de 1999 así como la aprobación definitiva de los ámbitos aplazados al haberse subsanado las deficiencias detectadas (BOCM de fecha 16 de marzo de 2001).

Con fecha 6 de diciembre de 2001 se publican en el BOCM las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Torrejón de Ardoz.

INFORME TÉCNICO-JURÍDICO

ANTECEDENTES

Resolución de Requerimiento de fecha 05/12/2023 de la Dirección General de Urbanismo relativa a la MPG en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4; aprobado provisionalmente.

Con fecha 14/09/2023 se procede por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz a la remisión de expediente administrativo y documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4; aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 11/09/2023.

Desde el AP-2 se realiza Informe Técnico-Urbanístico de fecha 15/11/2023 poniendo de manifiesto la no procedencia de aprobación definitiva en tanto no se hayan subsanado una serie de cuestiones.

Con fecha 23/11/2023 el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos emite Informe Jurídico señalando una serie de puntos a subsanar en el expediente.

Con fecha 05/12/2023 se resuelve por parte de la Dirección General de Urbanismo requerir al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz para que proceda a subsanar, justificar y/o completar el expediente en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico.

Resolución de Requerimiento de fecha 16/08/2024 de la Dirección General de Urbanismo relativa a la MPG en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4; aprobado provisionalmente.

Con fecha 27/06/2024 se procede por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz a la remisión de expediente administrativo y documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4; aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 18/06/2024.

Desde el AP-2 se realiza Informe Técnico-Urbanístico de fecha 06/08/2024 poniendo de manifiesto la no procedencia de aprobación definitiva en tanto no se hayan subsanado una serie de cuestiones.

Con fecha 13/08/2024 el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos emite Informe Jurídico señalando que: *...deberán subsanarse los defectos y deficiencias observados en la documentación presentada por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en los términos señalados en el informe técnico de fecha 06 de agosto de 2024 y en el presente informe....*

ITJ APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

2 de 5

[illegible]

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0889566552233467785281**



Con fecha 16/08/2024 se resuelve por parte de la Dirección General de Urbanismo requerir al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz para que proceda a subsanar el expediente de la MPG en los términos expuestos en los citados informes.

Según se indicaba en el apartado de *Conclusiones* del informe Técnico-Urbanístico a la aprobación definitiva de la MPG de fecha 6/08/2024:

(...)

No obstante, según ha quedado reflejado en el cuerpo del presente informe, no procede la aprobación definitiva del documento en tanto no se hayan subsanado las siguientes cuestiones:

- Tal y como se ha expuesto en el apartado 4.1. Procedimiento ambiental, del presente informe, no se ha recogido en el cuerpo normativo de la MPG la obligación de incorporar vallado de la zona verde que impida el paso a usuarios en el periodo nocturno. En la ordenanza de aplicación de la zona verde incluida en la MPG; se indica que toda la zona verde debe tener un carácter no estancial, lo que resulta contradictorio con otros apartados del documento técnico en los que consta que se instalará una valla para el cierre de la zona verde en periodo nocturno. Si el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz estima convertir toda la zona verde en no estancial (y no sólo la franja de protección de 240,92 m²s) deberá, por un lado, justificar esta ordenación y el cumplimiento de las cesiones mínimas legalmente establecidas y, por otro, solicitar un nuevo IAE en relación a esta cuestión.
- No se ha localizado en el cuerpo normativo de la MPG referencia a las observaciones incluidas en el Informe del Ministerio de Defensa de fecha 31/01/2024. Las mencionadas observaciones deberán incluirse expresamente en la documentación normativa de la MPG.

En relación a la obligación de incorporar vallado de la zona verde que impida su uso en periodo nocturno, se considera suficientemente justificado con las siguientes modificaciones incluidas en el documento presentado:

- Apartado III.2.1 *Determinaciones para el cumplimiento de la legislación ambiental vigente* dentro de las Determinaciones normativas de la MPG; se incluye en las Medidas de protección contra el ruido, en la fase de explotación, se incluye la siguiente prescripción:

El promotor instalará un vallado con puerta en la zona verde, que será cerrada en periodo nocturno para que ningún usuario soporte el impacto acústico producido en dicho periodo.

- Apartado III.2.3 *Ordenanzas de aplicación* de la documentación normativa de al MPG; dentro de la Ordenanza ZU-V se incorpora un nuevo apartado 19.5 *Determinaciones sobre el impacto acústico* en el que se indica:

La franja de 8m de anchura colindante con la avenida de La Constitución, que supone 240,92m² de los 800m² del total de la zona verde del ámbito TC4, no podrá tener carácter estancial, dado que se superan los límites acústicos en periodo diurno establecidos por la Ordenanza Municipal y el Real Decreto 1513/2005 de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del ruido.

De igual forma, en una franja de anchura mayor a la indicada en el párrafo anterior, la afección acústica en la zona verde en el periodo nocturno es superior a los límites establecidos por la legislación vigente, razón por la cual el promotor está obligado a instalar un vallado con puerta, que será cerrada en periodo nocturno para que ningún usuario soporte el impacto acústico producido en dicho periodo.

En relación a la inclusión en el cuerpo normativo de la MPG de las observaciones incluidas en el Informe del Ministerio de Defensa de fecha 31/01/2024; se consideran incorporadas en el documento presentado donde se han realizado las siguientes modificaciones:

- Apartado II.2.7 *Afecciones Aeronáuticas*, dentro de la Memoria informativa de la MPG:
 - Se incorpora dentro del apartado de *Normativa aplicable y criterios de referencia*, el RD 120/2019 correspondiente a las servidumbres de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz.
 - Dentro del apartado de *Afecciones sobre el territorio*, se incorporan las afecciones producidas por la Base Aérea.
- Apartado III.2.2 *Determinaciones derivadas de las Afecciones Aeronáuticas*, dentro de la Memoria normativa de la MPG:
 - Se incorporan las afecciones aeronáuticas producidas por la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, haciendo referencia al Real Decreto 120/2019 de 1 de marzo, que las regula. Asimismo, se incorporan en este apartado las determinaciones recogidas en el informe del Ministerio de Defensa relativas a la necesidad de informe favorable del Ministerio

3 de 5

Comunidad
de MadridDirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

de Defensa (DIGENIN) para la ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación.

- Apartado XIII.3 Planos dentro del apartado normativo XIII Documentos del Plan General originales y modificados como consecuencia de la incorporación a su documentación del Plan Especial "Los Girasoles" y de sus modificaciones incluida la que es objeto este documento, de la MPG.
 - Se incorpora un plano de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bajas y de la Base Aérea.

Ahora bien, procede señalar que los cambios incorporados al documento técnico de MPG presentado por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz con fecha 05 de septiembre 2024 deben ser sometidos nuevamente, con los requisitos y formalidades previstos en los artículos 122.5. letra e). 2º. y 123 de Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, a la aprobación del Pleno de la Corporación, por ser el órgano competente para la aprobación provisional antes de su remisión a la Comunidad de Madrid a fin de ser acordada, si procede, la aprobación definitiva.

Además, tanto el documento técnico completo que haya sido objeto de modificación como las actuaciones administrativas que conlleve la ejecución del trámite a realizar por la Corporación Municipal y al que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, por formar parte del procedimiento administrativo de aprobación de la MPG, deben ser igualmente agregados al expediente electrónico formado en archivo formato pdf por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y que en este caso ha denominado como "EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO FIRMADO".

PROCEDIMIENTO

El artículo 62 de la LSCM, en referencia al procedimiento para la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Urbanística, señala al respecto:

"1. *Ultimada la tramitación previa precisa para la aprobación definitiva, deberá examinarse con carácter previo la integridad y corrección tanto del proyecto de Plan o de su modificación o revisión, como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas.*

De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia en el contenido sustantivo o la documentación del proyecto de Plan o de su modificación o revisión, el Alcalde, si la aprobación definitiva corresponde al Municipio, o, en otro caso, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística deberán ordenar o, en su caso, requerir la subsanación de los defectos o las deficiencias observadas, fijando o concediendo plazo al efecto. La orden o el requerimiento suspenderán, hasta su cumplimiento efectivo, el plazo legal para la resolución sobre la aprobación definitiva".

En este sentido creemos conveniente recordar la Sentencia del Tribunal Supremo 2971/2011, de fecha 19 de mayo, Nº de Recurso: 5355/2007, que señala al respecto: "Por nuestra parte, desde la sentencia de este Tribunal Supremo de 13 de julio de 1990 la jurisprudencia viene declarando de forma sostenida que el control sobre la potestad de planeamiento de los Ayuntamientos que puede realizar la Administración autonómica con ocasión de los acuerdos de aprobación definitiva debe respetar la autonomía municipal (artículo 140 de la Constitución y artículo 25.2.d/ de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local), sin inmiscuirse, en principio, en los elementos discrecionales de interés local, como es la propia elección del modelo de ciudad. Así las cosas, la fiscalización por parte de la Administración autonómica ha de recaer sobre los elementos reglados del plan (documentos preceptivos, procedimiento establecido, estándares de dotaciones, límites de edificabilidad, etc.); y sobre aquellos aspectos discrecionales que tengan incidencia supramunicipal. Si bien, como señala la sentencia de 26 de junio de 2008 (casación 4610 / 2004), la Administración autonómica también ostenta la potestad de <<...control tendente a evitar la lesión al principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, ex artículo 9.3 Constitución Española>>. En esta misma línea, la sentencia de esta Sala de 4 de abril de 2003 (casación 8798 / 1999), cuya doctrina ha sido luego reiterada en sentencia de 17 de febrero de 2009 (casación 10410 / 2004), viene a señalar que <<...entre aquellos elementos reglados, susceptibles de ser revisados por la Comunidad Autónoma en el acuerdo de aprobación definitiva se encuentran todos aquéllos que, aunque no se resuelvan con la

ITJ APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
SOLICITUD: 42432/24 DIREC.GRAL. URBANISMO REQUERIMIENTO	Número de la anotación: 42432, Fecha de entrada: 30/09/2024 8:47:00, Número de Anotación de Salida: 30564, Fecha de Salida: 17/10/2024 10:21:00	INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: U193X-NN5LJ-SQMO1 Fecha de emisión: 21 de Octubre de 2024 a las 10:24:03 Página 5 de 5		



Comunidad de Madrid

Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

simple aplicación de una norma a la situación de hecho contemplada, sirven para dotar de lógica y coherencia interna al plan, pues respecto de ellos no cabe hablar de que el Ayuntamiento disponga de potestades discrecionales>>>.

Por su parte, el artículo 63 de la LSCM, que lleva por título, Plazos máximos para las aprobaciones de los Planes y sentido del silencio administrativo, dice:

- "1. La aprobación definitiva de los Planes Generales y de los Planes de Sectorización, así como de sus modificaciones y revisiones, deberá resolverse en el plazo de cuatro meses a contar desde que el Municipio interesado presente el expediente completo, comprensivo del proyecto de Plan y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal, en el registro de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.
2. El mero transcurso del plazo fijado en el número anterior sin notificación de acuerdo expreso alguno determinará la aprobación definitiva, por silencio administrativo positivo, del correspondiente Plan General o Plan de Sectorización de iniciativa pública, en los mismos términos de la provisional municipal. La eficacia de la aprobación definitiva por silencio administrativo, que sólo podrá hacerse valer por el Municipio interesado, quedará condicionada a su publicación por éste en la forma determinada por esta Ley."

COMPETENCIA

En cuanto a la competencia, el Decreto 235/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, en su artículo 4.2, letra i) atribuye a la Dirección General de Urbanismo la competencia para "La preparación, redacción y propuesta de resolución de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo cuya iniciativa corresponda a la Comunidad de Madrid, así como la tramitación y propuesta de resolución de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo de iniciativa municipal".

CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, se informa que, salvo mejor criterio fundado en derecho, para proceder a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC4, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz deberá someter los cambios incluidos en el documento técnico de modificación puntual presentado en la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con fecha 05 de septiembre de 2024 a la tramitación indicada, así como efectuar el resto de indicaciones señaladas en el presente informe, todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 62 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En Madrid, a fecha de la firma

TÉCNICO DE APOYO

Firmado digitalmente por: LLAMAZARES DIEZ MARIA CARMEN
Fecha: 2024.09.23 10:56

Vº Bº

JEFA DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO 2

Firmado digitalmente por: SANZ GONZÁLEZ A MAYA ELENA
Fecha: 2024.09.23 11:02

TÉCNICO DE APOYO

Firmado digitalmente por: SORIA ROMERO EDUARDO
Fecha: 2024.09.23 14:42

Vº Bº

JEFA DEL ÁREA DE TRAMITACIÓN Y
RESOLUCIÓN DE PROCEDIMIENTOS

Firmado digitalmente por: MARTÍN HERNAN JULIA
Fecha: 2024.09.24 09:12

ITJ APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

4510905 U193X-NN5LJ-SQMO1 0564E6A5E69FAE281BD0D259CEEE8FC13379 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/verificadorfirmas-madrid>. Para más información consulte el sitio web de la Comunidad de Madrid. El código de verificación de este documento es: 088950655233467785281. La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org.csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 088950655233467785281

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
INFORME: INFORME ARQUITECTO A DOC.REQ .URBANISMO (versión 3)		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: N4AP1-1ETAX-39F8A Fecha de emisión: 21 de Octubre de 2024 a las 10:33:17 Página 1 de 2	El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ.Firmado 04/09/2024 12:51	FIRMADO 04/09/2024 12:51



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarlos Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 12:51:14 del día 4 de Septiembre de 2024 con certificado de Carlos Valcarlos Camacho. 4436385 N4AP1-1ETAX-39F8A E667A80FF77A473FDB4605852E29F6B615C2 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

URB

En relación con la Modificación del PGOU en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" parcela TC.4, este técnico que suscribe tiene a bien informar:

Que por acuerdo plenario de fecha 19 de junio de 2024 se aprobó provisionalmente por segunda vez la Modificación Puntual del PGOU en la parcela TC.4 dentro del ámbito de "Los Girasoles" UE.DB.22.

Que se remite documento a la D.G. Urbanismo de la Modificación del PGOU en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" parcela TC.4 incluyendo los cambios requeridos por el de Planificación y Gestión de Resíduos, para su aprobación definitiva con referencia 10/570769.9/24 en fecha 27 de junio de 2024.

Que habiéndose remitido la Modificación del PGOU en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" parcela TC.4 para aprobación definitiva, se recibe por parte de la Dirección General de Urbanismo informe con fecha 19 de agosto de 2024 y número de anotación 37068.

Que se recogen en el documento presentado para su aprobación definitiva, los cambios requeridos por parte de la Dirección General de Urbanismo relativos al documento aprobado provisionalmente por acuerdo plenario con fecha 19 de junio de 2024.

Que los cambios producidos en el documento remitido como consecuencia de los informes de la Dirección General de Urbanismo son los siguientes:

- Apartado II.2.7 "Afecciones Aeronáuticas" (pg. 29 a 32)
 - En el apartado 1 "Normativa aplicable y criterios de referencia", se incluye mención al RD 120/2019 correspondiente a las servidumbres de la Base Aérea.
 - En el apartado 2 "Afecciones sobre el territorio":
 - i) Se incorporan las afecciones aeronáuticas producidas por la Base Aérea. dado que no se habían tenido en cuenta.
 - ii) Se enumeran todas las servidumbres que afectan al ámbito, tanto las producidas por la Base como por Barajas, incluyendo esquemas gráficos de todas ellas, con indicación de las más restrictivas.
 - iii) Se traslada la justificación del cumplimiento al apartado III.2.2 "Determinaciones derivadas de las Afecciones Aeronáuticas"
- Apartado III.2.1 "Determinaciones para el cumplimiento de la legislación ambiental vigente" (pg. 36)
 - En la fase de explotación, se incluye mención a la instalación, por parte del promotor, del vallado con puerta en la zona verde, que será cerrada en periodo nocturno.
- Apartado III.2.2 "Determinaciones derivadas de las Afecciones Aeronáuticas" (pg. 41 y 42)

DOCUMENTO	INFORME: INFORME ARQUITECTO A DOC.REQ .URBANISMO (versión 3)	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: N4AP1-1ETAX-39F8A Fecha de emisión: 21 de Octubre de 2024 a las 10:33:17 Página 2 de 2	El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ_Firmado 04/09/2024 12:51	FIRMADO 04/09/2024 12:51



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 12:51:14 del día 4 de Septiembre de 2024 con certificado de Carlos Valcarcel Camacho. 4436386 N4AP1-1ETAX-39F8A EBI67AB6FF77A73FDB4805B52E29E6E6B15C2 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

- Se incorporan las afecciones aeronáuticas producidas por la Base Aérea, dado que no se habían tenido en cuenta.
- Se menciona el RD 120/2019 correspondiente a la Base Aérea y la normativa correspondiente al aeropuerto de Barajas.
- Se incorporan las determinaciones definidas en el Informe del Ministerio de Defensa y se corrigen datos relativos al RD de aplicación según el informe de Aviación Civil.
- Se corrige el análisis de las servidumbres más restrictivas de ambos aeropuertos, que resultan ligeramente inferiores a causa de la consideración de las servidumbres de la Base Aérea, incluyéndose esquemas gráficos para cada una de ellas.
- Se menciona la incorporación al PGOU de los planos de servidumbres, que se incluyen al final del apartado XIII.3 "planos" de los documentos originales y modificados del PGOU.
- Apartado III.2.3 "Ordenanzas de aplicación. Ordenanza ZU-V" (pg. 58)
 - Se incorpora un nuevo apartado 19.5 "Determinaciones sobre el impacto acústico", en el que se aclara la localización, la superficie y la causa por la que parte de la zona verde no podrá tener carácter estancial.
 - Se incorpora la obligación del promotor de instalar un vallado con puerta para que ningún usuario soporte el impacto acústico producido en periodo nocturno.
- Apartado VIII.2 "Medidas de protección contra el ruido" (pg. 77)
 - Este apartado esta de referido de igual forma que el III.2.1
 - En la fase de explotación, se incluye mención a la instalación, por parte del promotor, del vallado con puerta en la zona verde, que será cerrada en periodo nocturno.
- Apartado XIII.3 Planos" de los documentos originales y modificados del PGOU (pg. 97 y 162)
 - Se incorpora un nuevo plano al PGOU, de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Barajas y de la Base Aérea.
- Apartado XV.6.3 "Planos" del Resumen Ejecutivo (pg. 175)
 - Se incorpora la mención al nuevo plano de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Barajas y de la Base Aérea.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.

[illegible]

Ref: 10/713017.9/24



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

Reur:	104483
Ref.:	10/570769.9/24
Fecha de solicitud:	27 de junio de 2024.
Expdte:	10-3266-00049.6/2023
Promotor:	Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
Iniciativa:	Pública

ASUNTO: Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC4.

Visto el informe técnico emitido, en fecha 06 de agosto de 2024, por el Área de Planeamiento 2 y el informe jurídico emitido, en fecha 13 de agosto de 2024, por el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos, de acuerdo con los mismos, y con arreglo a la Propuesta de Resolución, de fecha 16 de agosto de 2024, elevada a esta Dirección General por el Subdirector General de Urbanismo y el Subdirector General de Normativa y Régimen Jurídico Urbanístico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.2.i) del Decreto 235/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior (BOCM de 7 de septiembre de 2023).

RESUELVO

PRIMERO. Requerir al **Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz** para que proceda a subsanar el expediente de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC4, en los términos expuestos en los citados informes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO. Notificar la Resolución al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz señalando que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, el plazo para resolver el expediente comenzará a computarse desde el ingreso del **expediente completo**.

TERCERO. Indicar que la Resolución que se dicta no agota la vía administrativa por tratarse de acto de trámite por lo que, contra la misma, no procede interponer recurso alguno sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO

(P.S. Mediante Orden 2685/2024, de fecha 19 de julio,
del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
**EL SUBDIRECTOR GENERAL DE NORMATIVA
Y RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO**

Firmado digitalmente por: REDONDO CARRERA TOMAS
Fecha: 2024.08.16 13:41

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0982447083406774973231**



Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

Reur:	104483
Ref.:	10/570769.9/24
Fecha de solicitud:	27 de junio de 2024
Expdte:	10-3266-00049.6/2023
Promotor:	Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
Iniciativa:	Pública

ASUNTO: Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC4.

Visto el informe técnico emitido, en fecha 06 de agosto de 2024, por el Área de Planeamiento 2 y el informe jurídico emitido, en fecha 13 de agosto de 2024, por el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos, de acuerdo con los mismos, y de conformidad con lo establecido en el artículo 4.2.i) del Decreto 235/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior (BOCM de 7 de septiembre de 2023), se eleva a la Directora General de Urbanismo la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Requerir al **Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz** para que proceda a subsanar el expediente de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC4, en los términos expuestos en los citados informes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO. Notificar la Resolución al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz señalando que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, el plazo para resolver el expediente comenzará a computarse desde el ingreso del **expediente completo**.

TERCERO. Indicar que la Resolución que se dicte no agota la vía administrativa por tratarse de acto de trámite por lo que, contra la misma, no procede interponer recurso alguno sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
NORMATIVA Y RÉGIMEN JURÍDICO
URBANÍSTICO

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
URBANISMO

Firmado digitalmente por: REDONDO CARRERA TOMAS
Fecha: 2024.08.13 15:11

Firmado digitalmente por: GONZALEZ HERRERO DAVID
Fecha: 2024.08.16 12:36

[illegible]

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1220957456889036957731**

Comunidad
de Madrid

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR
Dirección General de Urbanismo

Reur:	104483
Ref.:	10/570769.9/24
Fecha de solicitud:	27 de junio de 2024.
Expdte:	10-3266-00049.6/2023
Promotor:	Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
Iniciativa:	Pública

ASUNTO: Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC4.

Con fecha 14 de septiembre de 2023 y referencia núm. 10/890553.9/23 tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, el expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC4 (en adelante MPGTC4), aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en sesión plenaria de fecha 11 de septiembre de 2023, a los efectos de su aprobación definitiva de conformidad con lo previsto en el artículo 57.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

El expediente municipal, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP), se remitió a través del trámite habilitado para la aprobación de instrumentos de planeamiento referenciado como L58 en la sede electrónica de la Comunidad de Madrid, y estaba formado por los siguientes documentos: a) Índice Electrónico; b) Expediente administrativo completo firmado; c) Documento completo Aprobación Inicial 28/09/2022 Diligenciado y Firmado; d) Documento Aprobación Provisional 11/09/2023 Diligencia y Firmado; e) Certificado Pleno 11/09/2023 Aprobación Provisional.

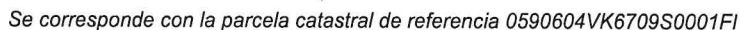
La documentación remitida ha sido incorporada a la plataforma de Gestión de Procedimientos Administrativos (Atlantix), junto con los documentos de solicitud y justificantes de registro de entrada, con el número de expediente 10-3266-00049.6/2023, así como en la base de datos de Gestión Documental de Urbanismo (GDUR) de esta Dirección General de Urbanismo con el número de REUR 103119.

Con fecha 11 de diciembre de 2023 se notificó al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz la Resolución de la Directora General de Urbanismo de fecha 05 de diciembre de 2023, en virtud de la cual se requería a dicho Ayuntamiento para que subsanase, justificase y completase el expediente en los términos expuestos en el informe técnico evacuado en fecha 15 de noviembre de 2023 por el Área de Planeamiento 2 y por el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos en fecha 23 de noviembre de 2023, de conformidad con lo establecido en el artículo 62.1 de la LSCM.

Con fecha 27 de junio de 2024 y referencia núm. 10/570769.9/24, entra en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior remitido por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, a través del formulario habilitado en la sede electrónica de la Comunidad de Madrid para la aprobación definitiva de planes de ordenación, el expediente administrativo y documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4, fechado en abril de 2024, para su aprobación definitiva por el órgano competente conforme a lo dispuesto en el artículo 57 de la LSCM.

Posteriormente, se envía por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz con destino a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, a través de la Oficina de Registro Virtual de Entidades Locales (ORVE), oficio firmado por el Sr. Alcalde de dicha localidad al que se adjunta certificado municipal sobre el acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el 19 de junio de 2024, relativo a segunda aprobación provisional del documento de Modificación Puntual del PGOU en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 “Los Girasoles” – Parcela TC.4.

Los documentos de los que consta el expediente remitido por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardo son aquellos relacionados en el índice electrónico que forma parte del mismo, incorporándose para cada uno de ellos un



Comunidad
de Madrid

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR
Dirección General de Urbanismo



Imagen obtenida de la Sede Electrónica del Catastro

Tal y como se recoge en el Tomo IV "Estudio de Caracterización de Suelos" del documento de modificación, "en el interior de la parcela, se han derribado las edificaciones y eliminado el arbolado. (...) En el año 1999 la parcela es utilizada como depósito de automóviles y al sur de la parcela aparece una zona techada, esta actividad continúa hasta el año 2004 donde la parcela aparece de nuevo vacía y se distinguen dos zonas soladas, una al norte y otra al sur de la parcela. (...) Desde el año 2004 no existen indicios de ninguna actividad en la parcela objeto de estudio.

En la visita realizada al emplazamiento con fecha de junio de 2022 se ha comprobado la inexistencia de actividad alguna y la presencia de las zonas soladas que han comenzado a ser colonizadas por la vegetación debido al desuso y abandono de la parcela."

Por lo que respecta a la regulación urbanística, según se contiene en la "Memoria" de la MPG, *"la parcela TC4 está calificada con uso Terciario Comercial y de Ocio con condiciones de uso y edificación reguladas por la Ordenanza ZU-T, (...) cuyas principales determinaciones son:*

- *Altura máxima 2 plantas, 7 m.*
- *Aprovechamiento: el indicado en la ficha de la unidad 2.000 uas.*
- *Edificabilidad: 2.500 m2c.*
- *Ocupación máxima 80% sobre rasante y 100% bajo rasante.*
- *Retranqueos- Retranqueo mínimo a lindero posterior 3m.*
- *Uso global Terciario.*
- *Usos predominantes:*
 - o Comercial (excepto C4 y C7 en grados 1º y 2º y C7 en grado 3º)*
 - o Espectáculos*
 - o Hostelero*
 - o Oficinas”*

IV. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y TIPO DE ACTUACIÓN.

El objeto de la Modificación Puntual es, según se señala en el apartado I.1 del Tomo I de la Memoria de la Modificación Puntual del Plan General, *"la recuperación de la localización de los usos residencial y*



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csx
mediante el siguiente código seguro de verificación: **127659075040781828200**



Comunidad de Madrid

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR
Dirección General de Urbanismo

zona verde en la estructura urbana propuesta por la Modificación del Plan General aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 10 de diciembre de 2001, publicada en el BOCM nº1, de 2 de enero de 2002 y que fue modificada por el Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del polígono "LOS GIRASOLES" UE-DB- 22. Aprobado por acuerdo de Pleno de 25 de octubre de 2002, publicado en el BOCM nº237 de 3 de diciembre de 2002.", proponiendo en definitiva un cambio de la ordenación pormenorizada vigente, sin conllevar ni un aumento del aprovechamiento ni de la edificabilidad asignada a la parcela TC4, y que se instrumentaliza a través de una actuación de dotación.

En cuanto al tipo de actuación urbanística y la situación básica de los suelos afectados, la MPGTC4 señala en el apartado XV.4. de la memoria técnica que se trata de *una Actuación de Dotación de las contempladas en el artículo 7.2) b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre*, encontrándose la parcela en cuestión en situación básica de suelo urbanizado (según la definición del artículo 21.3.a) del TRLSRU), tal y como se indica en el informe emitido en fecha 06 de agosto de 2024 por el Área de Planeamiento 2 de la Dirección General de Urbanismo (en adelante AP2).

V. VALORACIÓN TÉCNICA.

Por parte del AP2 de la Dirección General de Urbanismo se ha emitido informe con fecha 06 de agosto de 2024, en el cual, tras señalar que se considera viable urbanísticamente la actuación propuesta, establece, también, que no procede la aprobación del documento técnico de la modificación del planeamiento general vigente del municipio de Torrejón de Ardoz en tanto que no sean subsanadas varias cuestiones que se ponen de manifiesto en el mismo y que ahora no se reproducen para evitar reiteraciones innecesarias.

VI. CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

A continuación, se pasa a valorar la documentación presentada por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en cumplimiento del requerimiento realizado mediante Resolución de la Directora General de Urbanismo, de fecha 05 de diciembre de 2023, dentro las competencias que tiene atribuidas la Administración autonómica en materia de control, y en los términos que tiene declarada la doctrina jurisprudencial que la circunscribe a cuestiones de legalidad y, dentro de las de oportunidad, sólo a aquellas que trascienden los límites del respectivo Municipio por afectar a intereses supralocales. Todo ello a fin de acreditar que se ha seguido el procedimiento legalmente establecido y que no existe arbitrariedad en la decisión adoptada por el Ayuntamiento.

VI.1. En relación con el artículo 70.ter, apartado 3, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la exigencia de carácter documental prevista en el mismo se considera, ahora, suficientemente cumplida tras haber sido complementado el Anexo nº 7 con el literal - Fichas de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del PERI de la UE-DB-22 "Los Girasoles", perteneciente al Tomo III del documento técnico de la MPGTC4, y que fue expuesto al público general en el trámite procedimental preceptivo, con la incorporación de un Anexo nº 14, dentro del mismo Tomo III, con el literal - Escritura de compraventa - que incluye nota simple registral, lo que permite, además, dejar así constatada la titularidad dominical sobre el inmueble al que se refiere la modificación de planeamiento.

VI.2. El expediente remitido por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en contestación al ya citado requerimiento de la Directora General de Urbanismo se ajusta a las previsiones contenidas en el artículo 70.2 de la LPACAP y artículos concordantes de su desarrollo reglamentario a través del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos, de modo que queda acreditado que el expediente se ha tramitado en formato electrónico.

VI.3. No constaban en el expediente ni el preceptivo informe del Ministerio de Defensa, teniendo en cuenta la afección de la parcela TC4 por las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid), ni tampoco el preceptivo informe de la Dirección

Comunidad
de MadridCONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR
Dirección General de Urbanismo

General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, al estar incluida dicha parcela en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

Ahora se incorporan dichos informes, emitidos ambos en sentido favorable por los organismos citados, y con el detalle siguiente:

- Por parte del Ministerio de Defensa se emite informe en fecha **31 de enero de 2024**, en el que, a lo que aquí interesa, se señala que "...el Plan General de Ordenación Urbanística, deberá incorporar entre sus planos normativos, los planos de las Servidumbres Aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid), debiendo dejar constancia expresa de dicha normativa en su documentación..."

- Por la Dirección General de Aviación Civil se emite con fecha **15 de marzo de 2024** informe favorable "...en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas, sin perjuicio, en su caso, de las competencias del Ministerio de Defensa en relación con las servidumbres aeronáuticas de aeródromos militares o instalaciones radioeléctricas militares."

En este último se indica también que "...el planeamiento urbanístico debe incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas..."

A nivel técnico se ha verificado por el AP2, en su informe de fecha 06 de agosto de 2024, el grado de cumplimiento de las observaciones incluidas en ambos informes, señalándose únicamente al respecto que "No se ha localizado en el cuerpo normativo de la MPG referencia a las observaciones incluidas en el Informe del Ministerio de Defensa de fecha 31/01/2024. Las mencionadas observaciones deberán incluirse expresamente en la documentación normativa de la MPG", de modo que consecuentemente con ello procede que por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz se complete el documento técnico en el sentido indicado.

VII. PROCEDIMIENTO.

El artículo 62 de la LSCM, en referencia al procedimiento para la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Urbanística, señala al respecto:

"1. *Ultimada la tramitación previa precisa para la aprobación definitiva, deberá examinarse con carácter previo la integridad y corrección tanto del proyecto de Plan o de su modificación o revisión, como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas.*

De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia en el contenido sustantivo o la documentación del proyecto de Plan o de su modificación o revisión, el Alcalde, si la aprobación definitiva corresponde al Municipio, o, en otro caso, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística deberán ordenar o, en su caso, requerir la subsanación de los defectos o las deficiencias observadas, fijando o concediendo plazo al efecto. La orden o el requerimiento suspenderán, hasta su cumplimiento efectivo, el plazo legal para la resolución sobre la aprobación definitiva".

En este sentido creemos conveniente recordar la Sentencia del Tribunal Supremo 2971/2011, de fecha 19 de mayo, Nº de Recurso: 5355/2007, que señala al respecto: "Por nuestra parte, desde la sentencia de este Tribunal Supremo de 13 de julio de 1990 la jurisprudencia viene declarando de forma sostenida que el control sobre la potestad de planeamiento de los Ayuntamientos que puede realizar la Administración autonómica con ocasión de los acuerdo de aprobación definitiva debe respetar la autonomía municipal (artículo 140 de la Constitución y artículo 25.2.d/ de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local), sin inmiscuirse, en principio, en los elementos discrecionales de interés local,





Comunidad de Madrid

Subdirección General de Urbanismo

Dirección General de Urbanismo

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,

AGRICULTURA E INTERIOR

Nº EXP. ATLANTIX: 10-3266-00049.6/2023

REUR: 104483

N° Ref.: 10/570769.9/24

Fecha entrada: 27/06/2024

Entrada AP2: 01/07/2024

REUR relacionado: 103119: Ref.: 10/890553.9/23 de 14/09/2023

101376: Ref.: 10/838248.9/2 de 2/11/2022

REMITENTE: AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

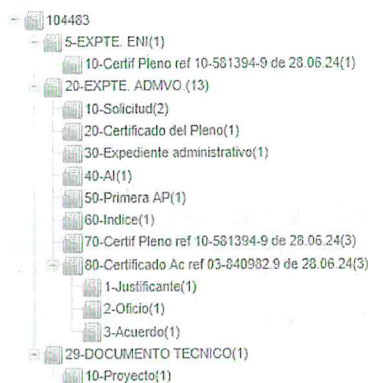
ASUNTO: Aprobación definitiva de la MPG en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4

SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

Con fecha 27/06/2024 se procede por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz a la remisión de expediente administrativo y documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4 (en adelante MPG), fechada en abril de 2024; aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 18/06/2024. La documentación es recibida en esta Área de Planeamiento 2 (AP-2) el 1/07/2024.

DOCUMENTACIÓN APORTADA

Conforme a la Base de Datos de Gestión de Documentación Urbanística de la Comunidad de Madrid (GDUR) se aporta la siguiente documentación:



El expediente administrativo completo consta, entre otros, de los siguientes documentos (entre paréntesis se hace referencia al número de página del pdf que inicia el documento):

- 15/12/2020 Remisión por el Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de consulta sobre viabilidad urbanística de Modificación de Plan Especial en la parcela TC-4 de la denominada UE DB-22 "Los Girasoles" (pg. 1) (REUR 97718).
- 26/11/2021 Informe Técnico del AP2 de la SGU en el que se concluye que la figura adecuada para la transformación que se pretende es una MPG (pg. 3).
- 20/05/2022 Presentación ante la sede electrónica del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, por parte de DIAPLAN SAP (equipo redactor), del documento de *"Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB22 "Los Girasoles", parcela TC-4. Torrejón de Ardoz"* (pg. 19).
- 16/09/2022 Informe Técnico del Jefe de Servicio de Planeamiento y Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (pg. 915), en el que concluye: *Que no existe impedimento para la aprobación inicial de la Modificación del PGOU de la parcela TC4 de la UEDB22 "Los Girasoles"* (pg. 915).
- 22/09/2022 Informe jurídico emitido por la Jefe del Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (pg. 922).

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

Comunidad
de MadridSubdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

- 22/09/2022 Informe del Secretario General del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (pg. 925).
- 23/09/2022 Moción del Concejal Delegado de Urbanismo (pg. 919) por la que se propone al Ayuntamiento Pleno adopte acuerdo de aprobación inicial del documento de Modificación Puntual del PGOU en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" – Parcela TC.4.
- 28/09/2022 Fecha de aprobación inicial de la MPG según certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de fecha 30/09/2022 (pg. 929).
- 03/10/2022 Remisión al BOCM de anuncio relativo al acuerdo de aprobación inicial de la MPG (pg. 926).
- 03/10/2022 Remisión para su publicación en un periódico de tirada nacional, anuncio relativo al acuerdo de aprobación inicial de la MPG (pg. 927).
- 06/10/2022 Notificación a la Junta de Compensación El Girasol de la aprobación inicial de la MPG (pg. 932).
- 06/10/2022 Notificación a VYNCON CONTRATISTAS S.L. de la aprobación inicial de la MPG (pg. 935).
- 05/10/2022 Remisión a la Consejería de Familia, Juventud y Política Social del Documento de MPG aprobado inicialmente a los efectos de emisión del informe de Impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual (pg. 940 pdf).
- 04/10/2022 Correo electrónico de solicitud a Prensa del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, de publicación en la web municipal, el anuncio de aprobación inicial de la MPG (pg. 944). Pantallazo de la web municipal con la incorporación del anuncio (pg. 945).
- 04/10/2022 Solicitud de inserción de anuncio de aprobación inicial de la MPG en el BOCM (pg. 959).
- 05/10/2022 Informe del Jefe de Servicio de Infraestructuras Urbanas del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (pg. 941) en relación al Impacto sobre la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- 06/10/2022 Solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica a la DG de Descarbonización y Transición Energética de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura (pg. 951).
- 10/10/2022 Informe de impacto por razón de orientación sexual, identidad y expresión de género emitido por la DG de Igualdad de la Consejería de Familia, Juventud y Política Social (pg. 961).
- 18/10/2022 Publicación en el Diario Expansión, del anuncio de aprobación inicial de la MPG (pg. 968).
- 25/10/2022 Comunicación de la DG de Descarbonización y Transición Energética sobre el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica (pg. 971).
- 28/10/2022 Anuncio en el N° 257 del BOCM de la aprobación inicial de la MPG (pg. 973).
- 02/11/2022 Remisión a la DG de Urbanismo del Documento de MPG aprobado inicialmente a efectos de consulta (pg. 975).
- 25/11/2022 Solicitud de información complementaria de la DG de Descarbonización y Transición Energética (pg. 979).
- 02/12/2022 Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz sobre el sometimiento a trámite de información pública por plazo de 1 mes, así como notificación individualizada a los afectados y una vez finalizada dicha información pública no se ha presentado ninguna alegación al respecto.
- 02/12/2022 Contestación a la DG de Descarbonización y Transición Energética (pg. 984).
- 15/02/2023 Remisión de Informe Técnico sobre el documento de aprobación inicial de la MPG por el AP2 de la SDGU (pg. 986).
- 04/05/2023 Informe Ambiental Estratégico (pg. 1.000);
- 23/05/2023; 31/05/2023 Presentación por DIAPLAN SAP; ante la sede electrónica del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, de documento técnico (la última presentación fechada en agosto 2023) de la MPG (pg. 1.031 a 1433 y 1.437 a 1.570).
- 30/05/2023 Informe sobre evaluación de impacto de género, de identidad y expresión de género e igualdad social y no discriminación e impacto en la infancia, la adolescencia y la familia, suscrito por la Jefa de Área de Bienestar y mujer del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en el que concluye: (...) que la referida modificación puntual para cambio de uso NO conllevará impacto negativo en la igualdad de género, igualdad social y no discriminación, NI en la infancia, adolescencia y familia.

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

DOCUMENTO	IDENTIFICACIONES	ESTADO
SOLICITUD: 37068/24 INFORME	Número de la anotación: 37068, Fecha de entrada: 19/08/2024 10:26:00	INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: 6WVN2-J6GBH-6HYAF Fecha de emisión: 20 de Agosto de 2024 a las 9:40:26 Página 3 de 23		



4403845 6WVN2-J6GBH-6HYAF 9540B534751E8285DEC190DBF174E2FCB8AD132 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARIA CARMEN LLAMAZARES DIEZ - 10852357Z GIVENNAME=MARIA CARMEN LLAMAZARES DIEZ - 10852357Z SERIALNUMBER=DCES-10852357Z-T-EMPLEADO PUBLICO.2.5.4.97=VATES-S7800001E OU=CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO O=COMUNIDAD DE MADRID C=ES (C=ES-LAMADRID-ST=Madrid OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016) al. 1. CN=AMAYA ELENA SANZ GONZALEZ - 03463263S GIVENNAME=AMAYA ELENA SANZ GONZALEZ - 03463263S SERIALNUMBER=DCES-03463263S-T-EMPLEADO PUBLICO.2.5.4.97=VATES-S7800001E OU=CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO O=COMUNIDAD DE MADRID C=ES (C=ES-LAMADRID-ST=Madrid OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016) al. 1. 2.3.4.97=VATES-P2814600E CN=AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

- 11/08/2023 Presentación por DIAPLAN SAP; ante la sede electrónica del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de documento técnico (fechado en agosto 2023) de la MPG (pg. 1.572 a 1.723) modificado en base a los requerimientos de la Comunidad de Madrid.
- 11/08/2023 Informe del Jefe de Servicio de Planeamiento y Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (pg. 1.724), en el que concluye: *Que no existe impedimento para la aprobación provisional de la Modificación del PGOU en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" parcela TC.4.*
- 16/08/2023 Informe del Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (pg. 1.725).
- 16/08/2023 Informe de Secretaría General del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (pg. 1.727).
- 04/09/2023 Moción del Alcalde de Torrejón de Ardoz (pg. 1.728) por la que se propone al Pleno la adopción de acuerdo de aprobación provisional de la MPG.
- 11/09/2023 Fecha de Aprobación Provisional por el Pleno Municipal según certificado de la Secretaria en funciones del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de fecha 12/09/2023 (pg. 1.738).
- 14/09/2023 Solicitud de aprobación definitiva de la MPG a la D.G. Urbanismo (pg. 1.745).
- 05/12/2023 Resolución de requerimiento de la D.G. de Urbanismo (pg. 1.751).
- 13/12/2023 Remisión del requerimiento de la DG de Urbanismo a DIAPLAN (pg. 1.782).
- 18/12/2023 Solicitud informe al Ministerio de Defensa (pg. 1.783).
- 18/12/2023 Solicitud informe a la Dirección General de Aviación Civil (pg. 1.784).
- 26/01/2024 Presentación por parte de DIAPLAN de Adenda al estudio de caracterización de los suelos asociados a la MPG (pg. 1.795).
- 29/01/2024 Solicitud de aprobación de Instrumentos de planeamiento a la DG Urbanismo con remisión de la Adenda al estudio de caracterización de los suelos (pg. 1.803).
- 31/01/2024 Informe del Ministerio de Defensa (pg. 1.810).
- 21/03/2024 Solicitud a la DG Urbanismo de que se tenga como no presentada la Adenda de Caracterización de Suelos (pg. 1.817).
- 15/03/2024 Informe de la Dirección General de Aviación Civil (pg. 1.820).
- 05/02/2024 Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos (pg. 1.836).
- 15/04/2024 Presentación de la última versión de la MPG por parte de DIAPLAN (pg. 1.842).
- 04/06/2024 Informe del Jefe de Servicio de Planeamiento y Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (pg. 2.268).
- 12/06/2024 Informe del Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (pg. 2.321).
- 12/06/2024 Informe de Secretaría General del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (pg. 2.324).
- 12/06/2024 Moción del Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda y Juventud del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, de propuesta de acuerdo de segunda aprobación provisional de la MPG (pg. 2.326).
- 19/06/2024 Fecha de Segunda Aprobación Provisional por Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (pg. 2.328).
- 21/06/2024 Notificación a VYNCON CONTRATISTAS SL de la Segunda Aprobación Provisional (pg. 2.334).

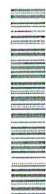
El Documento Técnico denominado "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4", fechado en agosto de 2023, incluye el siguiente contenido:

- TOMO I. MEMORIA Y PLANOS
- TOMO II. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO
- TOMO III. ANEXOS
- TOMO IV. ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

OBJETO DEL INFORME TÉCNICO

El objeto del presente informe técnico es analizar la viabilidad técnico-urbanística de la propuesta de la "Modificación Puntual del Plan General en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4" (en adelante MPG), aprobada provisionalmente por el Pleno municipal en fecha 11/09/2023; con el fin de proceder a su aprobación definitiva, todo ello conforme tanto a lo dispuesto en el Planeamiento

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/aya mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276442636628542234978



Comunidad de Madrid

Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR**

1.2.- Clasificación y situación básica de suelo

En relación al desarrollo urbanístico de la antigua UE DB-22 "Los Girasoles", ámbito de actuación al que pertenece *La Parcela* TC4, según el Informe Técnico del Arquitecto municipal de fecha 3 de diciembre de 2020 que se incluye en expediente previo de consulta con REUR 97718:

- El Proyecto de Reparcelación de la UE DB-22 "Los Girasoles" se aprobó en fecha 23 de diciembre de 2007.
- La recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento se produjo en fecha 11 de diciembre de 2018.

De tal modo se puede concluir que la parcela TC-4 perteneciente a la antigua UE DB-22 "Los Girasoles" está clasificada como Suelo Urbano Consolidado (según el artículo 14.2 de la LSCM) y se encuentra en situación básica de suelo urbanizado (según la definición del artículo 21.3.a) del TRLSRU).

La calificación actual de la parcela, ordenanza de aplicación y parámetros urbanísticos se incluyen en el apartado 2.1.3 PERI del presente informe.

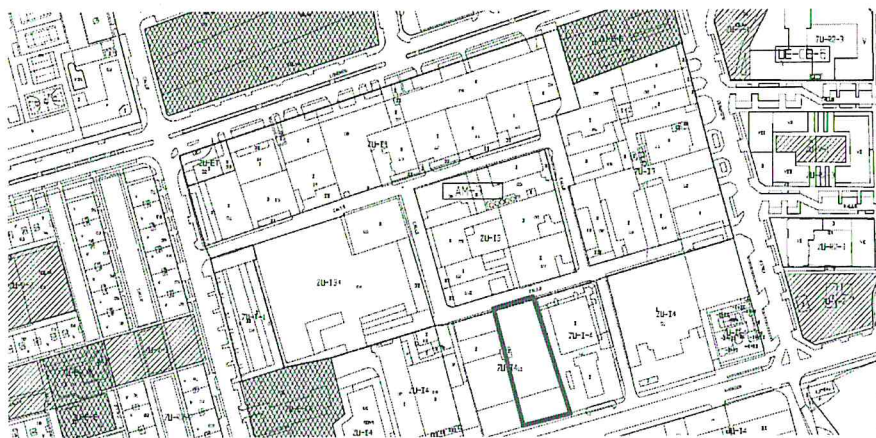
2. ANTECEDENTES.

2.1 Figuras de planeamiento urbanístico aprobados en el ámbito de la UE DB-22 “Los Girasoles” y su incidencia en la calificación de la parcela TC4

2.1.1- Plan General (PG)

La Revisión del PG de 1999 del municipio de Torrejón de Ardoz calificaba la parcela objeto de la presente modificación con la ordenanza de aplicación ZUI-4.

Esta ordenanza ZUI-4 del PG permite la recalificación mediante MPG para pasar del uso Terciario-Industrial al uso Residencial cumpliendo ciertas condiciones, entre otras la cesión de 20 (m²s/viv), con un coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de la parcela neta de 1 (m²c/m²s) ya en uso residencial.



Extracto del plano de Calificación de la Revisión PG-1999.

Por lo tanto, conforme a la regulación de La Parcela por la ZUI-4 establecida en el PG, la transformación del uso industrial a residencial se hubiera materializado en un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 1 (m^2c/m^2s) y una cesión de zonas verdes de 20 (m^2s/ viv).

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

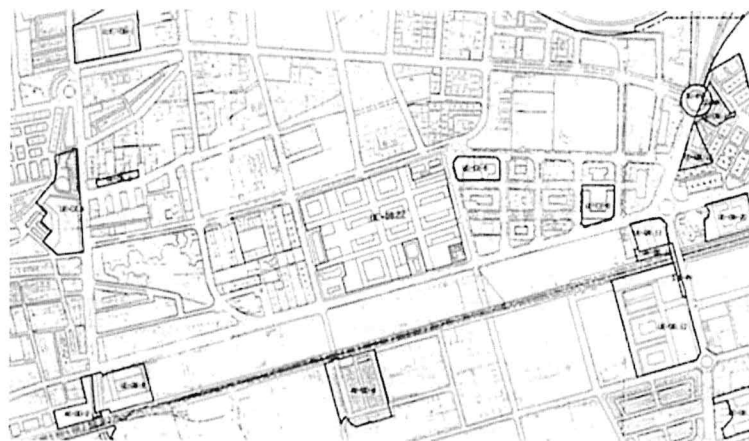


Comunidad de Madrid

Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

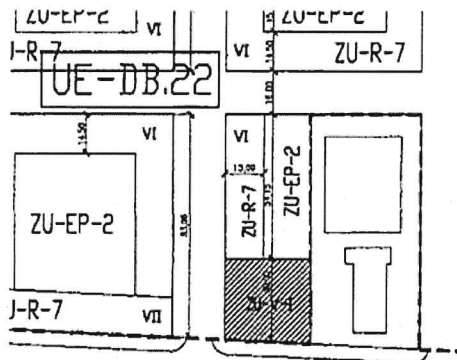
2.1.2.- Modificación Puntual del Plan General de 2001 (MPG-2001)

Esta modificación puntual del PG en el ámbito de la UE-DB-22 "Los Girasoles" (en adelante MPG-2001, con REUR 49354), fue aprobada definitivamente por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes mediante Orden de 10 de diciembre de 2001. Afecta al ámbito AM-3 y a una superficie de suelo de 23.119 (m²s) del Área de Reparto 9.1, situada al sur del mencionado ámbito AM-3 (con parcelas -entre las que se encuentra la parcela objeto de la presente MPG- ordenadas con la ordenanza ZUI-4). La MPG-2001 ordena pormenorizadamente el ámbito de la UE DB-22 "Los Girasoles".



Extracto de plano con la delimitación de la UE DB-22 según MPG-2001

Según la MPG-2001 la parcela objeto de este informe estaba calificada con dos Ordenanzas. La parte lucrativa con la ordenanza ZU-R-7 de uso característico Residencial Multifamiliar (en la que se superpone la ordenanza ZU-EL para los espacios libres privados) y la parte pública con la ordenanza de Zonas Verdes ZU-V.



Extracto del plano de Calificación de MPG UE DB-22 "Los Girasoles"

Tal y como se deduce del plano expuesto, la zona verde pública situada al sur de La Parcela y que resulta de las cesiones de la ordenación del ámbito completo de la UE DB-22 objeto de la MPG-2001 tiene forma de trapecio regular, con ángulos rectos entre sus linderos norte, este y oeste y con ligera inclinación del lado sur hacia el suroeste para formar el trapecio cuyo ancho es del total de La Parcela y cuyo largo es de 30 m medidos desde el punto medio de la linde suroeste y en perpendicular al lindero norte.

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



Comunidad de Madrid

Subdirección General de Urbanismo

Dirección General de Urbanismo

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE.

AGRICULTURA E INTERIOR

De tal modo la superficie lucrativa de la parcela se ha visto reducida como consecuencia de la creación de una zona verde en la parte sur de la misma. La superficie lucrativa resultante tiene forma rectangular con un largo de 54,15 m y el ancho total de *La Parcela*. En esta superficie se superponen las ordenanzas ZU-R7 (con un ancho indicativo de 15 m donde se situaría la edificación de seis alturas) y la ordenanza ZU-EL en el resto de la superficie de la parcela lucrativa, para los espacios libres -no edificables- de titularidad privada.

La superficie de suelo lucrativa se ha visto reducida por la cesión de zonas verdes derivada de la ordenación pormenorizada de toda la UE-DB-22. De tal modo, la superficie de suelo destinada a zonas verdes de *La Parcela* es de 1.111,66 (m²s) y se sitúa al sur de la superficie de suelo lucrativa calificada con los parámetros de la ZU-R7 (54,15 m x 15 m) = 812,25 (m²s) y ZU-EL (en el resto de la superficie de la parcela lucrativa).

2.1.3.- Plan Especial de Reforma Interior (PERI)

El Plan Especial de Reforma Interior de la UE-BD-22 "Los Girasoles" (en adelante PERI) fue aprobado definitivamente por el Pleno municipal en fecha 25 de octubre de 2002 y modifica la MPG-2001 en el ámbito de la UE-DB-22 "Los Girasoles" que ya contaba con ordenación pormenorizada.

Entre otros cambios igualmente relevantes que no se relacionan por no afectar al contenido del presente Informe Técnico, el PERI introduce distintos coeficientes de homogeneización entre los usos (tanto el PG como la MPG-2001 establecían el coeficiente de homogeneización 1 para todos los usos).

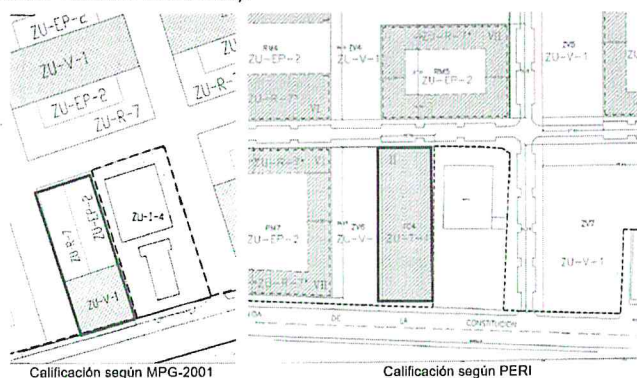
El PERI establece los siguientes coeficientes de homogeneización según los usos:

Uso Residencial	1
Uso Hostelero, Comercial, Espectáculos	0,8
Uso Oficinas	0,9

Por otro lado, el PERI modifica la estructura de zonas verdes que consideraba la ordenación del ámbito según la MPG-2001.

A través del PERI, *La Parcela* cambia su antigua calificación otorgada por la MPG que era ZU-R7 de uso característico Residencial Multifamiliar-con la superposición de ZU-EL para los espacios libres privados- y ZU-V para la Zona Verde Pública, por la calificación ZU-T (TC-4) – en toda *La Parcela*, es decir, se suprime la zona verde pública que según la MPG-2001 se situaba al sur.

Para responder a la fuerte demanda del uso Terciario-Comercial en el ámbito de actuación, el PERI califica dos nuevas parcelas (TC-3 y TC-4 – la que es objeto de este informe-) con la ordenanza ZU-T (de uso característico Terciario-Comercial).



Calificación según MPG-2001

Calificación según PERI

Conforme al PERI, el uso global de *La Parcela* es el terciario con una superficie edificable de 2.500 m²c. Se ha eliminado la superficie de cesión de zona verde derivada de la ordenación del ámbito según

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

la MPG-2001. De modo que según el PERI la superficie de suelo de *La Parcela* es de 2.850,43 m²s (aunque como se verá más adelante, según levantamiento topográfico la parcela tiene una superficie de 2.840,92m²s).

Calificación actual de la parcela, ordenanza de aplicación y parámetros urbanísticos.

El último documento urbanístico aprobado que afecta a *La Parcela* en estudio es el PERI, que la califica con el uso característico de Terciario mediante la ordenanza ZU-T.



Extracto del Plano P-2 "Condiciones de la edificación del Plan Especial de Reforma Interior PERI UE-DB-22 "Los Girasoles", en el que se observa la calificación de *La Parcela* bajo la ordenanza ZU.T.

La Ordenanza ZU-T establece, entre otras cuestiones igualmente relevantes, que el aprovechamiento real, es igual al asignado (que es el que se indica en la ficha de la unidad) y que a su vez coincide con el aprovechamiento patrimonializable por tratarse de suelo urbano consolidado

Tal y como consta en las determinaciones del PERI, la edificabilidad real de la parcela TC-4 es de 2.500 (m²c) a la que aplicando el coeficiente de homogeneización de 0,8 –dado por el PERI para el uso Terciario-Comercial- resulta una superficie edificable computable (homogeneizada) de 2.000 (m²c) en el uso característico del ámbito de la UE-DB-22 "Los Girasoles" que es el Residencial Multifamiliar.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

COMISION GESTORA "EL GIRASOL"								
POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES" U.E.D.B.-22								
PARCELAS TERCIARIAS EXCLUSIVAS								
USO GLOBAL	ORDENANZA DE APLICACION	AREA M2 VIV.	REFERENCIA PLANO	SUPERFICIES	EDIF. REAL	COEF. HOMOG.	EDIF. COMPUT.	Nº VIVS.
TERCIARIO	ZU-T	100%S	PARCELA TC1	1901.35	1092	0.8	873.60	PARCELA TC1
		100%C	PARCELA TC2	1000.00	1286	0.6	1028.80	PARCELA TC2
		100%S	PARCELA TC3	1405.26	800	0.8	640.00	PARCELA TC3
		100%S	PARCELA TC4	2850.43	2500	0.8	2000.00	PARCELA TC4
		100%S	PARCELA TC1	1037.83	1000	0.9	900.00	PARCELA TC1
				8354.87	5678		5442.40	

Estos mismos datos constan en la Leyenda del Plano P.2 "Condiciones de la edificación" del PERI.

Otros parámetros urbanísticos que se consideran relevantes de la ordenanza ZU-T de aplicación a *La Parcela* según el PERI de la UE-DB-22 "Los Girasoles" – para posteriormente ponerlos en relación con los cambios que propone la MPG- si bien no se trata de los únicos parámetros urbanísticos, son:

- La altura máxima: 2 plantas y 7 m de altura.
- El uso global es el Terciario,
 - o Los usos predominantes son el Comercial (excepto C4 y C7 en grado 1º y 2º y C7 en grado 3º), Espectáculos, Hostelería y Oficinas,
 - o Los usos compatibles, en edificio exclusivo, son el Administrativo (A1 y A3), Asistencial

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



Comunidad de Madrid

Subdirección General de Urbanismo

Dirección General de Urbanismo

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE.

AGRICULTURA E INTERIOR

- Además de otra serie de usos compartidos que se exponen en un cuadro del PERI en función de la planta que ocupan en el edificio y si es en el interior de la edificación o en el espacio exterior.

2.1.4.- Plan Especial de Mejora Urbana (PEMU)

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 31 de enero de 2018; aprobó definitivamente el Plan Especial de Mejora Urbana de la Manzana RM.1 de la UE-DB-22 "Los Girasoles" (en adelante PEMU), el acuerdo fue publicado en el BOCM nº 48 de 26 de febrero de 2018.

El PERI delimitaba una serie de manzanas residenciales y otras de uso terciario. Dentro de las primeras se encuentra la que es objeto de este PEMU, identificada como RM.1; con una superficie total de 5.134m²; una edificabilidad de 21.928,90 m²c y 224 viviendas.

Por tanto, el ámbito del PEMU se encuentra dentro de la UE-DB-22; aunque no afecta a La Parcela ya que la misma no se encuentra dentro de la manzana RM.1. En el documento se viene a establecer una solución para la manzana residencial RM.1 en la que existe una Concesión Administrativa municipal para gasolinera por un periodo de 99 años, otorgada por acuerdo de Pleno de 29 de noviembre de 1989. El uso de gasolinera se contemplaba desde el PERI como un uso compatible en la manzana, lo que suponía la mezcla de este uso con el uso residencial en una misma parcela. El PEMU incluye la ordenación de una parcela específica para Estación de Servicio, con las limitaciones de la Unidad de Suministro establecidas en la Ordenanza Municipal para la instalación de Unidades de suministro aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de abril de 2016 y publicada en el BOCM nº 116 de 17 de mayo, en lo que se refiere a definición y parcela mínima, de manera que la definición del resto de la manzana no se vea condicionada por los años que restan de la concesión.

De esta modificación resulta la calificación de la inicial RM1 en tres parcelas; una residencial, que aloja todas las viviendas inicialmente establecidas para toda la manzana, y regulada por la ordenanza ZUR-7PEMU; otra de uso Terciario, regulada por la ordenanza ZU-TPEMU y una tercera con uso Estación de Servicio, regulada por la ordenanza ZU-ES del Plan General. Las superficies, aprovechamientos, edificabilidades y número de viviendas asignadas, fueron las siguientes:

Parcela	Superficie (m ²)	Aprovechamiento (uas)	Edificabilidad (m ² c)	Nº de viviendas	% contribución a gastos
RM1.1	367,50	174,70	87,35	0	0,1113
RM1.2	285,00	349,40	436,75	0	0,2226
RM1.3	4.482,21	21.404,80	21.404,80	224	13,6371
Total	5.134,51	21.928,90	21.928,90	224	13,9710

2.1.5.- Modificación del PERI en el ámbito de la parcela TC-3 (MPERI)

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 25 de mayo de 2022, adoptó Acuerdo de aprobación definitiva de la modificación del Plan Especial de Reforma Interior de Los Girasoles (UE.DB-22)-Altura Máxima Parcelas Terciarias con Edificación Preexistentes (ordenanza ZU-T), publicado en el BOCM nº 158 de 5 de julio de 2022.

La MPERI, que no afecta a La Parcela, consiste en la elevación de la altura máxima admisible en la Ordenanza ZU-T, que regula las parcelas de uso terciario, de dos a tres plantas, y de 7 a 12 metros, cuando ello posibilite el mantenimiento de edificaciones existentes cuyo estado de conservación permita la rehabilitación. Se contempla también la posibilidad de transferir aprovechamiento de otras parcelas del ámbito cuando la edificabilidad asignada fuera inferior a la existente, sin que ello implique la modificación de la ocupación máxima, ni las restantes determinaciones formales o de uso y, en ningún caso, suponga aumentar la edificabilidad del ámbito del Plan Especial.

Si bien el ámbito de la ordenanza ZU-T son todas las parcelas con esta calificación, la MPERI sólo afecta a la parcela TC-3, que es la única que tiene edificación preexistente.

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



Comunidad de Madrid

Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

2.2.- Consulta sobre la viabilidad de Modificación de Plan Especial para el cambio de uso de la parcela TC-4.

Con fecha 15 de diciembre de 2020 se procede por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz al aporte de documentación mediante escrito de remisión del Concejal Delegado de Urbanismo del mencionado Ayuntamiento, en el que se solicita valoración y emisión de informe por parte de la D.G. de Urbanismo a efectos de la viabilidad del Documento Técnico de Modificación de Plan Especial de la parcela TC-4 de la UE DB-22 "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz, con el mismo objeto que el de la MPG que ahora se analiza.

Las conclusiones del informe emitido el 26/11/2021 por esta área de planeamiento AP2 fueron las siguientes:

En relación al contenido de la propuesta:

- *La legislación urbanística vigente habilita para el cambio de uso mediante el procedimiento de Actuación de Dotación si bien se debe justificar el interés general de la propuesta por lo que se debe justificar su necesidad en los términos recogidos en el art. 3 y 4 de la TRLSYRU así como en el art. 3 de la LSCM.*
- *Se debe justificar que el nuevo uso previsto es el más adecuado en La Parcela, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 33 de la LSCM, así como su tipología edificatoria y los parámetros urbanísticos de la misma, considerando distintas alternativas.*

En relación al Instrumento Urbanístico propuesto para la Modificación:

- La figura del Plan Especial tiene como objeto la definición y/o mejora de las redes públicas o ámbitos urbanos, no incluyendo entre sus funciones la actuación exclusivamente sobre un solar con un uso lucrativo y la modificación de tal uso previa justificación del interés general.
- La propuesta no cabe entenderse como un Plan Especial de Mejora del medio urbano en tanto en cuanto la cesión de zonas verdes deriva del cumplimiento de lo establecido tanto en la legislación urbanística como en el PG de aplicación y su cuantía resulta insuficiente para mejorar la calidad ambiental urbana del ámbito al que pertenece.
- De tal modo, se considera que la figura adecuada para llevar a cabo esta transformación urbanística es una Modificación Puntual del Plan General.

2.3 Consulta sobre MPG en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 “Los Girasoles” Parcela TC4; aprobado inicialmente.

Con fecha 02/11/2022 se procede por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz a la remisión del documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4; aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 28/09/2022. La documentación es recibida en esta Área de Planeamiento 2 (AP-2) el 21/12/2022 que emite informe a los efectos establecidos en el artículo 57.b) de la Ley 9/2001, del 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), concluyendo de la siguiente forma:

Según lo expuesto en el cuerpo del presente informe, la MPG altera mediante una actuación de dotación de las definidas en el art. 7 del TRLSRU, la calificación del uso Terciario, con la ordenanza de aplicación ZU-T de la parcela TC-4 de la antigua UE DB-22 "Los Girasoles" del PG a los usos Residencial y Zona Verde con los que ya había sido anteriormente calificada la misma parcela en instrumento de planeamiento anterior al vigente.

La actuación justifica su interés general y social mediante el adecuado estudio de alternativas resultando una actuación coherente con la estructura general establecida desde el PG por lo que, en términos generales y desde el punto de vista urbanístico, se considera viable.

Se reseña, no obstante, pequeñas erratas detectadas en el documento analizado, que deberían ser solventadas en la tramitación del mismo:

(...).

2.4 Resolución de Requerimiento de fecha 05/12/2023 de la Dirección General de Urbanismo Consulta relativa a la MPG en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 “Los Girasoles” Parcela TC4; aprobado provisionalmente.

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



Comunidad de Madrid

Subdirección General de Urbanismo

Dirección General de Urbanismo

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE.

AGRICULTURA E INTERIOR

Con fecha 14/09/2023 se procede por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz a la remisión del expediente administrativo y documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4; aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 11/09/2023.

Desde el AP-2 se realiza Informe Técnico-Urbanístico de fecha 15/11/2023 en el que se concluye de manera similar al informe a la aprobación inicial, aunque poniendo de manifiesto la no procedencia de aprobación definitiva en tanto no se hayan subsanado una serie de cuestiones.

Con fecha 23/11/2023 el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos emite Informe Jurídico señalando una serie de puntos a subsanar en el expediente.

Con fecha 15/12/2023 se Resuelve por parte de la Dirección General de Urbanismo Requerir al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz para que proceda a subsanar, justificar y/o completar el expediente en los términos expuestos en los informes técnico y jurídico.

3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL (MPG): CAMBIO DE USO DE LA PARCELA TC-4 DEL PERI DE LA UE DB-22 "LOS GIRASOLES".

3.1 Iniciativa de la Modificación del Plan General

Según se indica en el apartado 1.2 *Iniciativa de la MPG*:

Conforme a lo dispuesto en el Art. 56.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la formulación de la Modificación es iniciativa del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz que, considerando el interés social de la misma asume y hace suya la propuesta/solicitud presentada por la propiedad actual de la parcela VYNQON CONTRATISTAS SL.

Asimismo, en el Informe del Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de fecha 12/06/2024; que obra en el expediente administrativo, se informa:

Cabe señalar, aunque consta indicado también en la memoria del documento de Modificación, que, si bien la formulación y propuesta de la modificación es presentada por la propiedad, este Ayuntamiento asume la iniciativa de esta desde el momento en que promueve su tramitación con la aprobación inicial y provisional del documento.

3.2.- Objeto y alcance de la Modificación del Plan General

Según se indica en la Memoria de la MPG, el objeto de la modificación es la recuperación de la localización de los usos iniciales, residencial y zona verde, propuestos por la MPG-2001 en *La Parcela* (parcela TC-4 del PERI de la UE DB-22 "Los Girasoles"); modificada en su momento por el PERI, actualmente vigente, que transformó el uso de la totalidad de *La Parcela* a terciario con la ordenanza de aplicación ZU-T.

Por lo tanto, el expediente de MPG que ahora se tramita, supone la alteración del PERI y se instrumentaliza mediante una actuación de dotación mediante la que se obtiene una superficie de zonas verdes superior a la necesaria con la transformación (recuperación) del uso de *La Parcela* de terciario a residencial multifamiliar.

Asimismo, se incluye la incorporación al texto refundido del Plan General del contenido del PERI de "LOS GIRASOLES" y de las modificaciones de éste habidas hasta la fecha, así como la que ahora se tramita.

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

11 de 23

web: <https://www.camerfirma.com>

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1276442636628542234978**



Comunidad de Madrid

Subdirección General de Urbanismo

Dirección General de Urbanismo

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,

AGRICULTURA E INTERIOR



 Ámbito de la modificación. Parcela TC-4
 Ordenanza ZU-RV. Residencial multifamiliar
 Ordenanza ZU-ZV. Zona Verde

Extracto del Plano Situación y Alcance de la Modificación

Se mantiene el aprovechamiento lucrativo con la transformación del uso porque se disminuye la edificabilidad actual de la parcela que según el PERI es de 2.500 (m²c), aplicando los coeficientes de homogeneización definidos, esto es, 1 para el uso Residencial Multifamiliar y 0,8 para el uso Terciario-Comercial, de modo que se pasa de una edificabilidad de 2.500 m²c (destinada al uso terciario-comercial) a 2.000 m²c (destinados al uso residencial multifamiliar).

La MPG califica una Zona Verde Pública con una superficie de 840,92 m²s, de modo que el suelo de la parcela lucrativa resultante destinada a uso Residencial Multifamiliar es de 2.000 m²s.

Con la nueva ordenanza ZU-R7 de aplicación a la parcela que transformaría su uso, que es la misma ordenanza del resto de las parcelas de uso residencial del PERI de la UE DB 22 "Los Girasoles", se eleva la altura máxima permitida a 5 plantas y ático retranqueado, (que suponen una altura máxima, según la ordenanza ZU-R7 de 16,50 (m), inferior a la de las parcelas residenciales situadas en la margen opuesta de la zona verde (seis plantas) y de la calle Río Guadalquivir (siete plantas) a que da frente la parcela.

Se incorporan a la ordenanza de Zonas Verdes y Espacios Libres y a la de Espacios Libres Privados las determinaciones establecidas desde el Estudio de Impacto Normativo.

3.3 Actuación de dotación

Se considera que el objeto de la MPG es una Actuación de Dotación de las definidas en el artículo 7.2.b) del TRLSRU porque se trata de cambiar el actual uso característico de La Parcela TC-4, que es el uso Terciario, por el uso Residencial Multifamiliar, con incremento de densidad urbana, al crearse 30 nuevas viviendas, sin incremento del aprovechamiento urbanístico y con la correspondiente cesión de zonas verdes públicas.

3.4 Cesión de suelo para Zona Verde pública

La Actuación de Dotación mediante la cual se transforma el uso de *La Parcela* de Terciario-Comercial a Residencial Multifamiliar supone un aumento sobre la densidad urbana existente, sin producirse aumento de la edificabilidad, y es por ello que se deben realizar las cesiones establecidas en el artículo 18 del TRLSRU.

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



Comunidad de Madrid

Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

Consta en el documento de la MPG aportado que la cesión de suelo para la nueva zona verde pública supone una mejora sobre el estándar existente de zonas verdes públicas del ámbito urbanístico UE-DB-22 "Los Girasoles" que es de 15 (m²s/viv).

Puesto que con la actuación de dotación se crean 30 nuevas viviendas, la cesión mínima, considerando el estándar de 15 (m²s/viv), es de 450 (m²s) para zonas verdes públicas. En el documento de MPG se expone que se realiza una mejora sobre el estándar existente cumpliéndose con el estándar superior del artículo 36 de la LSCM para redes locales de 30 (m²s/100m²c.) De tal modo se ceden 600 (m²s) para zona verde pública estancial. A esta superficie mínima de cesión se le suma la franja de protección acústica de 8 m de ancho en colindancia con la Avenida de la Constitución que ocupa una superficie de zonas verdes no estanciales de 240,92 (m²s), lo que supone una superficie total de 840,92 (m²s) de cesión.

Por lo tanto, con la cesión contemplada en el documento se cumple el artículo 18.2.b) del TRLSRU.

Puesto que esta MPG fue aprobada inicialmente en fecha 28/09/2022, antes de la entrada en vigor 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 (la denominada Ley Ómnibus, en adelante Ley 11/2022), en virtud del contenido de la Disposición Transitoria Tercera de la mencionada Ley 11/2022, a este expediente le es de aplicación la LSCM con la redacción vigente en el momento de su aprobación inicial, por lo que le es de aplicación, a efectos de compensación de redes, el artículo 67.2 de la LSCM y no el artículo 19bis que entró en vigor con posterioridad a la aprobación inicial de la MPG.

3.5.- Justificación de la MPG

Para justificar esta Actuación de Dotación, en el documento de la MPG, se relacionan los antecedentes urbanísticos del ámbito de la UE DB-22 "Los Girasoles" hasta llegar a la actual calificación de uso Terciario-Comercial dado por el PERI a *La Parcela*. Más adelante se expresa que en los años transcurridos desde la aprobación del PERI, la zona urbana en la que se encuentra el ámbito ha ido adquiriendo mayor centralidad y la Avenida de la Constitución (con la que linda *La Parcela* al sur) se ha convertido en un eje comercial. En proximidad al ámbito de la MPG se han instalado, junto a un centro comercial, cinco supermercados, una docena de restaurantes y dos hoteles. Se explica que teniendo en cuenta además la existencia de los grandes centros comerciales en el borde la ciudad, la demanda del uso terciario-comercial ha quedado saturada.



Imagen extraída de la Memoria de la MPG

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA

El documento de MPG incluye un estudio de alternativas basado en la evaluación de las alternativas que tengan posibilidad práctica de ejecución, entendiendo que carece de interés toda propuesta que no pueda ser ejecutada por la iniciativa privada o, en su caso, por la iniciativa pública.

- Que sea admisible la implantación del uso según la ordenanza de aplicación.
- Que exista demanda para dicha implantación.

- El tamaño de la parcela y la cabida máxima en superficie construida no alcanzan los umbrales exigidos por los diferentes usos dotacionales, incluido el administrativo.
- Dentro de los usos predominantes, comercial, espectáculos y hostelero, tal y como se ha mencionado, la existencia de otras superficies comerciales y hosteleras ha saturado la demanda de estos usos.
- En el caso del uso predominante de oficinas, no existe demanda alguna de este uso en edificio exclusivo. Aunque no es determinante para la justificación de la modificación, se señala que el coeficiente de homogeneización de 0,9 frente al 0,8 del comercial, significa que se encuentra penalizado en un 10% de la edificabilidad.
- En relación a los usos compatibles, dotacional privado (con coeficiente de homogeneización 0,56) y hotelero (con coeficiente de homogeneización 0,5) supone que desde el PG ya se estimaba que estos usos tenían una menor rentabilidad. La aplicación de estos usos frente al uso Terciario (con un coeficiente de homogeneización de 0,8) supone un incremento de edificabilidad que agravaría la diferencia ya existente entre la edificabilidad (superior) y el aprovechamiento, cuestión inviable en aplicación de la LSCM que establece que la edificabilidad no puede ser mayor que el aprovechamiento. En todo caso, y aún en el supuesto de incremento de edificabilidad, la superficie resultante no sería suficiente para la implantación de una residencia de la tercera edad, además de exigir una reserva de redes inviable por la superficie de la parcela.

Además de lo expuesto, el documento hace constar que la modificación llevada a cabo por el PEMU de la manzana RM-1, aumentó la superficie de las parcelas terciarias en 436,75m²c (permitidos anteriormente por el PERI pero de manera voluntaria, no como reserva obligatoria). Asimismo, se manifiesta que *“no se trata de modificación de uso terciario a residencial que pudiéramos llamar estándar, generalizable a cualquier parcela terciaria en un sector residencial, que generaría déficits de dotación, sino, al contrario, se trata de revertir una recalificación efectuada por un Plan Especial de Reforma Interior”* que en su momento se justificó en la previsión de una futura demanda de usos terciarios generada por la centralidad de la zona, demanda que ha sido satisfecha por los suelos del entorno, lo que ha dado lugar a la paralización de la edificación en *La Parcela*.

Respecto a la alternativa cero, el documento concluye:

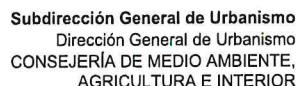
En síntesis, la ALTERNATIVA CERO en todas sus variantes no garantiza la viabilidad de la edificación en la parcela, con lo que permanecería sin edificar, lo cual no parece una solución de interés social.

Como variante de la Alternativa Cero, el documento contempla el uso terciario industrial, que es el único uso que no incrementaría la edificabilidad respecto a la prevista. Sin embargo, dadas las características del entorno, este uso parece totalmente inadecuado, sobre todo cuando existe gran cantidad de suelo calificado para el uso industrial en el que sería factible la implantación del uso terciario industrial.

Como alternativa viable, el documento contempla la recalificación a uso residencial multifamiliar justificado en el interés social puesto que, según se transcribe:

1. Se trata de un bien escaso en lugares centrales.
2. Su implantación, al contrario de la de cualquiera de los usos alternativos disminuiría la edificabilidad de 2.500 a 2.000 m²c.

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



3. El uso residencial multifamiliar supondría la recuperación de la inicial calificación residencial, suprimida por el PERI de los Girasoles, aumentando la coherencia de la estructura urbana del propio documento, al acabar de conformar el eje verde residencial Norte Sur.
4. La implantación del nuevo uso permitiría finalizar el eje anterior en un área ampliada que se sitúa precisamente en la localización de las paradas del transporte público.
5. Obviamente, aumentaría la superficie de zonas verdes en una superficie ligeramente mayor que la resultante del estándar del Área Homogénea 8.1 del Plan General recogido por el PERI (de 15 a 15,25 m²/v).
6. Es el uso más adecuado teniendo en cuenta el carácter de la zona y las edificaciones del entorno.
7. Finalmente, se evita la permanencia de un suelo sin uso que evidentemente no tiene ningún interés social.

Según lo puesto de manifiesto en el documento de MPG, se considera justificado el interés general de la propuesta, siendo coherente su formulación en los términos recogidos en los artículos 3 y 4 de la TRLSRU así como en el art. 3 de la LSCM. Asimismo, se han analizado los usos viables con la información histórica de que se dispone y se entiende que la recuperación del uso residencial, es una decisión que pondera los intereses públicos y privados, ejerciendo la potestad de planeamiento en cumplimiento de lo establecido en el artículo 33 de la LSCM y resultando una alteración coherente con la ordenación estructural establecida desde el PG.

3.6.- Tramitación de la figura de MPG

El PG, en su formulación, establece como uno de sus objetivos el mantenimiento de la actividad económica dentro del municipio, entre la que se encuentra el uso terciario-comercial. Además, el PG constató la problemática real de coexistencia de uso industrial y residencial en la trama urbana (apartado 5.2 de la Memoria del PG).

Si bien el vigente PG establece expresamente las condiciones y ámbitos urbanísticos en los que se pueden llevar a cabo los cambios de uso industrial a uso residencial de modo que se garantice el mantenimiento de la actividad económica en el municipio, no establece condición alguna para otro tipo de cambios de uso relacionados con otras actividades económicas tales como el uso terciario-comercial, por lo que está a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación sin condicionante expreso derivado del planeamiento urbanístico municipal.

El documento que ahora se analiza, proviene de la consulta previa efectuada por el Ayuntamiento en fecha 15/12/2020 sobre la viabilidad de tramitación de una modificación del Plan Especial para cambio de uso en *La Parcela*, así como la consulta efectuada por el Ayuntamiento el 02/12/2022 sobre el documento de aprobación inicial de la Modificación del Plan General.

Como ha quedado reflejado en el punto 2.2 del presente informe, en el informe emitido el 26/11/2021 (con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 11/2022) por esta área de planeamiento AP-2; se concluyó que no era objeto de un Plan Especial la actuación sobre un solar con uso lucrativo y la modificación de tal uso, no pudiendo entenderse la propuesta como un Plan Especial de Mejora del medio urbano en cuanto la cesión de zonas verdes resulta insuficiente para mejorar la calidad ambiental urbana del ámbito al que pertenece, por lo que la figura que se consideró adecuada para llevar a cabo la transformación propuesta fue la de MPG.

3.7.- Alcance material de la MPG

Tal y como señala el Resumen ejecutivo de la MPG en su apartado XV.6. *Alcance y contenido de la modificación*, se incorporan al documento de PG modificaciones derivadas del PERI; el PEMU; la MPERI y la presente modificación MPG en el ámbito de la TC-4 de la UEDB-22 del PG:

"Se han incorporado al documento del Plan General las modificaciones derivadas del PERI de los GIRASOLES, su modificación en el ámbito de la TC-3, el PEMU de la RM-1 de la UEDB22 y la presente modificación (en el ámbito de la TC-4 de la UEDB-22, que afectan a los tomos, páginas y planos que se indican a continuación:

**IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ**

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
SOLICITUD: 37068/24 INFORME	Número de la anotación: 37068, Fecha de entrada: 19/08/2024 10:26:00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: 6WVN2-J6GBH-6HYAF Fecha de emisión: 20 de Agosto de 2024 a las 9:40:26 Página 16 de 23	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

XV.6.1. Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución.

- Se han eliminado el ámbito AM-3 páginas 113 y 114 (por el PERI de los Girasoles).
- Se han incluido las determinaciones de la UE-DB-22 y sus determinaciones. (por el PERI de los Girasoles y su modificación en la TC-4 y por el PEMU de la RM-1).
- Sustitución de las fichas de las Áreas de Reparto 8 y 9 pág. 163 y 164 (PERI de Los Girasoles).

XV.6.2. Normas Urbanísticas Particulares.

- Artículo 7. ORDENANZA ZUR-7, (Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada) páginas 52 a 56 (Modificada por el PERI de LOS GIRASOLES y la actual Modificación que afecta al ámbito de la TC-4).
- Artículo 12. ORDENANZA ZU-T (Terciario Comercial y de Ocio) páginas 80-84. (por el PERI de los Girasoles y el PEMU de la RM-1 de la UEDB-22).
- Artículo 13. ORDENANZA ZU-ES (Estación de Servicio) páginas 85 y 86 (por el PEMU de la RM-1 DE LA UE-DB-22).
- Artículo 19. ORDENANZA ZU-V (Zonas verdes y espacios libres) 96 y 97 (por la presente Modificación que recoge las determinaciones del estudio de Impacto Normativo).
- Artículo 20. ORDENANZA ZU-E9 (Espacios libres privados) páginas 98-100 (por la presente Modificación que recoge las determinaciones del estudio de Impacto Normativo)

XV.6.3. Planos.

Los planos del Plan General afectados por la modificación del PERI de los Girasoles, la modificación en el ámbito de la TC-4, el PEMU de la RM-1 de la UEDB 22 y la presente modificación, son los siguientes:

- Plano 5.12 "Calificación del Suelo, Alineaciones y Ordenanzas".
- Plano 5.18 "Calificación del Suelo, Alineaciones y Ordenanzas".
- Plano 7 "Zonas Verdes".
- Plano 10.2 "Áreas de Reparto".
- Plano 11.2 "Sectores y Unidades de Ejecución".
- Plano 15 "Estructura Urbana".

El presente documento incorpora los planos originales y modificados del Plan General en el apartado XII.3 del presente documento."

3.8.- Resumen ejecutivo

En el apartado XV. Resumen ejecutivo, la MPG da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el artículo 56 bis de la LSCM. Este apartado contiene un plano de situación con la delimitación de la parcela afectada por la modificación, el alcance de la MPG y la información sobre la suspensión de licencias en La Parcela en tanto no se apruebe definitivamente la MPG.

3.9 Sostenibilidad y viabilidad económicas

La MPG incluye en los apartados IV.1 y IV.2 sendas Memorias de viabilidad económica y sostenibilidad económica.

La Memoria de viabilidad económica responde a lo indicado en el artículo 43.b) de la LSCM, justificando la viabilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

La Memoria de sostenibilidad económica da cumplimiento a lo establecido en el artículo 22.4 del TRLSRU, donde se establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

3.10.- Impacto normativo

En el Tomo II de la MPG se incluye la Memoria de impacto normativo donde se efectúa el análisis y valoración sobre los impactos de género, infancia, adolescencia y familia, por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBI fobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual e informe relativo al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, concluyendo que las valoraciones de todos estos impactos son positivas.

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

4403845 6WVN2-J6GBH-6HYAF 9540B534751E929295DEC190DBF174E2FCBBA0132 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=MARIA CARMEN LLAMAZARES DIEZ - 108523572.GIVENNANE=MARIA CARMEN LLAMAZARES DIEZ - 108523572.SERIALNUMBER=IDCES-108523572.T=EMPLEADO PUBLICO.OU=COMUNIDAD DE MADRID.C=ES (C=ES,L=MADRID,ST=MADRID,OU=see current address at <https://www.camerfirma.com/address>,OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016) el: 1. CN=AMAYA ELENA SANZ GONZALEZ - 054632633.GIVENNANE=AMAYA ELENA SANZ GONZALEZ - 054632633.SERIALNUMBER=IDCES-054632633.T=EMPLEADO PUBLICO.2.5.4.97=VATES-S7800001E.OU=CE CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO.OU=COMUNIDAD DE MADRID.C=ES (C=ES,L=MADRID,ST=MADRID,OU=see current address at <https://www.camerfirma.com/address>,OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016) el: 1. 2.5.4.97=VATES-P2814800E.CN=AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1276442636628512234978

Comunidad
de Madrid

Subdirección General de Urbanismo

Dirección General de Urbanismo

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,

AGRICULTURA E INTERIOR

En relación al impacto normativo, en el expediente se contienen los siguientes informes:

- Impacto por razón de género. Regulado en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid teniendo en cuenta la Ley Orgánica 7/2007; de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género regulado por la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTB fobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, analizado en el mismo epígrafe.

Según Informe de la DG de Igualdad de la Consejería de Familia, Juventud y Política social de fecha 10/10/2022; se aprecia un impacto nulo por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

- Impacto en la infancia, la adolescencia y la familia, regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia y por el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

Según Informe de fecha 30/05/2023 de la Jefa del área de Bienestar Social y Mujer del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, no conlleva impacto negativo en materia de igualdad de género, igualdad social y no discriminación, ni en la infancia, adolescencia y familia.

- **Impacto en materia de accesibilidad**, regulado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y la Orden TMA/854/2021; de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso a la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Según Informe del jefe de Servicio de Infraestructuras Urbanas del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de fecha 05/10/2022; el documento de MPG no afecta a este concepto, no obstante, en las actuaciones a realizar con motivo del mismo, se garantizará el cumplimiento de las determinaciones sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas según la legislación vigente en la materia.

4. DETERMINACIONES SECTORIALES

A continuación, se indican las determinaciones impuestas tanto del informe relativo al procedimiento ambiental como de los informes emitidos durante la tramitación del documento que dan viabilidad al mismo.

En cada uno de los siguientes apartados de este epígrafe se analiza la inclusión de las condiciones y recomendaciones de los informes sectoriales obtenidos en el texto normativo de la MPG.

4.1. Procedimiento ambiental

El documento tramitado incluye en sus anexos el Documento Ambiental Estratégico, donde se analizan las consecuencias medioambientales de la MPG.

En la tramitación de la MPG se emitió **Informe Ambiental Estratégico** de fecha 04/05/2023 (pg. 1.000 del pdf del Expediente Administrativo), en virtud de lo dispuesto en la legislación ambiental, en el que se concluyó la evaluación ambiental estratégica simplificada :

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, teniendo en cuenta la documentación presentada, las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, emite el siguiente informe ambiental estratégico que es preceptivo y determinante y concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

El IAE contiene las siguientes prescripciones:

4.1 Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación puntual

4.1 Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo de la implementación propuesta:
Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del plan, los siguientes condicionantes ambientales:

4.1.1 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



Comunidad
de Madrid

Subdirección General de Urbanismo

Dirección General de Urbanismo

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE.

AGRICULTURA E INTERIOR

contaminación en el suelo, tanto en la zona pavimentada como sin pavimentar, debiéndose, por tanto, completar la caracterización Fase I del estudio presentado, y en el caso de que se detecten indicios de contaminación, se deberá continuar con la Fase II.

Los resultados de la caracterización definitiva deberán establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro y, si fuera el caso, la extensión del alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio.

Asimismo, puesto que el uso industrial parece que ya existía con anterioridad a la ejecución de las soleras del ámbito, deberá establecerse la necesidad de realizar un seguimiento ambiental durante los trabajos de demolición de éstas para garantizar que no se detectan indicios de afección a la calidad de los suelos bajo las mismas. En el supuesto de que se compruebe la existencia de estos indicios, se llevará a cabo la correspondiente investigación de conformidad con el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Además, en la fotografía aérea de 2006 se aprecia una importante acumulación de residuos y materiales de construcción, probablemente ligados a los trabajos de urbanización del entorno inmediato, en la zona prevista para la futura edificación. Por lo tanto, durante los trabajos de obra, en el supuesto de detectarse la existencia de residuos, se caracterizarán mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in-situ, o en laboratorio) y si se aprecian indicios de afección o residuos de carácter peligroso, se llevará a cabo la correspondiente investigación, de conformidad con el artículo 3.5 del mencionado Real Decreto, al objeto de determinar si existe afección a la calidad del suelo.

En cuanto a la gestión de los mismos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y sus disposiciones de desarrollo.

Todo ello deberá quedar reflejado, junto con la aplicación del artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, para la implantación y clausura de instalaciones sometidas al mencionado Real Decreto, en el documento normativo de la Modificación Puntual".

Los resultados del blanco ambiental señalado anteriormente se presentarán ante el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular para informe con arreglo a sus competencias, antes de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

4.1.5 Condiciones para las zonas verdes

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar deberán ser autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

En entornos próximos a redes viarias, parques y jardines se deberá dar prioridad a la plantación de especies tanto arbóreas como herbáceas que no produzcan los pólenes más alergénicos en la Comunidad de Madrid, evitando especies como el plátano, el olivo o las arizónicas, evitando en la medida que sea posible el uso de especies con polinización anemófila con objeto de minimizar el impacto negativo que se produce sobre una determinada parte de la población que sufre alergias.

4.1.6 Condiciones para el arbolado urbano

En las zonas con presencia de arbolado se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, que asume la necesidad de una especial tutela y protección del arbolado urbano existente, en particular aquellos árboles con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

4.1.7 Protección de la salud

La Dirección General de Salud pública señala, en el informe recibido el 5 de diciembre de 2022, lo siguiente:

Se deberán aplicar las Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) propuestas en el estudio, dado que la parcela se sitúa en pleno casco urbano de Torrejón de Ardoz junto a la Avenida de la Constitución y cerca de diferentes Centros Comerciales de uso público y supermercados, además de diferentes establecimientos de restauración y dos hoteles. Dichas medidas se extremarán si en el entorno cercano de 200 m se identificarán establecimientos con población vulnerable (Colegios, Centros Sanitarios y Establecimiento de Mayores).

Respecto a las observaciones realizadas en relación con las actividades potencialmente contaminantes del suelo, se hacen las consideraciones pertinentes en epígrafe 4.1.4 Protección de la calidad de los suelos del presente informe.

4.1.8 Medidas de protección ambiental

En el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a "Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente" donde se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en el capítulo VI del Documento Ambiental Estratégico (DAE) presentado y las consideraciones recogidas en el presente informe.

4.1.9 Vigilancia ambiental

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



Comunidad de Madrid

Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan. A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

4.2 Respecto a las condiciones incluidas en este informe

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo en la formulación de la Modificación Puntual en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" (parcela TC.4) donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Lev 21/2013.

Cualquier modificación sobre lo previsto en la Modificación Puntual en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" (parcela TC.4) que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Estas condiciones, excepto el vallado de la zona verde, se han incorporado en el apartado VIII.2 *Medidas de protección contra el ruido*, del epígrafe VIII *Medidas generales de protección ambiental* y en el apartado normativo III.2.1 *Determinaciones para el cumplimiento de la legislación ambiental vigente* de la MPG; sin perjuicio de lo señalado en los siguientes párrafos.

En el informe técnico del AP2 de fecha 15/11/2023 se recogía la siguiente observación:

(...) tal y como se recoge en el IAE; se ha analizado el cumplimiento de las determinaciones acústicas en periodo nocturno teniendo en cuenta la existencia de un vallado con puerta que impida el paso a usuarios en el periodo nocturno, este vallado deberá incorporarse en la parte normativa de la MPG como obligación del promotor en la urbanización de dicha zona verde.

En la parte normativa de la MPG no se ha incorporado la obligación de realizar el vallado para que ningún usuario soporte el impacto acústico en el periodo nocturno. La medida que se ha impuesto en el artículo 19 *Ordenanza ZU-V (Zonas verdes y espacios libres)* del cuerpo normativo de la MPG es la siguiente:

La zona verde del ámbito TC4, no podrá tener carácter estancial.

Sin embargo, en el apartado II.2.6. *Afecciones acústicas* de la Memoria de la MPG indica lo siguiente:

(...) la parcela está sometida a una afección acústica superior a los límites establecidos por el Real Decreto citado y por la Ordenanza Municipal, en el periodo Ld en una franja de anchura de 8 m (con una afección comprendida entre los 65 dBA. y los 70 dBA). Así mismo la afección es superior a los límites establecidos por la Ordenanza Municipal en el periodo nocturno Ln, en una franja de mayor anchura de anchura (con una afección comprendida entre los 55dBA y los 60 dBA), si bien, dado que en las zonas verdes se instala una valla que se cierra impidiendo el paso de peatones en el periodo nocturno, los anteriores impactos acústicos no serían soportados por ningún usuario.

La franja necesaria para el cumplimiento de la legislación acústica supramunicipal se califica como zona verde con carácter de zona de protección, y en ellas no podrán situarse zonas estanciales, tal como se establece en la normativa.

En el apartado X. *Estudio Acústico* de la MPG; se dice:

Así mismo la afeción es superior a los límites establecidos por la Ordenanza Municipal en el periodo nocturno Ln, en una franja de mayor anchura de anchura (con una afeción comprendida entre los 55dBa y los 60 dBa), si bien, dado que en las zonas verdes se instala una valla que se cierra impidiendo el paso de peatones en el periodo nocturno, los anteriores impactos acústicos no serían soportados por ningún usuario, su coste se incluye en el estudio de viabilidad y se podrá hacer coincidir con el cerramiento de la zona verde.

La franja necesaria para el cumplimiento de la legislación acústica supramunicipal se califica como zona verde con carácter de zona de protección, y en ellas no podrán situarse zonas estanciales, tal como se establece en la normativa.

En el apartado normativo III.2.1 *Determinaciones para el cumplimiento de la legislación ambiental vigente* de la MPG

1- Deberán incorporarse en el proyecto de rehabilitación, tanto en la edificación como en los cerramientos de la parcela, las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica establecidos por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

Sin embargo, no se especifica la obligación de materializar un cerramiento en la zona verde.

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_SOLICITUD: 37068/24 INFORME	Número de la anotación: 37068 , Fecha de entrada: 19/08/2024 10:26:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 6WVN2-J6GBH-6HYAF Fecha de emisión: 20 de Agosto de 2024 a las 9:40:26 Página 21 de 23		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

Hay que tener en cuenta que la MPG está planteando la cesión de 600 (m²s) de zona verde y 240,92 (m²s) de zona verde de protección (no computable a efectos de cesiones mínimas de zona verde por incremento de densidad puesto que no cumple unas condiciones acústicas mínimas legales). La obligación de inclusión de un vallado para la zona verde se interpreta como una medida preventiva para habilitar los 600m²s destinados a zona verde sin que ningún usuario soporte el impacto acústico en periodo nocturno.

Si el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz estima conveniente convertir toda la zona verde en no estancial (y no sólo la franja de protección de 240,92 m²s que no se considera computable a efectos de cesión de redes públicas) deberá, por un lado, justificar esta ordenación, así como el cumplimiento del estándar mínimo de cesiones y, por otro, solicitar un nuevo IAE, dado que esta cuestión deberá ser analizada por el órgano competente.

Por último, según la condición impuesta en el IAE; los resultados del blanco ambiental señalado anteriormente han sido presentados ante el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, que ha informado con fecha 05/02/2024; concluyendo lo siguiente:

No se establecen condiciones al desarrollo urbanístico, únicamente, con carácter general, en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

En cuanto a la gestión de los residuos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y sus disposiciones de desarrollo.

4.2. Informes emitidos por la Administración General del Estado

Informe del Ministerio de Defensa de fecha 31/01/2024 en el que se informa favorablemente su tramitación de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto legislativo 7/2015, de 3 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, no obstante, se deberán incorporar al documento de la revisión del PGOU las siguientes observaciones:

Por servidumbres aeronáuticas: La totalidad del ámbito del Plan General de Ordenación Urbanística parcela TC4, ámbito Los Girasoles, del municipio de Torrejón de Ardoz (Madrid), se encuentra afectada en su totalidad por las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid), establecidas por Real Decreto 120/2019, de 1 de marzo. El Plan General de Ordenación Urbanística, deberá incorporar entre sus planos normativos, los planos de las Servidumbres Aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid), debiendo dejar constancia expresa de dicha normativa en su documentación.

Con independencia de lo indicado anteriormente respecto al planeamiento urbanístico, se significa que al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas de la citada base aérea, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGENIN), circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento urbanístico.

No se ha localizado en el cuerpo normativo de la MPG referencia a las observaciones incluidas en el Informe del Ministerio de Defensa de 31/01/2024.

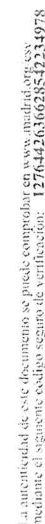
Informe de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 15/03/2024 en el que se concluye informando favorablemente en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas. Asimismo, en relación a la Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas, el informe señala:

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento, se recuerda que cualquier

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

4403845-6WVN2-J6GBH-6HYAF-95408554751E028265DEC100DBF174E2FCB8AD1327 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.madrid.es/verificadorfirmas/madrid>. Datos de validación: 6WVN2-J6GBH-6HYAF-95408554751E028265DEC100DBF174E2FCB8AD1327. Código de verificación: 6WVN2-J6GBH-6HYAF-95408554751E028265DEC100DBF174E2FCB8AD1327. Fecha de emisión: 20 de Agosto de 2024 a las 9:40:26. Página 21 de 23.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/verificadorfirmas/madrid mediante el siguiente código seguro de verificación: 127644263662854234978





Comunidad de Madrid

Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR**

De los informes emitidos por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz no se deriva ninguna prescripción normativa.

5.- CONCLUSIONES

Según lo expuesto en el cuerpo del presente informe, la MPG altera mediante una actuación de dotación de las definidas en el art. 7 del TRLSRU, la calificación del uso Terciario, con la ordenanza de aplicación ZU-T de la parcela TC-4 de la antigua UE DB-22 "Los Girasoles" del PG a los usos Residencial y Zona Verde con los que ya había sido anteriormente calificada la misma parcela en instrumento de planeamiento anterior al vigente.

La actuación justifica su interés general y social mediante el adecuado estudio de alternativas resultando una actuación coherente con la estructura general establecida desde el PG por lo que, en términos generales y desde el punto de vista urbanístico, se considera viable.

No obstante, según ha quedado reflejado en el cuerpo del presente informe, no procede la aprobación definitiva del documento en tanto no se hayan subsanado las siguientes cuestiones:

- Tal y como se ha expuesto en el apartado 4.1. *Procedimiento ambiental*, del presente informe, no se ha recogido en el cuerpo normativo de la MPG la obligación de incorporar vallado de la zona verde que impida el paso a usuarios en el periodo nocturno. En la ordenanza de aplicación de la zona verde incluida en la MPG; se indica que toda la zona verde debe tener un carácter no estancial, lo que resulta contradictorio con otros apartados del documento técnico en los que consta que se instalará una valla para el cierre de la zona verde en periodo nocturno. Si el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz estima convertir toda la zona verde en no estancial (y no sólo la franja de protección de 240,92 m²s) deberá, por un lado, justificar esta ordenación y el cumplimiento de las cesiones mínimas legalmente establecidas y, por otro, solicitar un nuevo IAE en relación a esta cuestión.
- No se ha localizado en el cuerpo normativo de la MPG referencia a las observaciones incluidas en el Informe del Ministerio de Defensa de fecha 31/01/2024. Las mencionadas observaciones deberán incluirse expresamente en la documentación normativa de la MPG.

En Madrid, a fecha de la firma

TÉCNICO DE APOYO

Firmado digitalmente por: LLAMAZARES DIEZ MARIA CARMEN
Fecha: 2024.08.06 13:05

 $V^0 B^0$

JEFA DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO 2

Firmado digitalmente por: SANZ GONZÁLEZ AMAYA ELENA
Fecha: 2024.08.06 13:10

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

[illegible]

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1276442636628542234978**

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
CERTIFICADO: Certificado 2º APROB.PROVISIONAL PLENO 19.06.2024 punto 3		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 1FT2J-IY1DM-CV0VY Fecha de emisión: 21 de Octubre de 2024 a las 10:26:28 Página 1 de 3	El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- SEC_Secretario Municipal del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 20/06/2024 11:16 2.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 20/06/2024 14:06	FIRMADO 20/06/2024 14:06



El documento electrónico ha sido aprobado por SEC_Secretario Municipal(Saturio Hernández de Marco) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 11:16:31 del día 20 de Junio de 2024 Saturio Hernández de Marco y por Alcalde(Alejandro Navarro Prieto) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 10:26:28 del día 21 de Octubre de 2024 Alejandro Navarro Prieto. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sece.ayto-torreon.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

SG/SH/md

D. Saturio Hernández de Marco, Secretario General del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, (Madrid),

CERTIFICO: Que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el diecinueve de junio de dos mil veinticuatro, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

3º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda y Juventud relativa a segunda aprobación provisional del documento de Modificación Puntual del PGOU en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" – Parcela TC.4 y adopción de acuerdos

Se transcribe la moción del Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda y Juventud que, literalmente, dice lo siguiente:

"En fecha 24 de mayo de 2022 con nº de reg. de entrada 22688 se aporta por la mercantil DIAPLAN S.A.P., en representación de VYNCON CONTRATISTAS S.L documento suscrito por el arquitecto D. Carlos Sánchez-Casas Padilla, para la Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UE.DB.22 Los Girasoles.

Como antecedentes a la modificación propuesta se deben señalar los siguientes documentos:

- Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de "los Girasoles" UE.DB.22. aprobado mediante acuerdo del Pleno Municipal en sesión de fecha 10 de diciembre de 2001.
- Plan Especial de la UE.DB.22 "Los Girasoles" aprobado en fecha 25 de octubre de 2002 por el Pleno Municipal.
- Proyecto de Reparcelación aprobado en fecha 23 de diciembre de 2004 por la Junta de Gobierno Local.
- Proyecto de Urbanización, aprobado por la Junta de Gobierno en fecha 5 de abril de 2005, habiéndose recepcionado definitivamente las obras de Urbanización por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de diciembre de 2018.

Además, previo a la presentación de la modificación planteada se realizó consulta al respecto de la viabilidad de ésta a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, que se contesta mediante informe recibido en fecha 29 de noviembre el 2021 y nº de registro de entrada 40942, cuyas condiciones se cumplimentaron en el documento presentado para su tramitación (reg. de entrada 22688/22).

El citado documento, que tiene por objeto recuperar el uso residencial para la parcela TC4, resultó aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 28 de septiembre de 2022, procediéndose a su sometimiento a trámite de información pública mediante publicación de anuncios en la página web

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
CERTIFICADO: Certificado 2º APROB.PROVISIONAL PLENO 19.06.2024 punto 3	FIRMAS: El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- SEC. Secretario Municipal del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 20/06/2024 11:16 2.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 20/06/2024 14:06	FIRMADO 20/06/2024 14:06
OTROS DATOS		
Código para validación: 1FT2J-IY1DM-CV0VY Fecha de emisión: 21 de Octubre de 2024 a las 10:26:28 Página 2 de 3		

El documento electrónico ha sido aprobado por SEC. Secretario Municipal (Saurio Hernández de Marco) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 11:16:31 del día 20 de Junio de 2024. Saurio Hernández de Marco y por Alcalde (Alejandro Navarro) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 14:06 del día 20 de Junio de 2024. Por tanto, el presente documento es válido y auténtico. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

municipal (04/10/2022), BOCM (28/10/2022) y diario Expansión (18/10/2022), sin que se presentara alegación alguna al documento; así mismo, durante el plazo de información pública, de conformidad con lo señalado en el art. 57.b) de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, y art. 6.2 a) de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se solicitaron los informes preceptivos considerados necesarios y el documento se sometió a Evaluación Ambiental Estratégica.

Superado el trámite de información pública y recibidos con resultado favorable los informes sectoriales solicitados, se incorporan al expediente las condiciones y correcciones derivadas de los informes emitidos por parte de la Dirección General de Urbanismo (nº de registro de entrada 7800 16/02/2013), de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética (nº de registro de entrada 23168 de 05/05/2023), que en todo caso advertían de la viabilidad de la modificación, y se procede a su aprobación provisional por acuerdo del Pleno Municipal en sesión extraordinaria de fecha 11 de septiembre de 2023.

Una vez aprobada provisionalmente, y de conformidad con lo dispuesto en los art. 57 y ss. de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, el expediente completo derivado de la instrucción municipal se remitió en fecha 14 de septiembre de 2023 a la Comunidad de Madrid a los efectos de su informe por parte de la Comisión de Urbanismo y posterior aprobación definitiva, si procedía, por el Consejo de Gobierno.

A este respecto, en fecha 11 de diciembre de 2023 y nº de registro de entrada 54926, se recibe en este Ayuntamiento requerimiento por parte de la Dirección General de Urbanismo donde se nos advierte de la necesidad de subsanar, justificar y/o completar el expediente de Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UE.DB.22 Los Girasoles, haciendo referencia a diferentes cuestiones que han quedado reseñadas en el informe emitido por el Servicio Jurídico de Urbanismo emitido al efecto; tal y como se desprende del referido informe así como del emitido por el Arquitecto Municipal de fechas 4 y 11 de junio de 2024 respectivamente, el citado requerimiento ha quedado cumplimentado con los informes sectoriales recibidos y el nuevo documento de Modificación Puntual del PGOU en el Ámbito del PERI de la UE.DB-22 "Los Girasoles" – Parcela TC.4, presentado por el equipo redactor en fecha 15 de abril de 2024, sin que del mismo se desprendan modificaciones sustanciales respecto del aprobado inicial y provisionalmente en los ejercicios 2022 y 2023.

En cuanto a la tramitación del expediente, de conformidad con el Informe del Secretario Municipal y los referenciados anteriormente, el documento de modificación, que se conforma de acuerdo al requerimiento de la Dirección General de Urbanismo, se someterá a una nueva aprobación provisional, cuya competencia corresponde al Pleno Municipal, que deberá adoptar acuerdo por mayoría absoluta de sus miembros; de resultar aprobada provisionalmente, el expediente completo derivado de la instrucción municipal se remitirá a la Comunidad de Madrid a los efectos de su informe por la Comisión de Urbanismo y posterior aprobación definitiva, si procede, por parte del Consejo de Gobierno; todo ello de conformidad con lo dispuesto en los art. 57 y ss. de

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
CERTIFICADO: Certificado 2º APROB.PROVISIONAL PLENO 19.06.2024 punto 3	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: 1FT2J-IY1DM-CV0VY Fecha de emisión: 21 de Octubre de 2024 a las 10:26:28 Página 3 de 3	El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- SEC_Secretario Municipal del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 20/06/2024 11:16 2.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 20/06/2024 14:06
	ESTADO FIRMADO 20/06/2024 14:06



El documento electrónico ha sido aprobado por SEC_Secretario Municipal(Salvador Hernández de Marco) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 11:16:31 del día 20 de Junio de 2024. Salvador Hernández de Marco y por Alcalde(Alejandro Navarro Prieto) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 14:06:22 del día 20 de Junio de 2024. Alejandro Navarro Prieto, 4277764 1FT2J-IY1DM-CV0VY 29F3BFA7F5642557D5FC1C6586A856BD25F88B17 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

la Ley 9/2001, de 17 de Julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (art. 123).

Teniendo en cuenta los antecedentes descritos, y los informes que constan en el expediente, se propone al Ayuntamiento Pleno adopte acuerdo de segunda aprobación provisional del documento de Modificación Puntual del PGOU en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" – Parcela TC.4.

Adoptado Acuerdo de Segunda Aprobación Provisional, el expediente *completo derivado de la instrucción municipal*, se remitirá a la Comunidad de Madrid a los efectos de su informe por la Comisión de Urbanismo y posterior aprobación definitiva, por parte del Consejo de Gobierno.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen"

Por el Sr. Alcalde se somete a votación la moción transcrita, con el siguiente resultado:

- GRUPO MIXTO: ABSTENCIÓN (1 VOTO)
- PSOE: ABSTENCIÓN (5 VOTOS)
- PP: SÍ (19 VOTOS)

Se aprueba este punto del orden del día por mayoría absoluta de miembros de derecho de la corporación y por el departamento de urbanismo se harán las actuaciones pertinentes para su efectividad.

Para que conste así, firmo esta certificación de orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, hecha la salvedad del artículo 206 del R.D. 2568/1986.

Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CVS).
Ver fecha y firma al margen.

COMUNIDAD DE MADRID

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
MOCION: Moción Segunda Ap. Provisional Modificación Puntual PGOU		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: F4GDX-YWB60-G7EP2 Fecha de emisión: 12 de Junio de 2024 a las 11:56:28 Página 1 de 2	1.- Concejal de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 del AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ Aprobación del documento 12/06/2024 11:56	FIRMADO 12/06/2024 11:56



Torrejón de Ardoz
AYUNTAMIENTO

SESION DE FECHA: 19/06/2024

RESOLUCION: Aprobado

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

MOCION DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA Y JUVENTUD

En fecha 24 de mayo de 2022 con nº de reg. de entrada 22688 se aporta por la mercantil DIAPLAN S.A.P., en representación de VYNCON CONTRATISTAS S.L documento suscrito por el arquitecto D. Carlos Sánchez-Casas Padilla, para la Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UE.DB.22 Los Girasoles.

Como antecedentes a la modificación propuesta se deben señalar los siguientes documentos:

- Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de "los Girasoles" UE.DB.22. aprobado mediante acuerdo del Pleno Municipal en sesión de fecha 10 de diciembre de 2001.
- Plan Especial de la UE.DB.22 "Los Girasoles" aprobado en fecha 25 de octubre de 2002 por el Pleno Municipal.
- Proyecto de Reparcelación aprobado en fecha 23 de diciembre de 2004 por la Junta de Gobierno Local.
- Proyecto de Urbanización, aprobado por la Junta de Gobierno en fecha 5 de abril de 2005, habiéndose recepcionado definitivamente las obras de Urbanización por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de diciembre de 2018.

Además, previo a la presentación de la modificación planteada se realizó consulta al respecto de la viabilidad de ésta a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, que se contesta mediante informe recibido en fecha 29 de noviembre el 2021 y nº de registro de entrada 40942, cuyas condiciones se cumplimentaron en el documento presentado para su tramitación (reg. de entrada 22688/22).

El citado documento, que tiene por objeto recuperar el uso residencial para la parcela TC4, resultó aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 28 de septiembre de 2022, procediéndose a su sometimiento a trámite de información pública mediante publicación de anuncios en la página web municipal (04/10/2022), BOCM (28/10/2022) y diario Expansión (18/10/2022), sin que se presentara alegación alguna al documento; así mismo, durante el plazo de información pública, de conformidad con lo señalado en el art. 57.b) de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, y art. 6.2 a) de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se solicitaron los informes preceptivos considerados necesarios y el documento se sometió a Evaluación Ambiental Estratégica.

Superado el trámite de información pública y recibidos con resultado favorable los informes sectoriales solicitados, se incorporan al expediente las condiciones y correcciones derivadas de los informes emitidos por parte de la Dirección General de Urbanismo (nº de registro de entrada 7800 16/02/2013), de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética (nº de registro de entrada 23168 de 05/05/2023), que en todo caso advertían de la viabilidad de la modificación, y se procede a su aprobación provisional por acuerdo del Pleno Municipal en sesión extraordinaria de fecha 11 de septiembre de 2023.

Una vez aprobada provisionalmente, y de conformidad con lo dispuesto en los art. 57 y ss. de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, el expediente completo derivado de la instrucción municipal se remitió en fecha 14 de septiembre de 2023 a la

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
MOCION: Moción Segunda Ap. Provisional Modificación Puntual PGOU		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: F4GDX-YWB6O-G7EP2 Fecha de emisión: 12 de Junio de 2024 a las 11:56:28 Página 2 de 2	1.- Concejal de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 del AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/06/2024 11:56	FIRMADO 12/06/2024 11:56

El documento electrónico ha sido aprobado por Concejal de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 (Victor Miranda Lozano) de AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ a las 11:56:06 del día 12 de Junio de 2024 con certificado de Victor Miranda Lozano. 4254460 F4GDX-YWB6O-G7EP2 7D0C33B61D0C3D11A870E080E2BEF38C3A416D04 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torreon.es>



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

Comunidad de Madrid a los efectos de su informe por parte de la Comisión de Urbanismo y posterior aprobación definitiva, si procedía, por el Consejo de Gobierno.

A este respecto, en fecha 11 de diciembre de 2023 y nº de registro de entrada 54926, se recibe en este Ayuntamiento requerimiento por parte de la Dirección General de Urbanismo donde se nos advierte de la necesidad de *subsanan, justificar y/o completar el expediente de Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UE.DB.22 Los Girasoles*, haciendo referencia a diferentes cuestiones que han quedado reseñadas en el informe emitido por el Servicio Jurídico de Urbanismo emitido al efecto; tal y como se desprende del referido informe así como del emitido por el Arquitecto Municipal de fechas 4 y 11 de junio de 2024 respectivamente, el citado requerimiento ha quedado cumplimentado con los informes sectoriales recibidos y el nuevo documento de Modificación Puntual del PGOU en el Ámbito del PERI de la UE.DB-22 "Los Girasoles" – Parcela TC.4, presentado por el equipo redactor en fecha 15 de abril de 2024, sin que del mismo se desprendan modificaciones sustanciales respecto del aprobado inicial y provisionalmente en los ejercicios 2022 y 2023.

En cuanto a la tramitación del expediente, de conformidad con el Informe del Secretario Municipal y los referenciados anteriormente, el documento de modificación, que se conforma de acuerdo al requerimiento de la Dirección General de Urbanismo, se someterá a una nueva aprobación provisional, cuya competencia corresponde al Pleno Municipal, que deberá adoptar acuerdo por mayoría absoluta de sus miembros; de resultar aprobada provisionalmente, el expediente *completo derivado de la instrucción municipal* se remitirá a la Comunidad de Madrid a los efectos de su informe por la Comisión de Urbanismo y posterior aprobación definitiva, si procede, por parte del Consejo de Gobierno; todo ello de conformidad con lo dispuesto en los art. 57 y ss. de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (art. 123).

Teniendo en cuenta los antecedentes descritos, y los informes que constan en el expediente, **se propone al Ayuntamiento Pleno adopte acuerdo de segunda aprobación provisional del documento de Modificación Puntual del PGOU en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" – Parcela TC.4.**

Adoptado Acuerdo de Segunda Aprobación Provisional, el expediente *completo derivado de la instrucción municipal*, se remitirá a la Comunidad de Madrid a los efectos de su informe por la Comisión de Urbanismo y posterior aprobación definitiva, por parte del Consejo de Gobierno.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen

INFORME: INFORME ARQUITECTO APROB.INIC.

OTROS DATOS

Código para validación: **726OW-GVA95-SU2ID**
Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 10:21:16
Página 1 de 4

FIRMAS

El documento ha sido firmado por:
1.- URB_Jefe de Servicio de Planeamiento y Ordenación Urbana del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ.
Firmado 16/09/2022 12:31

ESTADO

FIRMADO
16/09/2022 12:31



**Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ**

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

URB/RR/chm

En relación con la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" – parcela TC.4, presentada por DIAPLAN SAP, en representación de VYNCON CONTRATISTAS S.L., en fecha 24 de mayo de 2022 y número 22688 de anotación y escrito de fecha 30 de agosto de 2022 y nº 34556 de registro de entrada, este técnico que suscribe tiene a bien informar a Vd:

Que por acuerdo plenario de fecha 10 de diciembre de 2001 se aprobó la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de "los Girasoles" UE.DB.22.

Que posteriormente en fecha 25 de octubre de 2002 se aprueba el Plan Especial de la UE.DB.22 "Los Girasoles" y en fecha 23 de diciembre de 2004 el Proyecto de Reparcelación y en fecha 5 de mayo de 2005 el Proyecto de Urbanización, habiéndose recepcionado las obras definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11/12/18.

Que por acuerdo plenario de fecha 31/1/18 se aprobó definitivamente el Plan Especial de la parcela RM.1 de dicho ámbito.

Que en fecha 21 de enero de 2021 se realizó consulta a la Dirección General de urbanismo, relativa a procedimiento de tramitación de la presente Modificación.

Que se presenta Modificación del Plan General Ordenación Urbana cumplimentando las condiciones fijadas en la consulta a la Dirección General en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" – parcela TC.4 suscrita por el arquitecto Carlos Sánchez-Casas Padilla de DIAPLAN SAP.

Que se incluye:

Memoria. Planos, incluye hojas originales y modificadas del PGOU
Memoria Impacto Normativo.
Estudio de caracterización de Suelos Fase I y Fase II
Anexos. Mapas de Ruido.

Que es objeto de la Modificación la recuperación del uso residencial incluido en la Modificación del PGOU aprobada definitivamente en fecha 10/12/01 que fue modificada en el Plan Especial de Reforma Interior de Los Girasoles aprobado en fecha 25/10/02.

Que se incluyen en la Modificación documentos que fueron desarrollados con posterioridad al PGOU no incluidos en el mismo.

- 1- Modificación PGOU Diciembre 2001
- 2- Plan Especial de Reforma Interior Diciembre 2002
- 3- PEMU manzana RM-1
- 4- Modificación PERI parcela TC3

Que de esta forma se modifica el uso de la parcela TC.4 con una superficie conforme a levantamiento topográfico de 2.840,92 m2 calificada actualmente de uso terciario-comercial a uso residencial multifamiliar sin aumentar el aprovechamiento disminuyendo la edificabilidad, pasando de 2.500m2c a 2.000m2c.

Se incrementa el ámbito con el cambio a residencial en 30 viviendas.

OTROS DATOS

Código para validación: 726OW-GVA95-SU2ID

Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 10:21:16

Página 2 de 4

FIRMAS

El documento ha sido firmado por :

1.- URB. Jefe de Servicio de Planeamiento y Ordenación Urbana del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ.

Firmado 16/09/2022 12:31

ESTADO

FIRMADO

16/09/2022 12:31



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281439
DIR3 L01281439

Se incluye una dotación de zona verde de 840,92m2 para cumplimiento del estándar de 15m2/viv. fijado en el PERI que serán 450 m2 y con un incremento de 390,92 m2 con el carácter de actuación de dotación.
La superficie lucrativa sería de 2.000 m2.

Para posibilitar la materialización del aprovechamiento en el nuevo uso, se eleva la altura máxima permitida a cinco plantas y ático retranqueado, (que suponen una altura máxima, según la ordenanza ZU-R7 de 16,5 m)

Se trata de una modificación de uso terciario a residencial no generalizable para cualquier parcela terciaria dado que se plantea como una reversión a la situación recogida en la Modificación del PGOU de fecha 10/12/01 que sí la recogía.

Que el cuadro general actual del ámbito UE.DB.22 "Los Girasoles" es el siguiente:

PARCELAS	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2/m2	Nº DE VIVIENDAS UDES.
RESID. MULTIFAMILIAR			
RM1	5134,71	21928,90	224
RM1.1	1263,15	5389,04	55
RM1.2	1283,34	5480,57	56
RM1.3	1304,88	5578,72	57
RM1.4	1283,34	5480,57	56
RM2	4504,48	19235,34	198
RM2.1	1126,12	5023,56	51
RM2.2	1126,12	5023,56	51
RM2.3	1126,12	4594,11	48
RM2.4	1126,12	4594,11	48
RM3	5188,64	22467,05	226
RM3.1	1297,16	5450,00	55
RM3.2	1297,16	5672,35	57
RM3.3	1297,16	5672,35	57
RM3.4	1297,16	5672,35	57
RM4	5941,56	20918,85	210
RM4.1	2970,78	10459,43	105
RM4.2	2970,78	10459,43	105
RM5	4459,59	19046,40	194
RM5.1	2094,01	8917,59	90
RM5.2	1182,79	5064,41	52
RM5.3	1182,79	5064,40	52
RM6	5155,56	22019,19	224
RM6.1	1288,69	5504,17	56
RM6.2	1305,03	5563,35	57
RM6.3	1288,69	5504,17	56
RM6.4	1273,15	5447,50	55
RM7	5870,96	25073,72	254
RM7.1	1467,22	6033,02	61
RM7.2	1467,22	6033,02	61
RM7.3	1440,52	6361,87	65
RM7.4	1496,00	6635,81	67
TOTAL	36255,50	150689,45	1530
TERCIARIO			
TC1	1901,35	873,60	
TC2	1000,00	1028,80	
TC3	1565,26	640,00	
TC4	2850,43	2000,00	
TO1	1037,83	900,00	
TOTAL	8354,87	5442,40	
ZONAS VERDES			
ZV1	1988,50		
ZV2	671,08		
ZV3	2025,77		
ZV4	5006,36		
ZV5	3186,06		



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.:P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

ZV6	3013,23		
ZV7	7059,00		
TOTAL	22950,00		
VIALES	22998,62		
TOTALES	90558,99	156131,85	1530

Que con la Modificación del PGOU el cuadro modificado es el siguiente:

PARCELAS	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2/m2	Nº DE VIVIENDAS UDES.
RESID. MULTIFAMILIAR			
RM1	4882,21	21404,80	224
RM2	4504,48	19235,34	198
RM2.1	1126,12	5023,56	51
RM2.2	1126,12	5023,56	51
RM2.3	1126,12	4594,11	48
RM2.4	1126,12	4594,11	48
RM3	5188,64	22467,05	226
RM3.1	1297,16	5450,00	55
RM3.2	1297,16	5672,35	57
RM3.3	1297,16	5672,35	57
RM3.4	1297,16	5672,35	57
RM4	5941,56	20918,86	210
RM4.1	2970,78	10459,43	105
RM4.2	2970,78	10459,43	105
RM5	4459,59	19046,40	194
RM5.1	2094,01	8917,59	90
RM5.2	1182,79	5064,41	52
RM5.3	1182,79	5064,40	52
RM6	5155,56	22019,19	224
RM6.1	1288,69	5504,17	56
RM6.2	1305,03	5563,35	57
RM6.3	1288,69	5504,17	56
RM6.4	1273,15	5447,50	55
RM7	5870,96	25073,72	254
RM7.1	1467,22	6033,02	61
RM7.2	1467,22	6033,02	61
RM7.3	1440,52	6361,87	65
RM7.4	1496,00	6635,81	67
RM8	2000,00	2000,00	30
TOTAL	37603,00	152165,36	1560
TERCIARIO			
TC1	1901,35	873,60	
TC2	1000,00	1028,80	
TC3	1565,26	640,00	
TC5	850,43	349,40	
TO1	1037,83	900,00	
TCES	367,50	174,70	
TOTAL	6156,94	3966,50	
ZONAS VERDES			
ZV1	1988,50		
ZV2	671,08		
ZV3	2025,77		
ZV4	5006,36		
ZV5	3186,06		
ZV6	3013,23		
ZV7	7059,00		
ZV8	840,92		
TOTAL	23790,92		
VIALES	23008,13		
TOTALES	90558,99	156131,86	1560

DOCUMENTO

INFORME: INFORME ARQUITECTO APROB.INIC.

IDENTIFICADORES

OTROS DATOS

Código para validación: **726OW-GVA95-SU2ID**
Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 10:21:16
Página 4 de 4

FIRMAS

El documento ha sido firmado por :
1.- URB_Jefe de Servicio de Planeamiento y Ordenación Urbana del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ.
Firmado 16/09/2022 12:31

ESTADO:

FIRMADO
16/09/2022 12:31



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

Que no existe impedimento para la aprobación inicial de la Modificación del PGOU de la parcela TC.4 de la UE.DB.22 "Los Girasoles".

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.

El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Jefe de Servicio de Planeamiento y Ordenación Urbana (Rafael Rodríguez Vazquez) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 12:31:05 del día 16 de Septiembre de 2022 Rafael Rodríguez Vazquez 726OW-GVA95-SU2ID A484CFCFA70298970450A9479AB7DE937284483E0 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torreon.es>



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid
C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489

INFORME JURIDICO

ASUNTO: Modificación Puntual del PGOU – Parcela TC.4 UEDB. 22 – Los Girasoles

En fecha 24 de mayo de 2022 con nº de reg. de entrada 22688 se aporta por la mercantil DIAPLAN S.A.P., en representación de VYNCON CONTRATISTAS S.L documento suscrito por el arquitecto D. Carlos Sánchez-Casas Padilla, para la Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UEDB.22 Los Girasoles, que tiene por objeto recuperar el uso residencial incluido en la Modificación del PGOU aprobada definitivamente en fecha 10 diciembre de 2001 y que fue modificada en el Plan Especial de Reforma Interior de Los Girasoles aprobado en fecha 25 de octubre de 2002.

Como antecedentes a la modificación propuesta se deben señalar los siguientes documentos:

- Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de "los Girasoles" UE.DB.22. aprobado mediante acuerdo del Pleno Municipal en sesión de fecha 10 de diciembre de 2001.
- Plan Especial de la UE.DB.22 "Los Girasoles" aprobado en fecha 25 de octubre de 2002 por el Pleno Municipal.
- Proyecto de Reparcelación fecha aprobado en fecha 23 de diciembre de 2004 por la Junta de Gobierno Local.
- Proyecto de Urbanización, aprobado por la Junta de Gobierno en fecha 5 de abril de 2005, habiéndose recepcionado definitivamente las obras de Urbanización por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de diciembre de 2018.

Por otra parte, cabe señalar que previo a la presentación de la modificación planteada se realizó consulta al respecto de la viabilidad de la misma a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, que se contesta mediante informe recibido en fecha 29 de noviembre el 2021 y nº de registro de entrada 40942, cuyas condiciones se han cumplimentado en el documento presentado, que incluye:

- Memoria. Planos, incluye hojas originales y modificadas del PGOU
- Memoria Impacto Normativo.
- Estudio de caracterización de Suelos Fase I y Fase II
- Anexos. Mapas de Ruido.

Así mismo se recogen en el documento las condiciones y parámetros derivados de los instrumentos de desarrollo posteriores a la aprobación del PGOU que han sido señalados como antecedentes a la modificación propuesta.

Respecto del documento de modificación puntual del PGOU presentado se ha emitido informe por parte del Arquitecto Municipal, en el que se incluyen los cuadros de los parámetros actuales y modificados, y se advierte que:



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid
C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489

Se modifica el uso de la parcela TC.4 con una superficie conforme a levantamiento topográfico de 2.840,92 m2 calificada actualmente de uso terciario-comercial a uso residencial multifamiliar sin aumentar el aprovechamiento disminuyendo la edificabilidad, pasando de 2.500m2c a 2.000m2c.

Se incrementa el ámbito con el cambio a residencial en 30 viviendas.

Se incluye una dotación de zona verde de 840,92m2 para cumplimiento del estándar de 15m2/viv. fijado en el PERI que serán 450 m2 y con un incremento de 390,92 m2 con el carácter de actuación de dotación.

La superficie lucrativa sería de 2.000 m2.

Para posibilitar la materialización del aprovechamiento en el nuevo uso, se eleva la altura máxima permitida a cinco plantas y ático retranqueado, (que suponen una altura máxima, según la ordenanza ZU-R7 de 16,5 m).

Se trata de una modificación de uso terciario a residencial no generalizable para cualquier parcela terciaria dado que se plantea como una reversión a la situación recogida en la Modificación del PGOU de fecha 10/12/01 que sí la recogía.

Y concluye que no existe impedimento para la aprobación inicial de la Modificación del PGOU propuesta.

El procedimiento para la aprobación del documento de modificación puntual del PGOU propuesto, deriva del contenido del art. 67 y ss. de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que señalan que "cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación", por lo que se debe atender al procedimiento dispuesto para la aprobación de los Planes Generales recogido en el art. 57 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid, así mismo se señala que el contenido del mismo se adecua a lo contemplado en el art. 43 del citado texto legal a este respecto, incorporando el estudio ambiental estratégico con la información requerida en el art. 29 del Ley 9/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, a efectos de su sometimiento a trámite de Evaluación Estratégica Simplificada. El documento incluye estudio de sostenibilidad y memoria de impacto normativo si bien únicamente advierte de la nula incidencia respecto de los documentos que modifica, no obstante, previo a la aprobación provisional del documento, el mismo será sometido a Informe que valore dichas afecciones por el órgano autonómico o servicio municipal competente, así como el cumplimiento de lo establecido en la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la competencia para la aprobación inicial del documento que nos ocupa será del Pleno Municipal, que deberá adoptar acuerdo por mayoría absoluta de sus miembros, sometándolo a trámite de información pública por plazo no inferior a un mes publicándose en el BOCM, en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, y web municipal, y requiriendo simultáneamente los informes preceptivos que se consideren necesarios, señalándose

Código para validación: D3PFW-0M0HE-BJ5Z9

Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 10:24:27

Página 3 de 3

NO REQUIERE FIRMAS

**Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ**

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid
C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489

de forma expresa que de conformidad con lo dispuesto en el art. 6.2 a) de la Ley 9/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, deberá someterse a Evaluación Estratégica Simplificada; del resultado de estos trámites derivará la necesidad o no de introducir cambios sustantivos en el documento que pudieran suponer la necesidad de someterlo de nuevo a información pública o proceder directamente a la aprobación provisional en las mismas condiciones y por el mismo órgano que la inicial. Aprobado provisionalmente se remitirá a la Comunidad de Madrid para su informe por parte de la Comisión de Urbanismo y posterior aprobación por parte del Consejo de Gobierno, si procede.

El presente expediente deberá ser informado por el Sr. Secretario General de conformidad con lo establecido en el art. 173.1.b del *Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades locales*.

ADELINA DOPACIO
MARTINEZ -
08975912R

Firmado digitalmente
por ADELINA DOPACIO
MARTINEZ - 08975912R
Fecha: 2022.09.22
11:30:30 +02'00'

**Jefe de Área de Patrimonio y
Servicios Jurídicos de Urbanismo**



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid
C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489

INFORME DE SECRETARIA GENERAL

ASUNTO: Modificación Puntual del PGOU – Parcela TC.4 UEDB. 22 – Los Girasoles

En fecha 24 de mayo de 2022 con nº de reg. de entrada 22688 se aporta por la mercantil DIAPLAN S.A.P., en representación de VYNCON CONTRATISTAS S.L documento suscrito por el arquitecto D. Carlos Sánchez-Casas Padilla, para la Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UEDB.22 Los Girasoles.

El citado documento, tiene por objeto recuperar el uso residencial incluido en la Modificación del PGOU aprobada definitivamente en fecha 10 diciembre de 2001 y que fue modificada en el Plan Especial de Reforma Interior de Los Girasoles aprobado en fecha 25 de octubre de 2002 y ha sido informado por el Arquitecto Municipal y el Servicio Jurídico de Urbanismo. previo a la presentación de la modificación planteada se realizó consulta al respecto de la viabilidad de la misma a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, que se contesta mediante informe recibido en fecha 29 de noviembre el 2021 y nº de registro de entrada 40942, cuyas condiciones se han cumplimentado en el documento presentado

Considerando que el contenido del documento se adecua a lo contemplado en la *Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid* para las modificaciones puntuales del PGOU, de conformidad con lo contemplado en la citada norma y en la *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local*, corresponderá su sometimiento al Pleno Municipal para su aprobación inicial si así se considera; una vez adoptado el citado acuerdo de aprobación inicial el documento se someterá a trámite de información pública, a procedimiento de Evaluación Estratégica Simplificada y deberán solicitarse los informes que se consideren preceptivos; del resultado del resultado de estos trámites derivará la necesidad o no de introducir cambios sustantivos en el documento que pudieran suponer la necesidad de someterlo de nuevo a información pública o proceder directamente a la aprobación provisional en las mismas condiciones y por el mismo órgano que la inicial. Aprobado provisionalmente se remitirá a la Comunidad de Madrid para su informe por parte de la Comisión de Urbanismo y posterior aprobación por parte del Consejo de Gobierno, si procede.

SATURIO
HERNANDEZ
DE MARCO -
16784274R

Firmado digitalmente
por SATURIO
HERNANDEZ DE
MARCO - 16784274R
Fecha: 2022.09.22
12:31:39 +02'00'

El Secretario General



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR L01281489

SG/SH/nn

Saturio Hernández de Marco, Secretario General del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Madrid),

CERTIFICO: Que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el veintiocho de septiembre de dos mil veintidós, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

7º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo para la aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU – Parcela TC.4 UEDB. 22 – Los Girasoles y adopción de acuerdos que procedan.

Se transcribe la moción del Concejal Delegado de Urbanismo que, literalmente, dice lo siguiente:

"En fecha 24 de mayo de 2022 con nº de reg. de entrada 22688 se aporta por la mercantil DIAPLAN S.A.P., en representación de VYNCON CONTRATISTAS S.L documento suscrito por el arquitecto D. Carlos Sánchez-Casas Padilla, para la Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UEDB.22 Los Girasoles, que tiene por objeto recuperar el uso residencial incluido en la Modificación del PGOU aprobada definitivamente en fecha 10 diciembre de 2001 y que fue modificada en el Plan Especial de Reforma Interior de Los Girasoles aprobado en fecha 25 de octubre de 2002.

Como antecedentes a la modificación propuesta se deben señalar los siguientes documentos:

- Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de "los Girasoles" UE.DB.22. aprobado mediante acuerdo del Pleno Municipal en sesión de fecha 10 de diciembre de 2001.
- Plan Especial de la UE.DB.22 "Los Girasoles" aprobado en fecha 25 de octubre de 2002 por el Pleno Municipal.
- Proyecto de Reparcelación fecha aprobado en fecha 23 de diciembre de 2004 por la Junta de Gobierno Local.
- Proyecto de Urbanización, aprobado por la Junta de Gobierno Local en fecha 5 de mayo de 2005, habiéndose recepcionado definitivamente las obras de Urbanización por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de diciembre de 2018.

Por otra parte, cabe señalar que previo a la presentación de la modificación planteada se realizó consulta al respecto de la viabilidad de la misma a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, que se contesta mediante informe recibido en fecha 29 de noviembre el 2021 y nº de registro de entrada 40942, cuyas condiciones se han cumplimentado en el documento presentado, que incluye

- Memoria. Planos, incluye hojas originales y modificadas del PGOU

Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZPlaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
MadridC.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR L01281489

- Memoria Impacto Normativo.
- Estudio de caracterización de Suelos Fase I y Fase II
- Anexos. Mapas de Ruido.

Respecto del documento de modificación puntual del PGOU presentado se ha emitido informe por parte del Arquitecto Municipal, en el que se incluyen los cuadros de los parámetros actuales y modificados, y se advierte que:

Se modifica el uso de la parcela TC.4 con una superficie conforme a levantamiento topográfico de 2.840,92 m2 calificada actualmente de uso terciario-comercial a uso residencial multifamiliar sin aumentar el aprovechamiento disminuyendo la edificabilidad, pasando de 2.500m2c a 2.000m2c.

Se incrementa el ámbito con el cambio a residencial en 30 viviendas.

Se incluye una dotación de zona verde de 840,92m2 para cumplimiento del estándar de 15m2/viv. fijado en el PERI que serán 450 m2 y con un incremento de 390,92 m2 con el carácter de actuación de dotación.

La superficie lucrativa sería de 2.000 m2.

Para posibilitar la materialización del aprovechamiento en el nuevo uso, se eleva la altura máxima permitida a cinco plantas y ático retranqueado, (que suponen una altura máxima, según la ordenanza ZU-R7 de 16,5 m).

Se trata de una modificación de uso terciario a residencial no generalizable para cualquier parcela terciaria dado que se plantea como una reversión a la situación recogida en la Modificación del PGOU de fecha 10/12/01 que sí la recoge.

Y concluye que *no existe impedimento para la aprobación inicial de la Modificación del PGOU propuesta.*

Así mismo, en cuanto a su tramitación y procedimiento se ha emitido informe por la Jefe de Área de Patrimonio y Servicio Jurídico de Urbanismo, del que se desprende que la tramitación del documento de modificación puntual del PGOU propuesto, deriva del contenido del art. 67 y ss. de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que señalan que "cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación", por lo que se debe atender al procedimiento dispuesto para la aprobación de los Planes Generales recogido en el art. 57 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid, así mismo se señala que el contenido del mismo se adecua a lo contemplado en el art. 43 del citado texto legal a este respecto, incorporando el estudio ambiental estratégico con la información requerida en el art. 29 del Ley 9/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, a efectos de su sometimiento a trámite de Evaluación Estratégica Simplificada.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la competencia para la aprobación inicial del documento que nos ocupa será del Pleno Municipal, que deberá adoptar acuerdo por mayoría absoluta de sus miembros; así mismo en cumplimiento de



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR L01281489

lo establecido en el art. 173.1.b del *Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades locales* consta en el expediente Informe de la Secretaría General Municipal que se manifiesta en términos similares a los contenidos en el informe jurídico referenciado, señalando que "el contenido del documento se adecua a lo contemplado en la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid para las modificaciones puntuales del PGOU, de conformidad con lo contemplado en la citada norma y en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, corresponderá su sometimiento al Pleno Municipal para su aprobación inicial si así se considera; una vez adoptado el citado acuerdo de aprobación inicial el documento se someterá a trámite de información pública, a procedimiento de Evaluación Estratégica Simplificada y deberán solicitarse los informes que se consideren preceptivos; del resultado del resultado de estos trámites derivará la necesidad o no de introducir cambios sustantivos en el documento que pudieran suponer la necesidad de someterlo de nuevo a información pública o proceder directamente a la aprobación provisional en las mismas condiciones y por el mismo órgano que la inicial. Aprobado provisionalmente se remitirá a la Comunidad de Madrid para su informe por parte de la Comisión de Urbanismo y posterior aprobación por parte del Consejo de Gobierno, si procede".

Teniendo en cuenta los antecedentes descritos, y los informes jurídico y técnico que constan en el expediente, **se propone al Ayuntamiento Pleno adopte acuerdo de aprobación inicial del documento de Modificación Puntual del PGOU en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" – Parcela TC.4.**

El acuerdo adoptado deberá publicarse en el BOCM, en un periódico de los de mayor circulación de la provincia y en la web municipal, sometiéndose a trámite de información pública por plazo de un mes; así mismo en el citado periodo se requerirán los informes preceptivos que se consideren necesarios, señalándose de forma expresa que conformidad con lo dispuesto en el art. 6.2 a) de la Ley 9/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el documento deberá someterse a Evaluación Estratégica Simplificada.

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO P.D./D.A. 17/6/19."

Por el Sr. alcalde se somete a votación la moción, con el siguiente resultado:

PODEMOS: Abstención; PSOE: Abstención; PP: SÍ.

Se aprueba este punto del orden del día por mayoría absoluta de miembros de derecho de la corporación y por Urbanismo se harán las actuaciones pertinentes para su efectividad.

En Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV)
Ver fecha y firma"

INFORME: INFORME INGENIERO ACCESIBILIDAD Y
SUPRESION BARRERAS

OTROS DATOS

Código para validación: **E06WJ-WWWAR-DL3PK**
Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 10:29:30
Página 1 de 1

FIRMAS

El documento ha sido firmado por:

1.- URB_Jefe de Servicio de Infraestructuras Urbanas del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado
05/10/2022 07:26

ESTADO

FIRMADO
05/10/2022 07:26



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

URB/VE/mc

En relación con el Documento de Modificación Puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz en el
Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" – Parcela TC.4, aprobado inicialmente por
acuerdo plenario de fecha 28 de septiembre de 2022 y en lo relativo al análisis y valoración del
impacto sobre la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, no afecta a este
concepto.

No obstante, en las actuaciones a realizar con motivo del mismo, se garantizará el cumplimiento
de las determinaciones sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas según la
legislación vigente en la materia.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.

ANUNCIO: PUBLICACION ANUNCIO WEB 4/10/22

OTROS DATOS

FIRMAS

ESTADO

NO REQUIERE FIRMAS

Código para validación: **IBWEH-9MPHU-K5N2Y**
Fecha de emisión: **11 de Junio de 2024 a las 10:29:50**
Página 1 de 1



2653825 IBWEH-9MPHU-K5N2Y 265814B28BCF7F794F40A81F3977731CC265B9E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es

The screenshot displays the website of the Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, specifically the 'ANUNCIOS URBANISMO' section. The page features a navigation bar with links to 'AYUNTAMIENTO', 'CIUDAD', 'CONCEJALÍAS', 'SEDE ELECTRÓNICA', 'COMUNICACIÓN', and 'CONTACTO'. A search bar is located on the right side of the page. The main content area lists various urbanism announcements, each with a title, date of publication, and a brief description. The announcements include:

- Anuncio de aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU en el Ámbito del PERI de la UEGB-22 "Los Grassano" - Parcela TG 4. Fecha de publicación: 04 octubre 2022.
- Anuncio de aprobación inicial de la del Estudio de Estudio de Torrejón de Ardoz de los terrenos RD 2.1 y RD 2.2 del Sector Residencial SUPR2. Fecha de publicación: 16 septiembre 2022.
- Anuncio de aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para modificar la calificación del suelo de la parcela 1.10 del SUPR 5 de uso terciario comercial a uso residencial multifamiliar protegido. Fecha de publicación: 14 julio 2022.
- Anuncio de aprobación definitiva de Operación Jurídica Complementaria N° 2 al Proyecto de Reparcelación del Sector SUPR2 "Aldovea" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz. Fecha de publicación: 28 junio 2022.
- Anuncio de aprobación inicial de la modificación 1ª del proyecto de reparcelación del Sector SUPR11 Los Almendros. Fecha de publicación: 01 junio 2022.
- Anuncio de aprobación definitiva de la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior de Los Cragoles (UE DB-22) - Altura Máxima Parcelas. Fecha de publicación: 01 junio 2022.
- Anuncio de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Centro de Servicios de la Estación de Soto del Henares. Fecha de publicación: 27 mayo 2022.
- Anuncio de aprobación inicial de la modificación de la disposición adicional séptima en su punto primero (quien onco) de la Ordenanza de Protección Contra la Contaminación Acústica, Ruido y Vibraciones en Torrejón de Ardoz. Fecha de publicación: 05 de mayo de 2022.
- Anuncio de aprobación definitiva de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica, Ruido y Vibraciones en Torrejón de Ardoz. Fecha de publicación: 05 mayo 2022.
- Anuncio de aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras, Trazado Sub-Ítem 4 del Tramo Oeste de la Circunvalación Sur de Torrejón de Ardoz (Ronda Sur). Fecha de publicación: 04 mayo 2022.
- Anuncio de aprobación definitiva de la Ordenanza para la instalación de unidades de suministro. Fecha de publicación: 28 abril 2022.
- Anuncio de aprobación inicial de rinamientos de conexión de entres y modificación para sustitución de deficientes de Plan de Reordenamiento del Tráfico Antiguo. Fecha de publicación: 12 abril 2022.
- Anuncio de aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial SUPR2 ORDENANZAS SUPR1 y SUPR2. Fecha de publicación: 04 abril 2022.
- Anuncio de modificación puntual para la transformación del uso industrial a residencia en las manzanas comprendidas entre la Ctra. de Loeches y Cl. Del Río, Molinero y Alcuéiza, y Ctra. de Loeches y las Cl. Del Río, Arganda y Chinchón. Fecha de publicación: 04 abril 2022.
- Anuncio de aprobación definitiva del Estudio de Detalle de recuperación de espacios privados existentes en el Centro comercial y de Ocio Parque Corredor. Fecha de publicación: 25 febrero 2022.

At the bottom of the page, there is a cookie consent banner with the text: 'Utilizamos cookies de terceros y personalizadas para analizar nuestros servicios y mostrar publicidad relacionada con las preferencias de los usuarios en base a sus hábitos de navegación. Puede obtener más información y configurar sus preferencias y las cookies pulsando aquí Más info'. There are buttons for 'Aceptar cookies' and 'Rechazar cookies'.

Dirección General de Igualdad
CONSEJERÍA DE FAMILIA,
JUVENTUD Y POLÍTICA SOCIAL

REF: MAM/1333

INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO RESPECTO AL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UEDB-22 "LOS GIRASOLES" – PARCELA TC.4.

La Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 45 que *las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre la identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.*

Por su parte, la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid establece los principios, medidas, instrumentos y procedimientos para garantizar el derecho de toda persona a no ser discriminada por razón de su orientación sexual o su identidad o expresión de género. En su artículo 21 establece que la Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI. Para ello, todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quien reglamentariamente se determine.

Dicho informe deberá ir acompañado de los indicadores pertinentes en materia de diversidad sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre personas LGTBI, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas, promoviendo la igualdad y la no discriminación por razón de orientación sexual e identidad o expresión de género.

El Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general de la Comunidad de Madrid, y las Instrucciones Generales para la aplicación del procedimiento para el ejercicio de la iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria del Consejo de Gobierno, aprobadas mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de 5 de marzo de 2019, tienen por objeto precisar los diferentes trámites que conforman el procedimiento para el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, en el marco de lo dispuesto en el Título VI de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la finalidad de facilitar su

Dirección General de Igualdad
CONSEJERÍA DE FAMILIA,
JUVENTUD Y POLÍTICA SOCIAL

correcta aplicación y de disponer de un régimen propio de acuerdo con la capacidad de auto organización de la Comunidad de Madrid.

Por otro lado, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aprobación y modificaciones de los planes de ordenación urbanística implicará su sometimiento a información pública y el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios.

En virtud de lo establecido en los citados preceptos e instrucciones generales y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.2.c) del Decreto 208/2021, de 1 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Política Social, se requiere a la Dirección General de Igualdad la emisión de informe de impacto social en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género respecto al proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" – parcela TC.4.

Examinado el contenido del citado proyecto se constata que el mismo carece de impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género, toda vez que su aplicación no puede dar lugar a ninguna clase de discriminación por tales motivos.

CONCLUSIONES

Analizado el proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" – parcela TC.4, se aprecia un **impacto nulo** por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

Madrid, a fecha de firma

LA DIRECTORA GENERAL DE IGUALDAD

Firmado digitalmente por: RFEY'S RIVERA PATRICIA-ISAURA
Fecha: 2022.10.10 11:18

FINANZAS & MERCADOS

CaixaBank y Sabadell ganarán 1.200 millones extra con la liquidez del BCE

REMUNERACIÓN EN LA HUCHA DEL BCE/ La subida de tipos de interés ha provocado que la tasa de depósito del BCE haya pasado de penalizar la liquidez que allí depositan los bancos a remunerarla.

N.M. Samés, Madrid.
Los bancos españoles domésticos podrían ganar 1.496 millones de euros durante los próximos dos años depositando en el Banco Central Europeo (BCE) las inyecciones de liquidez condicionada del BCE (TLTRO III). Así lo estiman los analistas Kepler Cheuvreux en un reciente informe sobre los bancos cotizados que operan en España. CaixaBank es la que podría generar unos mayores ingresos con esa liquidez. Puede incrementar en 834 millones de euros su margen de intereses este ejercicio y el próximo, lo que equivale a un 8,1% de lo generado a través de su negocio bancario más básico.

Sabadell es el segundo de ese ranking: sumará unos 400 millones extra contando 2022 y 2023, lo que implicará un incremento del 6,1% en su negocio bancario.

Bankinter, por su parte, verá entrar 152 millones adicionales estos dos próximos ejercicios, elevando un 4,9% su margen de intereses; y Unicaja ganará 110 millones extra (un 4,1% de sus márgenes). Kepler Cheuvreux ha dejado fuera de su análisis a Santander y BBVA, los dos grandes bancos españoles con la mayoría de su negocio en otros países.

Impacto de los tipos

La fuerte subida de los tipos de interés ha sido la clave que ha abierto la puerta a este negocio para las entidades. Mientras que en el pasado la tasa de depósito en negativo penalizaba el exceso de liquidez que los bancos aparcaban en Fráncfort, ahora con un tipo de interés en el 0,75% les genera de unos importantes beneficios. Es lo que en primavera los banqueros centrales denominaron beneficios caídos del cielo (ver información adjunta).

Los bancos españoles no son los únicos beneficiados por el impulso que las subidas de tipos han dado a una herramienta que no estaba diseñada para eso. El conjunto de todo el sector financiero europeo se beneficia de esta liquidez, cuyo volumen se sitúa por encima de los 1,5 billones de euros.

BCE lamenta que impuesto español a la banca ignore la dotación de provisiones

Un informe de Kepler Cheuvreux calcula que el impuesto a la banca anulará el beneficio extra

El grueso de este dinero que obtienen los bancos con ventajas vence en 2023

Josep Oliu, presidente de Sabadell, charla con José Ignacio Goñigazari, presidente de Bankia



La autoridad monetaria confiaba en drenar esta liquidez condicionada en junio, pues las entidades podían amortizarla anticipadamente, pero los bancos han optado por exprimirla. El grueso de estos préstamos no vence hasta junio de 2023.

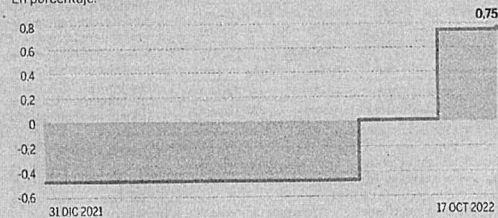
Golpe del impuesto

El informe matiza que, en cualquier caso, estos nuevos ingresos apenas servirán para compensar el coste del nuevo impuesto aprobado por el Gobierno para el sector bancario español y que prevé recaudar más de 3.000 millones los próximos dos ejercicios.

El presidente del Consejo de Supervisión del Banco Central Europeo (BCE), Andrea Enria, lamentó ayer que el impuesto que el Gobierno quiere aplicar a la banca española se haga sobre los ingresos, sin considerar, por ejemplo, que las entidades tienen que dotar provisiones. Enria considera que este tipo de impuestos, "en términos de incentivos", no son del todo correctos.

La pasada semana, Reuters informó de que el BCE está estudiando opciones para reducir estos potenciales beneficios adicionales y que una decisión firme se podría tomar en la reunión del próximo 27 de octubre.

EVOLUCIÓN DE LA TASA DE DEPÓSITO



Expansión

Fuente: Bloomberg

Cómo son los beneficios caídos del cielo

A. Stumpf, Madrid.
Los verdaderos beneficios caídos del cielo para el sector financiero están en las inyecciones de liquidez que el BCE lanzó durante la pandemia. La banca consiguió este dinero en condiciones muy ventajosas como un incentivo para que mantuvieran el flujo de préstamos a la economía productiva pese a la incertidumbre del virus. Los bancos rentabilizaban el dinero que obtenían en el

BCE muy barato al prestarlo a empresas y familias. Pero debían calcular muy bien cuánto liquidar pedían al banco central, porque lo que quedaba colado en la hucha del BCE se penalizaba con una tasa. Esto ha cambiado radicalmente en los últimos meses. Con el repunte de la inflación, la autoridad monetaria ha elevado con fuerza los tipos, de lo que se ha beneficiado la liquidez de la banca. Ahora

las entidades no tienen que prestar ese dinero, sino que pueden lograr beneficios simplemente dejando depositado el dinero en Fráncfort, donde obtienen sin ningún tipo de riesgo un interés del 0,75% que supera por creces lo que les cuesta esa financiación. Cuanto más suben los tipos, más atractivo es esta práctica para la banca. Según el consenso de mercado, la tasa de depósito podría ascender el año en el entorno del 2%.

Por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha 28 de septiembre de 2022, se ha adoptado acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del PERI de la UEDB22 "Los Girasoles" - Parcela TC4, lo que se hace público para general conocimiento por el plazo de UN MES, al objeto de oír reclamaciones, quedando el documento de manifiesto en el Departamento de Urbanismo y en la web municipal para que pueda ser examinado por cualquier interesado.

El Banco de España dice que tendrá beneficio cero en las cuentas de 2023

Expansión, Madrid

La subida de tipos de interés provocará un efecto negativo en las cuentas del Banco de España, que son muy sensibles por el lado del pasivo a cualquier movimiento de este tipo. Pablo Hernández de Cos, gobernador del Banco de España, afirmó ayer durante su comparecencia ante el Congreso que la provisión de la institución es no reportar beneficios el próximo año. En 2021, último ejercicio del que hay datos las ganancias ingresadas en el Tesoro ascendieron a 925 millones de euros.

"Es de esperar que en los próximos años, y en particular el año que viene, el Banco de España no tenga beneficios y, por tanto, no pueda realizar la transferencia periódica al Tesoro", admitió.

El gobernador pidió ayer a la banca, por enésima vez desde el inicio de las subidas de tipos, que no se dejen cegar por el aumento de rentabilidad que producirá en la rentabilidad de la cartera de crédito. Ya advertió de que el freno económico, o quizá recesión, puede borrar de un plumazo esos ingresos. "En el medio plazo, dependiendo de la magnitud de la desaceleración, [el efecto neto] podría ser negativo", advirtió.

En consecuencia urge al sector a que sea muy prudente a la hora de distribuir beneficios entre los accionistas y a la hora de hacer la correspondiente reserva de provisiones.

En el documento facilitado por el Banco de España al Congreso, el supervisor asume que se producirán aumentos adicionales de los tipos por parte del BCE para doblegar la inflación.



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
ANUNCIO: PUBLICACION BOCM 28.10.22		
OTROS DATOS	FIRMAS	NO REQUIERE FIRMAS
Código para validación: IYCN8-7JBGT-WW1G9 Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 10:34:50 Página 1 de 1		



3246537 IYCN8-7JBGT-WW1G9 220628318404DDE19366D45DF8DC688FD3DC6E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Pág. 534

VIERNES 28 DE OCTUBRE DE 2022

B.O.C.M. Núm. 257

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

97

TORREJÓN DE ARDOZ

URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha 28 de septiembre de 2022, se ha adoptado acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles". Parcela TC.4.

Lo que se hace público para general conocimiento por el plazo un mes, al objeto de oír reclamaciones, quedando el documento de manifiesto en el Departamento de Urbanismo y en la web municipal para que pueda ser examinado por cualquier interesado.

Torrejón de Ardoz, a 3 de octubre de 2022.—El alcalde, Ignacio Vázquez Casavilla.

(02/19.159/22)



BOCM-20221028-97

Ref: 10/448583.9/23

Comunidad
de MadridDirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURAExcmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
Plaza Mayor 1, 28850 Torrejón de Ardoz (Madrid)10-UB2-00190.4/2022
SIA 22/192

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura con el número 10/739465.9/22 del pasado día 6 de octubre de 2022 por el que viene a interesar informe en relación con la Modificación Puntual en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles", parcela TC.4, del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Torrejón de Ardoz y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Descarbonización y Transición Energética formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

1. ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes administrativos

Con fecha 6 de octubre de 2022 y referenciado con el número 10/739465.9/22, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en relación con la *Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" (Parcela TC.4)* del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Torrejón de Ardoz.

Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 6 de octubre de 2022 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 27 de octubre de 2022 y referencia 10/117589.2/22, se comunica al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Con número 10/132937.1/22 y fecha de registro de salida de esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura 28 de noviembre de 2022 se remite al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, una solicitud del resultado del trámite de información pública.

Con número 30/023149.9/22 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura 2 de diciembre de 2022, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz contesta a la petición del 28 de noviembre de 2022.

1.2 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas

En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 27 de octubre de 2022 se realizan consultas previas por espacio de veinte días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- Área de Planificación y Gestión de Residuos.
- D.G. de Aviación Civil.



Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

- D.G. de Emergencias - Jefatura Bomberos – Área Prevención de Incendios.
- D.G. de Patrimonio Cultural.
- Servicio de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública.

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Dirección General de Emergencias, recibida el 11 de noviembre de 2022.
No realizan sugerencias ni observaciones.
- Servicio de Sanidad Ambiental, recibida el 5 de diciembre de 2022.
Hacen observaciones para la fase de obras y señalan el potencial riesgo por suelos contaminados.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibido el 14 de diciembre de 2022.
Señala las condiciones para el desarrollo urbanístico del ámbito.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, recibido el 24 de marzo de 2023
Señala que no hay constancia de la existencia de bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, ni de otros bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Dirección General de Aviación Civil, recibida el 27 de marzo de 2023
No realiza observaciones al respecto.

Se adjunta copia de los escritos recibidos.

1.3 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

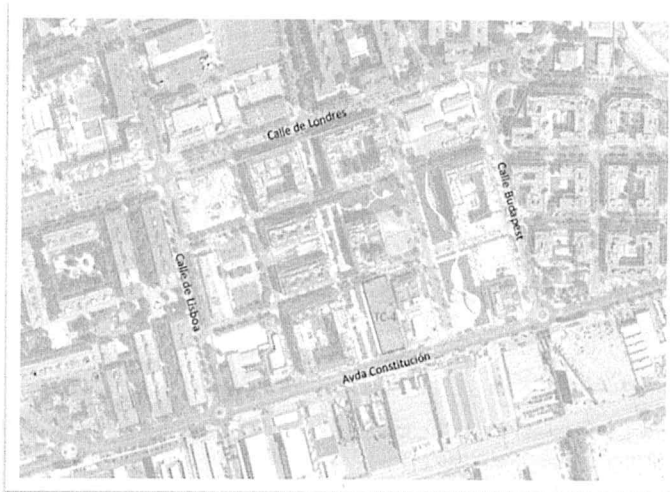
La Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" (Parcela TC.4), se aprobó inicialmente por acuerdo de 28 de septiembre de 2022, según publicación del BOCM núm. 257 de 28 de octubre de 2022.

Según certificado municipal de la exposición pública no se han presentado alegaciones.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN

Descripción del ámbito.

La parcela objeto de modificación se localiza al sur del ámbito de la UE-DB.22 "Los Girasoles", situado en el casco urbano de Torrejón de Ardoz junto a la Avenida de la Constitución, en un suelo urbano consolidado. La parcela es de forma rectangular, con una superficie según el Plan General de 2.850,43 m²s y de 2.840,92 m², según levantamiento topográfico.

Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

Localización del ámbito



Foto de la parcela TC-4

Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

Posibles afecciones

- Acústica: Existe una pequeña afección acústica en la franja colindante con la Avda. de la Constitución (al sur). Por otro lado, el ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y a la Base Aérea de Torrejón.
- Calidad de suelos: Dado que el uso precedente era industrial, la documentación aportada incluye un informe de caracterización histórica que constituye la Fase I. Dado que en el mismo se ha advertido la posibilidad de existencia de suelos contaminados por residuos derivados de las actividades que se desarrollaron en la parcela hace más de cuarenta años, se ha procedido a la caracterización analítica, denominada Fase II.

Planeamiento vigente.

La parcela es un suelo urbano consolidado, con la urbanización ejecutada de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que desarrolló el Plan Especial de Los Girasoles (aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de fecha 25 de octubre de 2002 BOCM nº1, de 2 de enero de 2002) y ha sido recepcionada por el Ayuntamiento.

Está calificada con uso Terciario Comercial y de Ocio con condiciones de uso y edificación reguladas por la Ordenanza ZU-T.

2.1 Objetivos y alcance de la Modificación Puntual

La Modificación del Plan General tiene como objeto un cambio de uso de una parcela (TC-4) de uso característico Terciario-Comercial, calificada con la ordenanza ZU-T por el PERI de la UE-DB-22 "Los Girasoles" al uso Residencial Multifamiliar con ordenanza ZU-R7, con la consiguiente cesión de zonas verdes públicas. Se trata de la recuperación de la inicial calificación residencial, suprimida por el PERI de los Girasoles. No supone aumento de aprovechamiento ni de edificabilidad.

En particular:

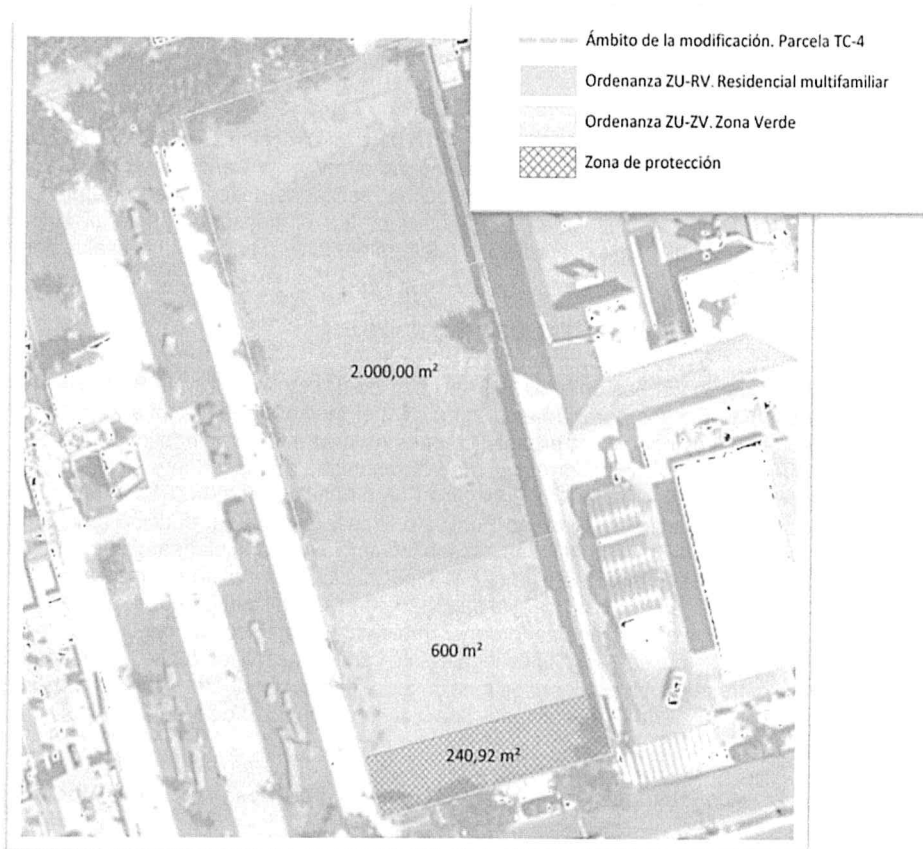
- Se modifica el uso de la parcela TC-4, calificada de uso Terciario comercial por el PERI de LOS GIRASOLES, a uso Residencial Multifamiliar, sin aumentar el aprovechamiento y disminuyendo la edificabilidad. El cambio de uso supone una disminución de la edificabilidad del 20%, pasando de 2.500 m²c que tiene asignados la parcela TC4 a 2.000 m²c (el coeficiente de aprovechamiento es 1)

Esta edificabilidad residencial implica un número de 30 viviendas nuevas.

- Simultáneamente se califican con uso zona Verde pública una parcela de 450 m², que supone el cumplimiento del estándar para las nuevas viviendas de 15 m²/v establecido en el PERI y en la ficha del Plan General.
- Con objeto de elevar la superficie de cesión, se añade a la anterior una superficie de 390,92 m², hasta alcanzar los 840,92 m²s, quedando reducida la superficie de la parcela lucrativa a 2.000 m²s.
- Para posibilitar la materialización del aprovechamiento en el nuevo uso, se eleva la altura máxima permitida a cinco plantas y ático retranqueado, (que suponen una altura máxima, según la ordenanza ZU-R7 de 16,5 m), inferior a la de las parcelas residenciales situadas en la margen

Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

opuesta de la zona verde (seis plantas) y de la calle Rio Guadalquivir (siete plantas) a que da frente la parcela.



Plano de calificación del suelo

La Modificación califica la parcela con uso característico Residencial Multifamiliar en una superficie de 2.000 m² y los 840,92 m² restantes con uso zona verde Pública.

Las ordenanzas de aplicación serán las siguientes:

- Suelo residencial: ordenanza ZU-R7 del Plan General con los ajustes referidos a la UE-DB22 establecida en el PERI de Los Girasoles. La altura máxima es de cinco plantas (16,50 m) y ático retranqueado y una ocupación máxima sobre rasante definida por el área de movimiento que no supera el 40%.
- La Ordenanza de aplicación para el uso zona verde pública es la establecida en el Plan General coincidente con la recogida en el PERI de Los Girasoles, ZU-V.
- La Ordenanza de aplicación a los espacios libres privados, es asimismo la establecida en el Plan General y recogida en el PERI de Los Girasoles ZU-EP.



Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, "el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas". Las consultas concretas realizadas en este expediente se encuentran detalladas en el epígrafe específico dentro de "Antecedentes".

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, teniendo en cuenta la documentación presentada, las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, emite el siguiente informe ambiental estratégico que es preceptivo y determinante y concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, debido a que no se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico pues no presenta características naturales especiales, ni afecta a ningún espacio natural protegido de la Comunidad de Madrid, ni a ninguno de los espacios propuestos para su inclusión en la Red Ecológica Europea Natura 2000 (ZEPA o LIC), hábitat naturales o Montes de Régimen especial (Utilidad Pública o Preservado), a su reducido ámbito de afección dentro de un suelo urbano consolidado y su escasa influencia sobre el planeamiento urbanístico del municipio, esta Dirección General no aprecia que la *Modificación Puntual en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles", parcela TC.4*, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.1 Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación puntual

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del plan, los siguientes condicionantes ambientales:

4.1.1 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito:

- La franja calificada como zona verde donde se superen los 65 dBA en periodo día no podrá tener carácter estancial.
- Según señala el estudio acústico, dado que en las zonas verdes se instala una valla que se cierra impidiendo el paso de peatones en el periodo nocturno, el impacto acústico no sería soportado por ningún usuario.

Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

- Teniendo en cuenta el cambio de uso a residencial, como criterios generales en materia de contaminación acústica, se considerará, especialmente:

- La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.

En las fachadas más expuestas no se deberán proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B "Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales" del Real Decreto 1367/2007.

- Se aplicará el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación.
- Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en el ejercicio de sus competencias, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas preventivas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003, del ruido, así como en la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, aprobada el 24 de abril de 2013.

4.1.2 Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el futuro desarrollo de la Modificación Puntual deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

4.1.3 Protección del patrimonio cultural

La Dirección General de Patrimonio Cultural señala, en su informe recibido el 24 de marzo de 2023, que en el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la citada Dirección General, con el objeto de garantizar su protección y cautela.

Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

Por otro lado, si durante el transcurso de las obras que se realicen en desarrollo del ámbito, se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 62 de la misma ley.

4.1.4 Protección de la calidad de los suelos

El informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos recibido el 14 de diciembre de 2022 señala lo siguiente:

"Del estudio realizado se deduce que han podido llevarse a cabo en la parcela actividades incluidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, señalándose expresamente: depósito y desguace de vehículos. En el entorno inmediato se encuentra una gasolinera.

A raíz de los resultados obtenidos, se continúa con la Fase II. Se realizan un total de 5 sondeos, de donde se toman 9 muestras de suelo. Se realiza el análisis de compuestos derivados del petróleo, Hidrocarburos del petróleo Cromatograma de TPH (GC), Hidrocarburos Monoaromáticos (BTEX) y metales pesados.

La comparación con los Niveles Genéricos de Referencia (NGR), según concluye el documento, establece que todas las muestras resultan conformes para uso urbano exceptuando la muestra S3M1 que presenta un contenido en Berilio que supera ligeramente el NGR. Teniendo en cuenta que la superación de éste "no llega a alcanzar el mg/kg, y teniendo en cuenta la incertidumbre de medida (%UREL), no se descarta el origen geogénico...", por lo que se considera "un dato puntual que no supone un riesgo para la salud humana para los usos previstos..."

A la vista de la documentación presentada deberá confirmarse que no se detectan manchas o indicios de contaminación en el suelo, tanto en la zona pavimentada como sin pavimentar, debiéndose, por tanto, completar la caracterización Fase I del estudio presentado, y en el caso de que se detecten indicios de contaminación, se deberá continuar con la Fase II.

Los resultados de la caracterización definitiva deberán establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro y, si fuera el caso, la extensión del alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio.

Asimismo, puesto que el uso industrial parece que ya existía con anterioridad a la ejecución de las soleras del ámbito, deberá establecerse la necesidad de realizar un seguimiento ambiental durante los trabajos de demolición de éstas para garantizar que no se detectan indicios de afección a la calidad de los suelos bajo las mismas. En el supuesto de que se compruebe la existencia de estos indicios, se llevará a cabo la correspondiente investigación de conformidad con el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Además, en la fotografía aérea de 2006 se aprecia una importante acumulación de residuos y materiales de construcción, probablemente ligados a los trabajos de urbanización del entorno inmediato, en la zona prevista para la futura edificación. Por lo tanto, durante los trabajos de obra, en el supuesto de detectarse la existencia de residuos, se caracterizarán mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in-situ, o en laboratorio) y si se aprecian indicios de afección o residuos de carácter peligroso, se llevará a cabo la correspondiente investigación, de conformidad con el artículo 3.5 del mencionado Real Decreto, al objeto de determinar si existe afección a la calidad del suelo.

Comunidad
de MadridDirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

En cuanto a la gestión de los mismos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y sus disposiciones de desarrollo.

Todo ello deberá quedar reflejado, junto con la aplicación del artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, para la implantación y clausura de instalaciones sometidas al mencionado Real Decreto, en el documento normativo de la Modificación Puntual".

Los resultados del blanco ambiental señalado anteriormente se presentarán ante el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular para informe con arreglo a sus competencias, antes de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

4.1.5 Condiciones para las zonas verdes

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar deberán ser autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

En entornos próximos a redes viarias, parques y jardines se deberá dar prioridad a la plantación de especies tanto arbóreas como herbáceas que no produzcan los pólenes más alergénicos en la Comunidad de Madrid, evitando especies como el plátano, el olivo o las arizónicas, evitando en la medida que sea posible el uso de especies con polinización anemófila con objeto de minimizar el impacto negativo que se produce sobre una determinada parte de la población que sufre alergias

4.1.6 Condiciones para el arbolado urbano

En las zonas con presencia de arbolado se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, que asume la necesidad de una especial tutela y protección del arbolado urbano existente, en particular aquellos árboles con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

4.1.7 Protección de la salud

La Dirección General de Salud pública señala, en el informe recibido el 5 de diciembre de 2022, lo siguiente:

Se deberán aplicar las Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) propuestas en el estudio, dado que la parcela se sitúa en pleno casco urbano de Torrejón de Ardoz junto a la Avenida de la Constitución y cerca de diferentes Centros Comerciales de uso público y supermercados, además de diferentes establecimientos de restauración y dos hoteles. Dichas medidas se extremarán si en el entorno cercano

Comunidad
de MadridDirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

de 200 m se identificarán establecimientos con población vulnerable (Colegios, Centros Sanitarios y Establecimiento de Mayores).

Respecto a las observaciones realizadas en relación con las actividades potencialmente contaminantes del suelo, se hacen las consideraciones pertinentes en epígrafe 4.1.4 *Protección de la calidad de los suelos* del presente informe.

4.1.8 Medidas de protección ambiental

En el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a "Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente" donde se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en el capítulo VI del Documento Ambiental Estratégico (DAE) presentado y las consideraciones recogidas en el presente informe.

4.1.9 Vigilancia ambiental

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

4.2 Respecto a las condiciones incluidas en este informe

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo en la formulación de la *Modificación Puntual en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" (parcela TC.4)* donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo

El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013.

Cualquier modificación sobre lo previsto en la *Modificación Puntual en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" (parcela TC.4)* que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

4.3 Vigencia y posibilidad de recurso.

En aplicación del artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
SOLICITUD: 23168.23 INFORME AMBIENTAL DIREC .GRAL. DESCARBONIZACION	Número de la anotación: 23168, Fecha de entrada: 08/05/2023 10:21 :00
DINOS DATOS	FIRMAS
Código para validación: HXHZY-QTXNG-D62SX Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 10:35:49 Página 11 de 11	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

3224650 HXHZY-QTXNG-D62SX BC3823BA418BF7048CF5F4B830C474BC4D0D2C50 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrelon.es>



Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

Según lo señalado en el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

El Director General de Descarbonización
y Transición Energética

Firmado digitalmente por: ARLANDIS PEREZ FERNANDO
Fecha: 2023.05.04 09:57

Fdo.: Fernando Arlandis Pérez

Dirección General de Descarbonización y Transición Energética



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/ces mediante el siguiente código de verificación: 098274038582971283149

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
INFORME: 7800.23 INFORME DIR.GRAL.URBANISMO	Número de la anotación: 7800, Fecha de entrada: 16/02/2023 14:24:00	NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: 87ROG-TB42J-UND4P		
Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 10:35:19		
Página 1 de 13		



3020127 87ROG-TB42J-UND4P C490DE98F81E7F8E7E4FCFB7C55A5E18E5913A8 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es

Ref: 10164551.9/23



Comunidad de Madrid

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

REUR: 101376
Nº Ref.: 10/838248.9/2
Fecha entrada: 02/11/2022
Entrada AP2: 21/12/2022

REMITENTE: AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ
ASUNTO: CONSULTA sobre MPG en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4; aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2022. La documentación es recibida en esta área de planeamiento 2 (AP-2) el 21 de diciembre de 2022.
SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

Con fecha 2 de noviembre de 2022 se procede por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz a la remisión de expediente administrativo y documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4; aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2022. La documentación es recibida en esta área de planeamiento 2 (AP-2) el 21 de diciembre de 2022.

DOCUMENTACIÓN APORTADA

Conforme a la Base de Datos de la Comunidad de Madrid (GDUR) se aporta la siguiente documentación:

- Expediente administrativo.
 - Justificante de la remisión de la documentación de fecha 2 de noviembre de 2022.
 - Certificado fechado de 30 de noviembre de 2022 sobre el Acuerdo de Pleno de 28/09/2022 de la aprobación inicial de la MPG.
 - Publicación del Acuerdo de Aprobación inicial en el BOCM nº 257 de 28 de octubre de 2022.
 - Publicación del Acuerdo de Aprobación inicial en el diario Expansión de fecha 18 de octubre de 2022.
 - Informe Técnico del Jefe del Servicio de Planeamiento y Ordenación Urbana de fecha 16 de septiembre de 2022.
 - Informe jurídico del Jefe del Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo de fecha 22 de septiembre de 2022.
 - Informe del Secretario General Municipal de fecha 22 de septiembre de 2022.
- Documento Técnico denominado "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4" (en adelante MPG), fechado en septiembre de 2022, con el siguiente contenido:
 - TOMO I. MEMORIA Y PLANOS
 - TOMO II. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO
 - TOMO III. ANEXOS
 - TOMO IV. ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

OBJETO DEL INFORME TÉCNICO

El presente informe se emite a los efectos establecidos en el artículo 57.b) de la Ley 9/2001, del 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM). Esta Área de Planeamiento AP-2 entrará a valorar con mayor profundidad los aspectos urbanísticos de la figura de planeamiento objeto de la solicitud, junto al análisis de la fase de tramitación municipal, alegaciones presentadas, así como los informes que se emitan por los organismos sectoriales afectados, en el momento procedimental correspondiente, según las competencias legalmente establecidas por la LSCM.

La redacción del presente Informe Técnico se basa tanto en lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Torrejón de Ardoz (en adelante PG) como en la Legislación Urbanística vigente: Ley 9/2001, del 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU).

CONSULTA SOBRE MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926463420279203576098

Comunidad
de MadridCONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

En relación al Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del PGOU tan solo se ha revisado la parte relativa a la MPG que ahora se tramita.

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 6 de mayo de 1999 se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General (denominado PG en el presente Informe Técnico) estableciendo, no obstante, condiciones suspensivas derivadas de los informes sectoriales y aplazando su aprobación definitiva en algunos ámbitos y determinaciones (BOCM de fecha 12 de julio de 1999).

Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 1 de marzo de 2001, se dan por cumplidas las condiciones suspensivas señaladas en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 6 de mayo de 1999 así como la aprobación definitiva de los ámbitos aplazados al haberse subsanado las deficiencias detectadas (BOCM de fecha 16 de marzo de 2001).

Con fecha 6 de diciembre de 2001 se publica en el BOCM el Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Torrejón de Ardoz.

INFORME TÉCNICO-URBANÍSTICO

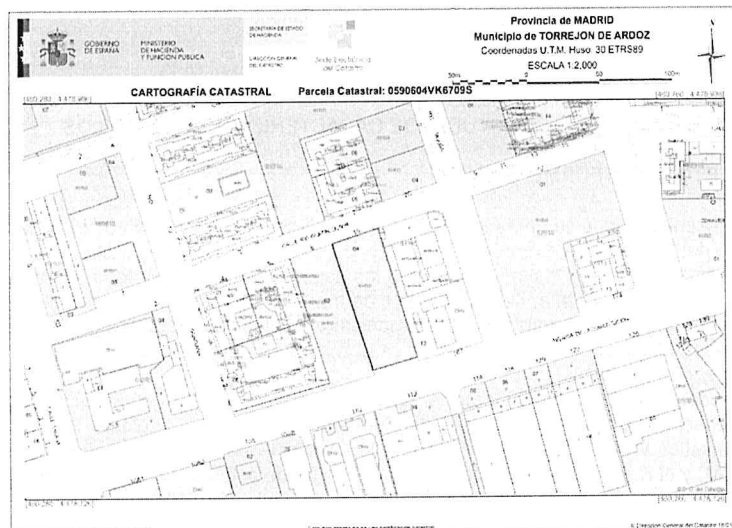
1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL: PARCELA TC-4 DE LA ANTIGUA UE DB-22 "LOS GIRASOLES"

El ámbito de aplicación de la Modificación del Plan General (en adelante MPG) es la parcela TC-4 de la antigua UE DB-22 "Los Girasoles" del PG (en adelante *La Parcela*).

1.1.- Descripción de *La Parcela* actual

La Parcela objeto del presente Informe Técnico se localiza, según Catastro, en la Calle Río Guadalquivir nº 10 del municipio de Torrejón de Ardoz. Su referencia catastral es 0590604VK6709S0001FI.

Tiene forma de rectángulo aproximadamente regular con una superficie según levantamiento topográfico aportado de 2.840,92 (m²s), según Catastro de 2.850 (m²s) y según el Proyecto de Reparcelación de la UE DB-22 "Los Girasoles" de 2.850,43 (m²s).



CONSULTA SOBRE MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



Comunidad
de Madrid

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

1.2.- Clasificación y situación básica de suelo

En relación al desarrollo urbanístico de la antigua UE DB-22 "Los Girasoles", ámbito de actuación al que pertenece La Parcela TC4, según el Informe Técnico del Arquitecto municipal de fecha 3 de diciembre de 2020 que se incluye en expediente previo de consulta con REUR 97718:

- El Proyecto de Reparcelación de la UE DB-22 "Los Girasoles" se aprobó en fecha 23 de diciembre de 2007.
- La recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento se produjo en fecha 11 de diciembre de 2018.

De tal modo se puede concluir que la parcela TC-4 perteneciente a la antigua UE DB-22 "Los Girasoles" está clasificada como Suelo Urbano Consolidado (según el artículo 14.2 de la LSCM) y se encuentra en situación básica de suelo urbanizado (según la definición del artículo 21.3.a) del TRLSYRU).

La calificación actual de la parcela, ordenanza de aplicación y parámetros urbanísticos se incluyen en el apartado 2.1.3 PERI del presente informe.

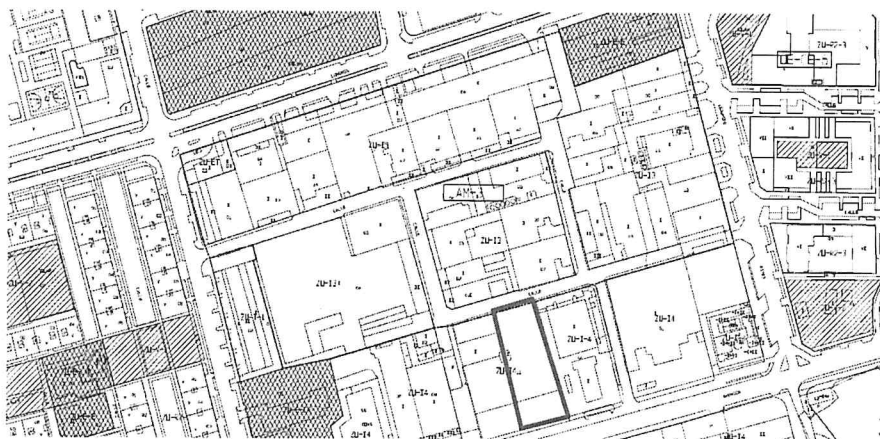
2.- ANTECEDENTES.

2.1 Figuras de planeamiento urbanístico aprobados en el ámbito de la UE DB-22 "Los Girasoles" y su incidencia en la calificación de la parcela TC4

2.1.1- Plan General (PG)

La Revisión del PG de 1999 del municipio de Torrejón de Ardoz calificaba la parcela objeto de la presente modificación con la ordenanza de aplicación ZUI-4.

Esta ordenanza ZUI-4 del PG permite la recalificación mediante MPG para pasar del uso Terciario-Industrial al uso Residencial cumpliendo ciertas condiciones, entre otras la cesión de 20 (m²s/viv), con un coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de la parcela neta de 1 (m²c/m²s) ya en uso residencial.



Extracto del plano de Calificación de la Revisión PG-1999.

Por lo tanto, conforme a la regulación de La Parcela por la ZUI-4 establecida en el PG, la transformación del uso industrial a residencial se hubiera materializado en un coeficiente de

CONSULTA SOBRE MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

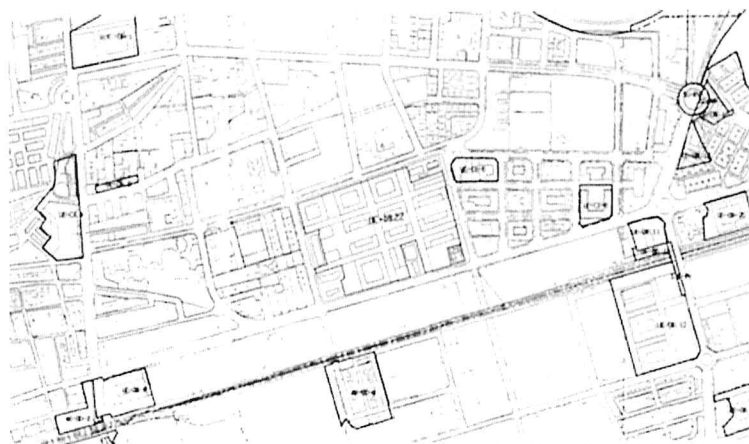


CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

edificabilidad sobre parcela neta de 1 ($\text{m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$) y una cesión de zonas verdes de 20 ($\text{m}^2\text{s}/\text{viv}$).

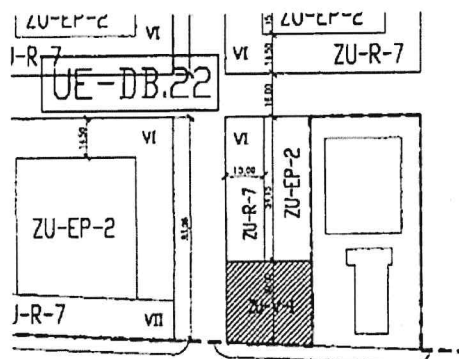
2.1.2.- Modificación Puntual del Plan General de 2001 (MPG-2001)

Esta modificación puntual del PG en el ámbito de la UE-DB-22 "Los Girasoles" (en adelante MPG-2001, con REUR 49354), fue aprobada definitivamente por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes mediante Orden de 10 de diciembre de 2001. Afecta al ámbito AM-3 y a una superficie de suelo de 23.119 (m^2s) del Área de Reparto 9.1, situada al sur del mencionado ámbito AM-3 (con parcelas -entre las que se encuentra la parcela objeto de la presente MPG- ordenadas con la ordenanza ZUI-4). La MPG-2001 ordena pormenorizadamente el ámbito de la UE DB-22 "Los Girasoles".



Extracto de plano con la delimitación de la UE DB-22 según MPG-2001

Según la MPG-2001 la parcela objeto de este informe estaba calificada con dos Ordenanzas. La parte lucrativa con la ordenanza ZU-R-7 de uso característico Residencial Multifamiliar (en la que se superpone la ordenanza ZU-EL para los espacios libres privados) y la parte pública con la ordenanza de Zonas Verdes ZU-V.



Extracto del plano de Calificación de MPG UE DB-22 "Los Girasoles"

Tal y como se deduce del plano expuesto, la zona verde pública situada al sur de La Parcela y que resulta de las cesiones de la ordenación del ámbito completo de la UE DB-22 objeto de la MPG-2001 tiene forma de trapecio regular, con ángulos rectos entre sus linderos norte, este y oeste y con ligera inclinación del lado sur hacia el suroeste para formar el trapecio cuyo ancho es del total de La Parcela y

CONSULTA SOBRE MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



Comunidad
de Madrid

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

cuyo largo es de 30 m medidos desde el punto medio de la linde suroeste y en perpendicular al lindero norte.

De tal modo la superficie lucrativa de la parcela se ha visto reducida como consecuencia de la creación de una zona verde en la parte sur de la misma. La superficie lucrativa resultante tiene forma rectangular con un largo de 54,15 m y el ancho total de *La Parcela*. En esta superficie se superponen las ordenanzas ZU-R7 (con un ancho indicativo de 15 m donde se situaría la edificación de seis alturas) y la ordenanza ZU-EL en el resto de la superficie de la parcela lucrativa, para los espacios libres -no edificados- de titularidad privada.

La superficie de suelo lucrativa se ha visto reducida por la cesión de zonas verdes derivada de la ordenación pormenorizada de toda la UE-DB-22. De tal modo la superficie de suelo destinada a zonas verdes de *La Parcela* es de 1.111,66 (m²s) y se sitúa al sur de la superficie de suelo lucrativa calificada con los parámetros de la ZU-R7 (54,15 m x 15 m) = 812,25 (m²s) y ZU-EL (en el resto de la superficie de la parcela lucrativa).

2.1.3.- Plan Especial de Reforma Interior (PERI)

El Plan Especial de Reforma Interior de la UE-BD-22 "Los Girasoles" (en adelante PERI) fue aprobado definitivamente por el Pleno municipal en fecha 25 de octubre de 2002 y modifica la MPG-2001 en el ámbito de la UE-DB-22 "Los Girasoles" que ya contaba con ordenación pormenorizada.

Entre otros cambios igualmente relevantes que no se relacionan por no afectar al contenido del presente Informe Técnico, el PERI introduce distintos coeficientes de homogeneización entre los usos (tanto el PG como la MPG-2001 establecían el coeficiente de homogeneización 1 para todos los usos).

El PERI establece los siguientes coeficientes de homogeneización según los usos:

Uso Residencial	1
Usos Hostelero, Comercial, Espectáculos	0,8
Uso Oficinas	0,9

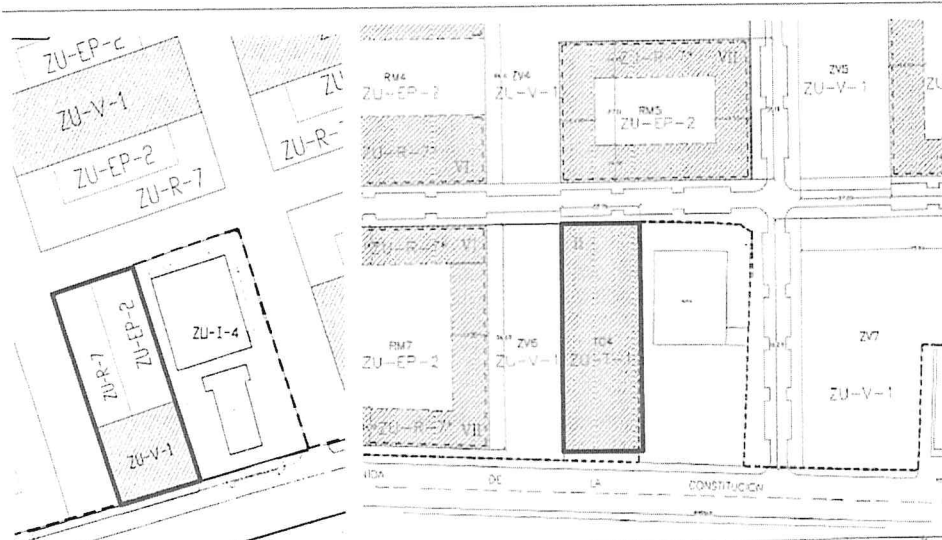
Por otro lado, el PERI modifica la estructura de zonas verdes que consideraba la ordenación del ámbito según la MPG-2001.

A través del PERI, *La Parcela* cambia su antigua calificación otorgada por la MPG que era ZU-R7 de uso característico Residencial Multifamiliar con la superposición de ZU-EL para los espacios libres privados- y ZU-V para la Zona Verde Pública, por la calificación ZU-T (TC-4) – en toda *La Parcela*, es decir, se suprime la zona verde pública que según la MPG-2001 se situaba al sur-.

Para responder a la fuerte demanda del uso Terciario-Comercial en el ámbito de actuación, el PERI califica dos nuevas parcelas (TC-3 y TC-4 – la que es objeto de este informe-) con la ordenanza ZU-T (de uso característico Terciario-Comercial).



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA



Calificación según MPG-2001

Calificación según PERI

Conforme al PERI, el uso global de *La Parcela* es el terciario con una superficie edificable de 2.500 m²c. Se ha eliminado la superficie de cesión de zona verde derivada de la ordenación del ámbito según la MPG-2001. De modo que según el PERI la superficie de suelo de *La Parcela* es de 2.850,43 m²s (aunque como se verá más adelante, según levantamiento topográfico la parcela tiene una superficie de 2.840,92m²s).

Calificación actual de la parcela, ordenanza de aplicación y parámetros urbanísticos.

El último documento urbanístico aprobado que afecta a *La Parcela* en estudio es el PERI, que la califica con el uso característico de Terciario mediante la ordenanza ZU-T.



Extracto del Plano P-2 "Condiciones de la edificación del Plan Especial de Reforma Interior PERI UE-DB-22 "Los Girasoles", en el que se observa la calificación de *La Parcela* bajo la ordenanza ZU.T.

CONSULTA SOBRE MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

Comunidad
de MadridCONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

La Ordenanza ZU-T establece, entre otras cuestiones igualmente relevantes, que el aprovechamiento real, es igual al asignado (que es el que se indica en la ficha de la unidad) y que a su vez coincide con el aprovechamiento patrimonializable por tratarse de suelo urbano consolidado

Tal y como consta en las determinaciones del PERI, la edificabilidad real de la parcela TC-4 es de 2.500 (m²c) a la que aplicando el coeficiente de homogeneización de 0,8 –dado por el PERI para el uso Terciario-Comercial- resulta una superficie edificable computable (homogeneizada) de 2.000 (m²c) en el uso característico del ámbito de la UE-DB-22 “Los Girasoles” que es el Residencial Multifamiliar.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

COMISIÓN GESTORA "EL GIRASOL"								
POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES" U.E.D.B.-22								
PARCELAS TERCIARIAS EXCLUSIVAS								
USO GLOBAL	ORDENANZA DE APLICACION	area moy.	REFERENCIA PLANO	SUPERFICIES	EDIF. REAL	COEF. HOMCG.	EDIF. COMPUT.	Nº VIVS.
TERCIARIO	ZU-T	100%S	PARCELA TC1	1901,35	1092	0,8	873,60	PARCELA TC1
		100%E	PARCELA TC2	1000,00	1286	0,6	1028,80	PARCELA TC2
		100%S	PARCELA TC3	1555,26	800	0,6	640,00	PARCELA TC3
		100%S	PARCELA TC4	2850,43	2500	0,8	2000,00	PARCELA TC4
		100%S	PARCELA TOT	1037,83	1000	0,6	600,00	PARCELA TOT
				8354,87	6678	5442,40		

Estos mismos datos constan en la Leyenda del Plano P.2 “Condiciones de la edificación” del PERI.

Otros parámetros urbanísticos que se consideran relevantes de la ordenanza ZU-T de aplicación a La Parcela según el PERI de la UE-DB-22 “Los Girasoles” – para posteriormente ponerlos en relación con los cambios que propone la MPG- si bien no se trata de los únicos parámetros urbanísticos, son:

- La altura máxima: 2 plantas y 7 m de altura.
- El uso global es el Terciario,
 - o Los usos predominantes son el Comercial (excepto C4 y C7 en grado 1º y 2º y C7 en grado 3º), Espectáculos, Hostelero y Oficinas,
 - o Los usos compatibles, en edificio exclusivo, son el Administrativo (A1 y A3), Asistencial Deportivo, Docente, Hotelero, Sanitario, Sociocultural, Terciario Industrial,
 - o Además de otra serie de usos compartidos que se exponen en un cuadro del PERI en función de la planta que ocupan en el edificio y si es en el interior de la edificación o en el espacio exterior.

2.1.4.- Plan Especial de Mejora Urbana (PEMU)

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 31 de enero de 2018; aprobó definitivamente el Plan Especial de Mejora Urbana de la Manzana RM.1 de la UE-DB-22 “Los Girasoles” (en adelante PEMU), el acuerdo fue publicado en el BOCM nº 48 de 26 de febrero de 2018.

El PERI delimitaba una serie de manzanas residenciales y otras de uso terciario. Dentro de las primeras se encuentra la que es objeto de este PEMU, identificada como RM.1; con una superficie total de 5.134m²s; una edificabilidad de 21.928,90 m²c y 224 viviendas.

Por tanto, el ámbito del PEMU se encuentra dentro de la UE-DB-22; aunque no afecta a La Parcela. En el documento se viene a establecer una solución para la manzana residencial RM.1 en la que existe una Concesión Administrativa municipal para gasolinera por un periodo de 99 años, otorgada por acuerdo de Pleno de 29 de noviembre de 1989. El uso de gasolinera se contemplaba desde el PERI como un uso compatible en la manzana, lo que suponía la mezcla de este uso con el uso residencial en una misma parcela. El PEMU incluye la ordenación de una parcela específica para Estación de Servicio, con las limitaciones de la Unidad de Suministro establecidas en la Ordenanza Municipal para la instalación de Unidades de suministro aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de abril de 2016 y publicada en el BOCM nº 116 de 17 de mayo, en lo que se refiere a definición y parcela mínima, de manera que la definición del resto de la manzana no se vea condicionada por los años que restan de la concesión.

CONSULTA SOBRE MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 “LOS GIRASOLES”
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

De esta modificación resulta la calificación de la inicial RM1 en tres parcelas; una residencial, que aloja todas las viviendas inicialmente establecidas para toda la manzana, y regulada por la ordenanza ZUR-7PEMU; otra de uso Terciario, regulada por la ordenanza ZU-TPEMU y una tercera con uso Estación de Servicio, regulada por la ordenanza ZU-ES del Plan General. Las superficies, aprovechamientos, edificabilidades y número de viviendas asignadas, fueron las siguientes:

Parcela	Superficie (m ²)	Aprovechamiento (uas)	Edificabilidad (m ² c)	Nº de viviendas	% contribución a gastos
RM1.1	367,50	174,70	87,35	0	0,1113
RM1.2	285,00	349,40	436,75	0	0,2226
RM1.3	4.482,21	21.404,80	21.404,80	224	13,6371
Total	5.134,51	21.928,90	21.928,90	224	13,9710

2.1.5.- Modificación del PERI en el ámbito de la parcela TC-3 (MPERI)

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 25 de mayo de 2022, adoptó Acuerdo de aprobación definitiva de la modificación del Plan Especial de Reforma Interior de Los Girasoles (UE.DB-22)-Altura Máxima Parcelas Terciarias con Edificación Preexistentes (ordenanza ZU-T), publicado en el BOCM nº 158 de 5 de julio de 2022.

La MPERI, que no afecta a La Parcela, consiste en la elevación de la altura máxima admisible en la Ordenanza ZU-T, que regula las parcelas de uso terciario, de dos a tres plantas, y de 7 a 12 metros, cuando ello posibilite el mantenimiento de edificaciones existentes cuyo estado de conservación permita la rehabilitación. Se contempla también la posibilidad de transferir aprovechamiento de otras parcelas del ámbito cuando la edificabilidad asignada fuera inferior a la existente, sin que ello implique la modificación de la ocupación máxima, ni las restantes determinaciones formales o de uso y, en ningún caso, suponga aumentar la edificabilidad del ámbito del Plan Especial.

Si bien el ámbito de la ordenanza ZU-T son todas las parcelas con esta calificación, la MPERI sólo afecta a la parcela TC-3, que es la única que tiene edificación preexistente.

2.2.- Consulta sobre la viabilidad de Modificación de Plan Especial para el cambio de uso de la parcela TC-4

Con fecha 15 de diciembre de 2020 se procede por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz al aporte de documentación mediante escrito de remisión del Concejal Delegado de Urbanismo del mencionado Ayuntamiento, en el que se solicita valoración y emisión de informe por parte de la D.G. de Urbanismo a efectos de la viabilidad del Documento Técnico de Modificación de Plan Especial de la parcela TC-4 de la UE DB-22 "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz, con el mismo objeto que el de la MPG que ahora se analiza.

Las conclusiones del informe emitido el 26/11/2021 por esta área de planeamiento AP2 fueron las siguientes:

En relación al contenido de la propuesta:

- La legislación urbanística vigente habilita para el cambio de uso mediante el procedimiento de Actuación de Dotación si bien se debe justificar el interés general de la propuesta por lo que se debe justificar su necesidad en los términos recogidos en el art. 3 y 4 de la TRLSYRU así como en el art. 3 de la LSCM.
- Se debe justificar que el nuevo uso previsto es el más adecuado en La Parcela, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 33 de la LSCM, así como su tipología edificatoria y los parámetros urbanísticos de la misma, considerando distintas alternativas.

En relación al Instrumento Urbanístico propuesto para la Modificación:

- La figura del Plan Especial tiene como objeto la definición y/o mejora de las redes públicas o ámbitos urbanos, no incluyendo entre sus funciones la actuación exclusivamente sobre un solar con un uso lucrativo y la modificación de tal uso previa justificación del interés general.

CONSULTA SOBRE MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

- La propuesta no cabe entenderse como un Plan Especial de Mejora del medio urbano en tanto en cuanto la cesión de zonas verdes deriva del cumplimiento de lo establecido tanto en la legislación urbanística como en el PG de aplicación y su cuantía resulta insuficiente para mejorar la calidad ambiental urbana del ámbito al que pertenece.
- De tal modo, se considera que la figura adecuada para llevar a cabo esta transformación urbanística es una Modificación Puntual del Plan General.

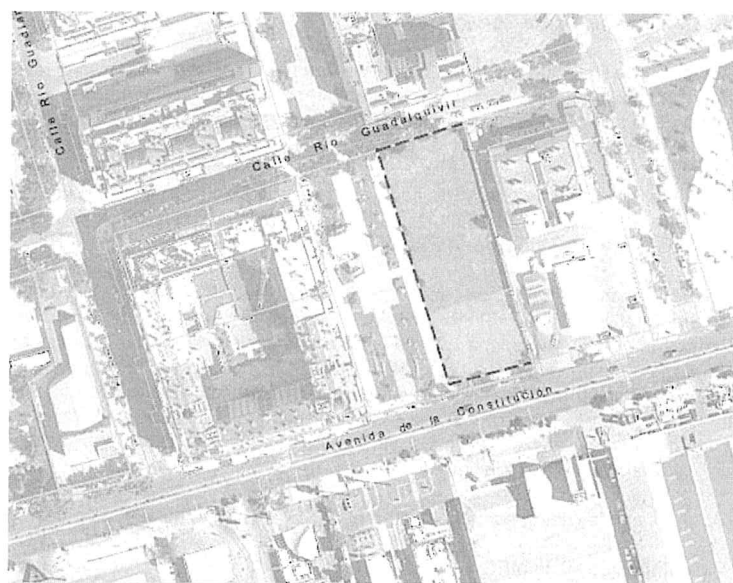
3.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL (MPG): CAMBIO DE USO DE LA PARCELA TC-4 DEL PERI DE LA UE DB-22 "LOS GIRASOLES".

3.1.- Objeto y alcance de la Modificación del Plan General

Según se indica en la Memoria de la MPG, el objeto de la modificación es la recuperación de la localización de los usos iniciales, residencial y zona verde, propuestos por la MPG-2001 en La Parcela (parcela TC-4 del PERI de la UE DB-22 "Los Girasoles"); modificada en su momento por el PERI, actualmente vigente, que transformó el uso de la totalidad de La Parcela a terciario con la ordenanza de aplicación ZU-T.

Por lo tanto, el expediente de MPG que ahora se tramita, supone la alteración del PERI y se instrumentaliza mediante una actuación de dotación mediante la que se obtiene una superficie de zonas verdes superior a la necesaria con la transformación (recuperación) del uso de La Parcela de terciario a residencial multifamiliar.

Asimismo, se incluye la incorporación al texto refundido del Plan General del contenido del PERI de "LOS GIRASOLES" y de las modificaciones de éste habidas hasta la fecha, así como la que ahora se tramita.



- Ámbito de la modificación. Parcela TC-4
- Ordenanza ZU-RV. Residencial multifamiliar
- Ordenanza ZU-ZV. Zona Verde

Extracto del Plano Situación y Alcance de la Modificación

CONSULTA SOBRE MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

Se mantiene el aprovechamiento lucrativo con la transformación del uso porque se disminuye la edificabilidad actual de la parcela que según el PERI es de 2.500 (m²c), aplicando los coeficientes de homogeneización definidos, esto es, 1 para el uso Residencial Multifamiliar y 0,8 para el uso Terciario-Comercial, de modo que se pasa de una edificabilidad de 2.500 m²c (destinada al uso terciario-comercial) a 2.000 m²c (destinados al uso residencial multifamiliar).

La MPG califica una Zona Verde Pública con una superficie de 840,92 m²s, de modo que el suelo de la parcela lucrativa resultante destinada a uso Residencial Multifamiliar es de 2.000 m²s.

Con la nueva ordenanza ZU-R7 de aplicación a la parcela que transformaría su uso, que es la misma ordenanza del resto de las parcelas de uso residencial del PERI de la UE DB 22 "Los Girasoles", se eleva la altura máxima permitida a 5 plantas y ático retranqueado, (que suponen una altura máxima, según la ordenanza ZU-R7 de 16,50 (m), inferior a la de las parcelas residenciales situadas en la margen opuesta de la zona verde (seis plantas) y de la calle Río Guadalquivir (siete plantas) a que da frente la parcela e igual a la establecida por la ordenanza ZU-I 4.

Se incorpora a la ordenanza de Zonas Verdes y Espacios Libres y a la de Espacios Libres Privados las determinaciones establecidas desde el Estudio de Impacto Normativo.

3.2 Actuación de dotación

Se considera que el objeto de la MPG es una Actuación de Dotación de las definidas en el artículo 7.2.b) del TRLSRU porque se trata de cambiar el actual uso característico de La Parcela TC-4, que es el uso Terciario, por el uso Residencial Multifamiliar, con incremento de densidad urbana, al crearse 30 nuevas viviendas, sin incremento del aprovechamiento urbanístico y con la correspondiente cesión de zonas verdes públicas.

3.3 Cesión de suelo para Zona Verde pública

La Actuación de Dotación mediante la cual se transforma el uso de *La Parcela* de Terciario-Comercial a Residencial Multifamiliar supone un aumento sobre la densidad urbana existente, sin producirse aumento de la edificabilidad, y es por ello que se deben realizar las cesiones establecidas en el artículo 18 del TRLSRU.

Consta en el documento de la MPG aportado que la cesión de suelo para la nueva zona verde pública supone una mejora sobre el estándar existente de zonas verdes públicas del ámbito urbanístico UE-DB-22 "Los Girasoles" que es de 15 (m²s/viv).

Puesto que con la actuación de dotación se crean 30 nuevas viviendas, la cesión mínima, considerando el estándar de 15 (m²s/viv), es de 450 (m²s) para zonas verdes públicas. En el documento de MPG se expone que se realiza una mejora sobre el estándar existente cumpliéndose con el estándar superior del artículo 36 de la LSCM para redes locales de 30 (m²s/100m²c.) De tal modo se ceden 600 (m²s) para zona verde pública estancial. A esta superficie mínima de cesión se le suma la franja de protección acústica de 8 m de ancho en colindancia con la Avenida de la Constitución que ocupa una superficie de zonas verdes no estanciales de 240,92 (m²s), lo que supone una superficie total de 840,92 (m²s) de cesión.

Por lo tanto, con la cesión contemplada en el documento se cumple el artículo 18.2.b) del TRLSRU.

3.4.- Justificación de la MPG

Para justificar esta Actuación de Dotación, en el documento de la MPG, se relacionan los antecedentes urbanísticos del ámbito de la UE DB-22 "Los Girasoles" hasta llegar a la actual calificación de uso Terciario-Comercial dado por el PERI a *La Parcela*. Más adelante se expresa que en los años transcurridos desde la aprobación del PERI, la zona urbana en la que se encuentra el ámbito ha ido adquiriendo mayor centralidad y la Avenida de la Constitución (con la que linda *La Parcela* al sur) se ha convertido en un eje comercial. En proximidad al ámbito de la MPG se han instalado, junto a un centro

CONSULTA SOBRE MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

Código para validación: **87ROG-TB42J-UND4P**

Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 10:35:19

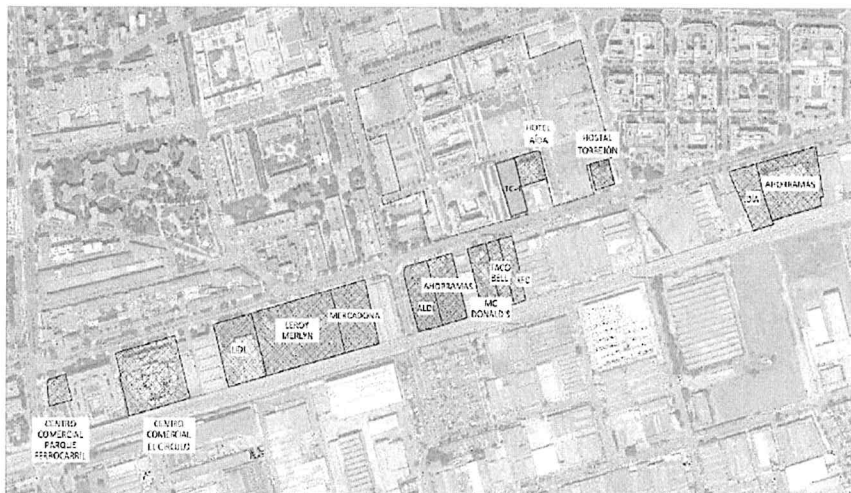
Página 11 de 13



Comunidad de Madrid

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

comercial, cinco supermercados, una docena de restaurantes y dos hoteles. Se explica que teniendo en cuenta además la existencia de los grandes centros comerciales en el borde la ciudad, la demanda del uso terciario-comercial ha quedado saturada.



Estudio de alternativas

El documento de MPG incluye un estudio de alternativas basado en la evaluación de las alternativas que tengan posibilidad práctica de ejecución, entendiendo que carece de interés toda propuesta que no pueda ser ejecutada por la iniciativa privada o, en su caso, por la iniciativa pública.

En primer lugar, analiza la Alternativa 0; entendiendo ésta como la que cumple, en su caso, estas dos condiciones:

- Que sea admisible la implantación del uso según la ordenanza de aplicación.
- Que exista demanda para dicha implantación.

En el análisis de los usos posibles de la parcela se llega a las siguientes conclusiones:

- El tamaño de la parcela y la cabida máxima en superficie construida no alcanzan los umbrales exigidos por los diferentes usos dotacionales, incluido el administrativo.
- Dentro de los usos predominantes, comercial, espectáculos y hostelero, tal y como se ha mencionado, la existencia de otras superficies comerciales y hosteleras ha saturado la demanda de estos usos.
- En el caso del uso predominante de oficinas, no existe demanda alguna de este uso en edificio exclusivo. Aunque no es determinante para la justificación de la modificación, se señala que el coeficiente de homogeneización de 0,9 frente al 0,8 del comercial, significa que se encuentra penalizado en un 10% de la edificabilidad.
- En relación a los usos compatibles, dotacional privado (con coeficiente de homogeneización 0,56) y hotelero (con coeficiente de homogeneización 0,5) supone que desde el PG ya se estimaba que estos usos tenían una menor rentabilidad. La aplicación de estos usos frente al uso Terciario (con un coeficiente de homogeneización de 0,8) supone un incremento de edificabilidad que agravaría la diferencia ya existente entre la edificabilidad (superior) y el aprovechamiento, cuestión inviable en aplicación de la LSCM que establece que la edificabilidad no puede ser mayor que el aprovechamiento. En todo caso, y aún en el supuesto de incremento de edificabilidad, la superficie resultante no sería suficiente para la implantación de una residencia de la tercera edad, además de exigir una reserva de redes inviable por la superficie de la parcela.

Además de lo expuesto, el documento hace constar que la modificación llevada a cabo por el PEMU de la manzana RM-1, aumentó la superficie de las parcelas terciarias en 436.75m²c (permitidos

CONSULTA SOBRE MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

Comunidad
de MadridCONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

anteriormente por el PERI pero de manera voluntaria, no como reserva obligatoria). Asimismo, se manifiesta que *"no se trata de modificación de uso terciario a residencial que pudiéramos llamar estándar, generalizable a cualquier parcela terciaria en un sector residencial, que generaría déficits de dotación, sino, al contrario, se trata de revertir una recalificación efectuada por un Plan Especial de Reforma Interior"* que en su momento se justificó en la previsión de una futura demanda de usos terciarios generada por la centralidad de la zona, demanda que ha sido satisfecha por los suelos del entorno, lo que ha dado lugar a la paralización de la edificación en La Parcela.

Respecto a la alternativa cero, el documento concluye:

En síntesis, la ALTERNATIVA CERO en todas sus variantes no garantiza la viabilidad de la edificación en la parcela, con lo que permanecería sin edificar, lo cual no parece una solución de interés social.

Como variante de la Alternativa Cero, el documento contempla el uso terciario industrial, que es el único uso que no incrementaría la edificabilidad respecto a la prevista. Sin embargo, dadas las características del entorno, este uso parece totalmente inadecuado, sobre todo cuando existe gran cantidad de suelo calificado para el uso industrial en el que sería factible la implantación del uso terciario industrial.

Como alternativa viable, el documento contempla la recalificación a uso residencial multifamiliar justificado en el interés social puesto que, según se transcribe:

1. *Se trata de un bien escaso en lugares centrales.*
2. *Su implantación, al contrario de la de cualquiera de los usos alternativos disminuiría la edificabilidad de 2.500 a 2.000 m²c.*
3. *El uso residencial multifamiliar supondría la recuperación de la inicial calificación residencial, suprimida por el PERI de los Girasoles, aumentando la coherencia de la estructura urbana del propio documento, al acabar de conformar el eje verde residencial Norte Sur.*
4. *La implantación del nuevo uso permitiría finalizar el eje anterior en un área ampliada que se sitúa precisamente en la localización de las paradas del transporte público.*
5. *Obviamente, aumentaría la superficie de zonas verdes en una superficie ligeramente mayor que la resultante del estándar del Área Homogénea 8.1 del Plan General recogido por el PERI (de 15 a 15,25 m²/v).*
6. *Es el uso más adecuado teniendo en cuenta el carácter de la zona y las edificaciones del entorno.*
7. *Finalmente, se evita la permanencia de un suelo sin uso que evidentemente no tiene ningún interés social.*

Según lo puesto de manifiesto en el documento de MPG, se considera justificado el interés general de la propuesta, siendo coherente su formulación en los términos recogidos en los artículos 3 y 4 de la TRLSRU así como en el art. 3 de la LSCM. Asimismo, se han analizado los usos viables con la información histórica de que se dispone y se entiende que la recuperación del uso residencial, es una decisión que pondera los intereses públicos y privados, ejerciendo la potestad de planeamiento en cumplimiento de lo establecido en el artículo 33 de la LSCM y resultando una alteración coherente con la ordenación estructurante establecida desde el PG.

3.5.- Tramitación de la figura de MPG

El PG, en su formulación, establece como uno de sus objetivos el mantenimiento de la actividad económica dentro del municipio, entre la que se encuentra el uso terciario-comercial. Además, el PG constató la problemática real de coexistencia de uso industrial y residencial en la trama urbana (apartado 5.2 de la Memoria del PG).

Si bien el vigente PG establece expresamente las condiciones y ámbitos urbanísticos en los que se pueden llevar a cabo los cambios de uso industrial a uso residencial de modo que se garantice el mantenimiento de la actividad económica en el municipio, no establece condición alguna para otro tipo de cambios de uso relacionados con otras actividades económicas tales como el uso terciario-comercial, por lo que está a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación sin condicionante

Comunidad
de MadridCONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

expreso derivado del planeamiento urbanístico municipal.

El documento que ahora se analiza, proviene de la consulta previa efectuada por el Ayuntamiento en fecha 15 de diciembre de 2020 sobre la viabilidad de tramitación de una modificación del Plan Especial para cambio de uso en *La Parcela*.

Como ha quedado reflejado en el punto 2.2 del presente informe, en el informe emitido el 26 de noviembre de 2021 por esta área de planeamiento AP-2; se concluyó que no era objeto de un Plan Especial la actuación sobre un solar con uso lucrativo y la modificación de tal uso, no pudiendo entenderse la propuesta como un Plan Especial de Mejora del medio urbano en cuanto la cesión de zonas verdes resulta insuficiente para mejorar la calidad ambiental urbana del ámbito al que pertenece, por lo que la figura que se consideró adecuada para llevar a cabo la transformación propuesta fue la de MPG.

4.- CONCLUSIONES

Según lo expuesto en el cuerpo del presente informe, la MPG altera mediante una actuación de dotación de las definidas en el art. 7 del TRLSRU, la calificación del uso Terciario, con la ordenanza de aplicación ZU-T de la parcela TC-4 de la antigua UE DB-22 "Los Girasoles" del PG a los usos Residencial y Zona Verde con los que ya había sido anteriormente calificada la misma parcela en instrumento de planeamiento anterior al vigente.

La actuación justifica su interés general y social mediante el adecuado estudio de alternativas resultando una actuación coherente con la estructura general establecida desde el PG por lo que, en términos generales y desde el punto de vista urbanístico, se considera viable.

Se reseña, no obstante, pequeñas erratas detectadas en el documento analizado, que deberían ser solventadas en la tramitación del mismo:

- En la página 10 del pdf
I.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN consta:
"El objeto de la modificación es la recuperación de la localización de los usos residencial y terciario en la estructura urbana propuesta por la Modificación del Plan General (...)"
Sin embargo, debería constar:
El objeto de la modificación es la recuperación de la localización de los usos residencial y zona verde en la estructura urbana propuesta por la Modificación del Plan General (...).
- En la página 16 del pdf se incluye el cuadro correspondiente a los datos del PERI antes del PEMU, si bien se debería incluir el cuadro vigente.
- En la página 152 del pdf
XIV.6.2. Normas Urbanísticas Particulares consta:
- Artículo 7. ORDENANZA ZUR-7, (Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada) páginas 52 a 56 (Modificada por el PERI de LOS GIRASOLES y la actual Modificación que afecta al ámbito de la TC-3)
Se alude a la actual Modificación que afecta al ámbito de la TC-3 aunque se trata de la TC-4.
- En la página 120 del pdf se determina que la urbanización de la zona verde podrá ser sustituida por su equivalente metálico, en cuyo caso el Ayuntamiento asumirá su ejecución. Si se establece esta condición se debería considerar en el Estudio de viabilidad económica.

En Madrid, a fecha de la firma

TÉCNICO DE APOYO

Firmado digitalmente por: LLAMAZARES DIEZ MARIA CARMEN
Fecha: 2023.02.15 09:17

Vº Bº

JEFA DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO 2

Firmado digitalmente por: SANZ GONZÁLEZ AMAYA ELENA
Fecha: 2023.02.15 09:29

CONSULTA SOBRE MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

Ref: 43/201943.9/23

Dirección General de Emergencias
CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA,
JUSTICIA E INTERIORExp. Urbanismo: 10-UB2-00190.4/2022
Exp. Prevención: 03-2913-00496.2/2022

Adjunto remito informe emitido por el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, correspondiente a la documentación del expediente Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Torrejón de Ardoz, Comunidad de Madrid.

Si desean alguna aclaración relacionada con el informe, pueden dirigirse al Servicio de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, en el correo electrónico serviciodeprevencionbcm@madrid.org.

Las Rozas de Madrid, FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

INSPECTOR DE UNIDADES ESPECIALES Y PREVENCIÓN
Fdo.: Jaime Gaiteiro AntónÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS
Dirección General de Descarbonización y Transición Energética

Área de Prevención de Incendios Ctra. de La Coruña A-6 Km.22 28230 Las Rozas de Madrid

Firmado digitalmente por: GAITERO ANTÓN JAIME
Fecha: 2023.11.02 19:45Firmado digitalmente por: GÓMEZ SANCHEZ JESUS
Fecha: 2023.11.02 13:31La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org.csv](http://www.madrid.org/csv)
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1204097377362970366520

DOCUMENTO

_INFORME: SEDNC00000000INFORME_E_23168_2_2023

OTROS DATOS

Código para validación: JK0SZ-32UF7-MY497
Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 10:37:17
Página 2 de 2

IDENTIFICACIONES

Número de la anotación: 23168, Fecha de entrada: 08/05/2023 10:21:00

FIRMAS

ESTADO

NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Emergencias
CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA,
JUSTICIA E INTERIOR

INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE TORREJON DE ARDOZ, DE LA COMUNIDAD DE MADRID DE CONFORMIDAD CON LA LEY 21/2013, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Exp. Urbanismo: 10-UB2-00190.4/2022
Exp. Prevención: 03-2913-00496.2/2022

Se ha recibido en el Área de Prevención de Incendios la Dirección General de Emergencias, petición de informe por parte del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, a la documentación del expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en la Comunidad de Madrid, en relación a la consulta de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Analizada la documentación presentada, el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, dentro de las competencias que establece la ley 1/2006, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley por la que se regulan los Servicios de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamentos de la Comunidad de Madrid, **INFORMA:**

El objeto de la modificación es la recuperación de la localización de los usos residencial y terciario en la estructura urbana propuesta por la Modificación del Plan General aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 10 de diciembre de 2001, publicada en el BOCM nº1, de 2 de enero de 2002 y que fue modificada por el Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del polígono "LOS GIRASOLES" UE-DB-22. Se trata en todo caso de la modificación de la ordenación pormenorizada, que no supone aumento de aprovechamiento ni de edificabilidad.

Una vez revisada la documentación, se observa que el contenido de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, tiene competencias relativas al cumplimiento de la normativa de Protección Contra Incendios, con independencia de que con posterioridad se desarrollen y tramiten nuevas figuras de Planeamiento (Planes Parciales, Urbanización, etc.) que sí lo hagan. En consecuencia, no se emite informe de esta documentación ni se realizan observaciones ni sugerencias.

Es cuanto se informa en,

Las Rozas de Madrid, FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

EL JEFE DE SERVICIO
DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS
Fdo.: Jesús Gómez Sánchez

Área de Prevención de Incendios Ctra. de La Coruña A-6 Km.22 28230 Las Rozas de Madrid

3224656 JK0SZ-32UF7-MY497 250A692F627E81CD91E733C1A338FB090FCD0F28 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedee.ayto-torregon.es>

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/e-sede mediante el siguiente código seguro de verificación: 1204097377362970366520

Dirección General de Emergencias
CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA,
JUSTICIA E INTERIOR

Exp. Urbanismo: 10-UB2-00190.4/2022

Exp. Prevención: 03-2913-00496.2/2022

Adjunto remito informe emitido por el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, correspondiente a la documentación del expediente Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Torrejón de Ardoz, Comunidad de Madrid.

Si desean alguna aclaración relacionada con el informe, pueden dirigirse al Servicio de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, en el correo electrónico serviciodeprevencionbcm@madrid.org.

Las Rozas de Madrid, FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

INSPECTOR DE UNIDADES ESPECIALES Y PREVENCIÓN
Fdo.: Jaime Gaiteiro AntónÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS
Dirección General de Descarbonización y Transición Energética

Área de Prevención de Incendios Ctra. de La Coruña A-6 Km.22 28230 Las Rozas de Madrid

DOCUMENTO
_INFORME: SEDNC00000000INFORME_E_23168_3
_2023

IDENTIFICACIONES
Número de la anotación: 23168, Fecha de entrada: 08/05/2023 10:21:00

OTROS DATOS
Código para validación: 0PFDZ-075AZ-UVLYE
Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 10:37:49
Página 2 de 4

FIRMAS

ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Emergencias
CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA,
JUSTICIA E INTERIOR

3224658 0PFDZ-075AZ-UVLYE DEAT794088DBB003086BF75EFC3AA07020FA37EB El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sedc.ayto-terrejon.es>

Área de Prevención de Incendios Ctra. de La Coruña A-6 Km 22 28230 Las Rozas de Madrid

Dirección General de Emergencias
CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA,
JUSTICIA E INTERIOR**INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE TORREJON DE ARDOZ, DE LA COMUNIDAD DE MADRID DE CONFORMIDAD CON LA LEY 21/2013, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Exp. Urbanismo: 10-UB2-00190.4/2022

Exp. Prevención: 03-2913-00496.2/2022

Se ha recibido en el Área de Prevención de Incendios la Dirección General de Emergencias, petición de informe por parte del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, a la documentación del expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en la Comunidad de Madrid, en relación a la consulta de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Analizada la documentación presentada, el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, dentro de las competencias que establece la ley 1/2006, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley por la que se regulan los Servicios de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamentos de la Comunidad de Madrid, **INFORMA:**

El objeto de la modificación es la recuperación de la localización de los usos residencial y terciario en la estructura urbana propuesta por la Modificación del Plan General aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 10 de diciembre de 2001, publicada en el BOCM nº1, de 2 de enero de 2002 y que fue modificada por el Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del polígono "LOS GIRASOLES" UE-DB-22. Se trata en todo caso de la modificación de la ordenación pormenorizada, que no supone aumento de aprovechamiento ni de edificabilidad.

Una vez revisada la documentación, se observa que el contenido de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, tiene competencias relativas al cumplimiento de la normativa de Protección Contra Incendios, con independencia de que con posterioridad se desarrollen y tramiten nuevas figuras de Planeamiento (Planes Parciales, Urbanización, etc.) que sí lo hagan. En consecuencia, no se emite informe de esta documentación ni se realizan observaciones ni sugerencias.

Es cuanto se informa en,

Las Rozas de Madrid, FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

EL JEFE DE SERVICIO
DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS

Área de Prevención de Incendios Ctra. de La Coruña A-6 Km.22 28230 Las Rozas de Madrid

DOCUMENTO

_INFORME: SEDNC00000000INFORME_E_23168_3
_2023

IDENTIFICADORES

Número de la anotación: **23168**, Fecha de entrada: **08/05/2023 10:21:00**

OTROS DATOS

Código para validación: **OPFDZ-075AZ-UVLYE**
Fecha de emisión: **11 de Junio de 2024 a las 10:37:49**
Página 4 de 4

FIRMAS

ESTADO

NO REQUIERE FIRMAS



Dirección General de Emergencias
CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA,
JUSTICIA E INTERIOR

Fdo.: Jesús Gómez Sánchez

Área de Prevención de Incendios Ctra. de La Corriña A-6 Km.22 28230 Las Rozas de Madrid

Dirección General de Salud Pública
CONSEJERÍA DE SANIDAD

D^a. María Pilar Lara Zabía
Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA
C/Alcalá 16- 28014 Madrid

Madrid, 2 de diciembre de 2022

Adjunto remito, informe sanitario-ambiental a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UEDB-22 Los Girasoles Parcela TC.4 (SIA: 22/192), sujeto a procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD
ALIMENTARIA Y SANIDAD AMBIENTAL

Firmado digitalmente por: SANCHEZ PEREZ EMMA
Fecha: 2023.12.02 15:23

Fdo. Emma Sánchez Pérez

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD ALIMENTARIA Y AMBIENTAL
ÁREA DE SANIDAD AMBIENTAL
Sección de Evaluación de Impacto Ambiental y Ambiente Interior
C/ Ronda de Segovia 52. 28005 - Madrid
Tfno.: 91 370 20 69
e-mail: dgorden.sanidadambiental@salud.madrid.org

Comunidad
de MadridDirección General de Salud Pública
CONSEJERÍA DE SANIDAD**INFORME DE SANIDAD AMBIENTAL RELATIVO AL CONTENIDO DEL AVANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UEDB-22 LOS GIRASOLES PARCELA TC.4.**

La Modificación del Plan General tiene como objeto un cambio de uso de una parcela de uso característico Terciario-Comercial, calificada con la ordenanza ZU-T (TC-4) por el PERI de la UE-DB22 "Los Girasoles" al uso Residencial Multifamiliar con ordenanza ZU-R7, con la consiguiente cesión de zonas verdes públicas. Se trata de la recuperación de la inicial calificación residencial, suprimida por el PERI de los Girasoles, y por lo tanto de conformar el eje verde residencial Norte Sur. En concreto, se trataría de un cambio de una superficie comercial de 2.500 m² por un edificio residencial de 30 viviendas, que cuenta con todos los servicios urbanísticos.

Respecto a la consulta formulada, y dada la naturaleza de la citada Modificación, no procede formular requisitos o recomendaciones desde el ámbito competencial de la sanidad ambiental en esta fase del planeamiento urbanístico.

No obstante, considerando la documentación ambiental aportada en la que se refleja que el impacto más significativo sobre la salud de la población considerando el cambio de uso, se producirá en fase de ejecución de obras por emisión de polvo, partículas y ruido, se deberán aplicar las Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) propuestas en el estudio, dado que la parcela se sitúa en pleno casco urbano de Torrejón de Ardoz junto a la Avenida de la Constitución y cerca de diferentes Centros Comerciales de uso público y supermercados (Aldi, AhorraMás, Mercadona, Lidl y Carrefour), además de diferentes establecimientos de restauración y dos hoteles. Dichas medidas se extremarán si en el entorno cercano de 200 m se identificarán establecimientos con población vulnerable (Colegios, Centros Sanitarios y Establecimiento de Mayores).

Respecto al estudio del suelo adjuntado en la documentación, en el que se desprende que en el pasado han podido realizarse actividades incluidas en el *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*: depósito y desguace de vehículos, resultando además que, una de las muestras analizadas en el emplazamiento, presenta un contenido en Berilio por encima del NGR fijado por la C.M, aunque se concluye que no se descarta el origen geogénico, considerándose un dato puntual que no supone un riesgo para la salud humana para los usos previstos. Desde la perspectiva de salud pública es preciso indicar que la Agencia Internacional para la Investigación del Cáncer (IARC) ha clasificado al berilio como carcinogénico para los seres humanos del grupo 1, si bien, la evidencia se centra sobre todo en cáncer y daño a los pulmones a través de exposición prolongada o repetida por inhalación, de aquí su vínculo centrado al ámbito laboral.

Así, sin perjuicio de las prescripciones y requisitos que deban exigirse por los Organismos competentes en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid, se considera necesario determinar el nivel de riesgo, no sólo por el carácter industrial antiguo del ámbito, sino por el futuro uso residencial y zonas verdes. En el caso de que el nivel de riesgo para la población fuera inaceptable, se deberá gestionar dicho riesgo mediante su eliminación y/o minimización, a través de un Plan de descontaminación preferiblemente, o en su defecto reducirlo mediante reducción/eliminación de las vías de exposición hasta niveles aceptables.

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD ALIMENTARIA Y AMBIENTAL
ÁREA DE SANIDAD AMBIENTAL

Sección de Evaluación de Impacto Ambiental y Ambiente Interior

C/ Ronda de Segovia 52. 28005 – Madrid

Tfno.: 91 370 20 69

e-mail: dgorden.sanidadambiental@salud.madrid.org

Comunidad
de MadridDirección General de Salud Pública
CONSEJERÍA DE SANIDAD

Por lo tanto, la actuación deberá desarrollarse, sin que exista una potencial afección a la población usuaria futura, teniendo en cuenta que deben aplicarse las Mejores Técnicas de Remediación para alcanzar un elevado nivel de protección adecuado, compatibilizando los usos futuros de los terrenos: suelo residencia y zonas verdes con el estado del suelo y de las aguas subterráneas.

Madrid, 2 de diciembre de 2022

Firmado digitalmente por: MARTA MORALES MARIA ISABEL
Fecha: 2022.12.02 13:43Firmado digitalmente por: GARCIA NIETO ALMUDENA
Fecha: 2022.12.02 13:41

Técnico Superior Salud Pública

Jefa Sección de Evaluación de
Impacto Ambiental y Ambiente Interior

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD ALIMENTARIA Y AMBIENTAL
ÁREA DE SANIDAD AMBIENTAL
Sección de Evaluación de Impacto Ambiental y Ambiente Interior
C/ Ronda de Segovia 52. 28005 – Madrid
Tfno.: 91 370 20 69
e-mail: dgorden.sanidadambiental@salud.madrid.org



Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

Ref: 30/055781.9/22

Exp.: 10-UB2-00190.4/2022

SIA: 22/192

**CONSULTA LEY 21/2013 RELATIVA AL DOCUMENTO DENOMINADO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE TORREJÓN DE ARDOZ EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UEDB-22 LOS
GIRASOLES PARCELA TC.4.**

Municipio	Torrejón de Ardoz
Unidad de Origen	Área de Planificación y Gestión de Residuos
Unidad de Destino	Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas

Con fecha 6 de octubre de 2022 (Ref.: 10/739465.9/22) se recibió el documento denominado "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UEDB-22 Los Girasoles Parcela TC.4", del término municipal de Torrejón de Ardoz, redactado por DIAPLAN, en octubre de 2021.

El objeto de esta Modificación, según se señala en el documento, es la recuperación de la localización de los usos residencial y terciario en la estructura urbana propuesta por la Modificación del Plan General, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 10 de diciembre de 2001, publicada en el BOCM nº1, de 2 de enero de 2002 y que fue modificada por el Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del polígono "LOS GIRASOLES" UE-DB22, aprobado por acuerdo de Pleno de 25 de octubre de 2002 y publicado en el BOCM nº237 de 3 de diciembre de 2002. Esta Modificación Puntual se establece como medio para poder llevar a cabo la actuación de dotación planteada.

Se aporta Estudio de Caracterización de la Calidad de los Suelos, redactado por Biotopo Consultores en julio de 2022, que incluye Estudio Histórico y del Medio Físico. Se realiza estudio de los usos del suelo mediante fotografías aéreas correspondientes a los años 1956, 1975, 1991, 1999, 2001, 2004, 2006, 2009, 2011, 2014, 2017 y 2020. El documento señala el fuerte desarrollo industrial acaecido en los años 70 que se materializa en el ámbito con la construcción de dos edificaciones presumiblemente naves industriales. En 1991 ya se puede apreciar como va evolucionando la zona, abandonándose el uso industrial que va siendo sustituido por el comercial. En el interior de la parcela se derriban las mencionadas construcciones y elimina el arbolado.

Comunidad
de MadridÁrea de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

En 1999, la parcela es utilizada como depósito de automóviles apareciendo en la zona sur una zona techada que permanecerá hasta 2004. Actualmente permanecen dos zonas soladas en estado de abandono. En el entorno, las antiguas construcciones de uso terciario van dando paso al uso residencial permaneciendo así hasta nuestros días.

Por lo tanto, del estudio realizado se deduce que han podido llevarse a cabo en la parcela actividades incluidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, señalándose expresamente: depósito y desguace de vehículos. En el entorno inmediato se encuentra una gasolinera.

A raíz de los resultados obtenidos, se continúa con la Fase II. Se realizan un total de 5 sondeos, de donde se toman 9 muestras de suelo. Se realiza el análisis de compuestos derivados del petróleo, Hidrocarburos del petróleo Cromatograma de TPH (GC), Hidrocarburos Monoaromáticos (BTEX) y metales pesados.

La comparación con los Niveles Genéricos de Referencia (NGR), según concluye el documento, establece que todas las muestras resultan conformes para uso urbano exceptuando la muestra S3M1 que presenta un contenido en Berilio que supera ligeramente el NGR. Teniendo en cuenta que la superación de éste "no llega a alcanzar el mg/kg, y teniendo en cuenta la incertidumbre de medida (%UREL), no se descarta el origen geogénico...", por lo que se considera "un dato puntual que no supone un riesgo para la salud humana para los usos previstos..."

A la vista de la documentación presentada deberá confirmarse que no se detectan manchas o indicios de contaminación en el suelo, tanto en la zona pavimentada como sin pavimentar, debiéndose, por tanto, completar la caracterización Fase I del estudio presentado, y en el caso de que se detecten indicios de contaminación, se deberá continuar con la Fase II.

Los resultados de la caracterización definitiva deberán establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro y, si fuera el caso, la extensión del alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio.

Asimismo, puesto que el uso industrial parece que ya existía con anterioridad a la ejecución de las soleras del ámbito, deberá establecerse la necesidad de realizar un seguimiento ambiental durante los trabajos de demolición de éstas para garantizar que no se detectan indicios de afección a la calidad de los suelos bajo las mismas. En el supuesto de que se compruebe la existencia de estos indicios, se llevará a cabo la correspondiente investigación de conformidad con el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Además, en la fotografía aérea de 2006 se aprecia una importante acumulación de residuos y materiales de construcción, probablemente ligados a los trabajos de urbanización del entorno inmediato, en la zona prevista para la futura edificación. Por lo tanto, durante los trabajos de obra, en el supuesto de detectarse la existencia de residuos, se caracterizarán mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in-situ, o en laboratorio) y si se aprecian indicios de afección o residuos de carácter peligroso, se llevará a cabo la correspondiente investigación, de conformidad con el artículo 3.5 del mencionado Real Decreto, al objeto de determinar si existe afección a la calidad del suelo.

En cuanto a la gestión de los mismos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía



Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y sus disposiciones de desarrollo.

Todo ello deberá quedar reflejado, junto con la aplicación del artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, para la implantación y clausura de instalaciones sometidas al mencionado Real Decreto, en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental y en el documento normativo de la Modificación Puntual.

Madrid, 12 de diciembre de 2022

Vº Bº JEFE DE ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y
GESTIÓN DE RESIDUOS

EL TÉCNICO DEL ÁREA

Firmado digitalmente por: SAEZ VARA JESUS

Firmado digitalmente por: MUÑOZ HERRERA MARIA DOLORES

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
INFORME: SEDNC00000000INFORME_E_23168_6_2023	Número de la anotación: 23168, Fecha de entrada: 08/05/2023 10:21:00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: B5ATP-WCU4L-WMLRT Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:36:04 Página 1 de 2	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



3224760 B5ATP-WCU4L-WMLRT ACFFEEEB8DC07E43E6CF628F19D171EC51A31299 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torreon.es

FIRMADO



MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD

DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

O F I C I O

ASUNTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UEDB-22 LOS GIRASOLES PARCELA TC.4 (MADRID) (EXP. 220630)

DESTINATARIO

Comunidad de Madrid – Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura – Dirección General de Descarbonización y Transición Energética

Con fecha de 27 de octubre de 2022 tiene entrada en el Departamento escrito de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, para que esta Dirección General emita observaciones al objeto de la evaluación ambiental estratégica sobre la "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UEDB-22 Los Girasoles Parcela TC.4", en el término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid).

Al respecto, este Centro Directivo no tiene observaciones que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UEDB-22 Los Girasoles Parcela TC.4", en el término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid).

Cabe señalar que esta Dirección General evacua informe preceptivo y vinculante al planeamiento territorial o urbanístico en tramitación según se establece en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre), en su actual redacción, y en el artículo 29 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo), en su actual redacción.

A tales efectos, las administraciones u organismos competentes para la tramitación del planeamiento territorial o urbanístico deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, siempre que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- Incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuaria.
- Afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas.
- Afecten a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los Planes Directores.
- Afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles.

FIRMA



MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

CORREO ELECTRÓNICO:

sgana@mitma.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67

5ª PLANTA

28071 MADRID

TEL 91 597 81 64

DOCUMENTO INFORME: SEDNC00000000INFORME_E_23168_6_2023	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 23168, Fecha de entrada: 08/05/2023 10:21:00
OTROS DATOS Código para validación: B5ATP-WCU4L-WMLRT Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:36:04 Página 2 de 2	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



3224760 B5ATP-WCU4L-WMLRT ACFEFEEB8DC07E43E8CF628F19D171EC51A31299 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es

FIRMADO



MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL DE
TRANSPORTES Y MOVILIDAD

DIRECCIÓN GENERAL DE
AVIACIÓN CIVIL

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE
AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN
AÉREA

Todo ello, al objeto de que la Dirección General de Aviación Civil emita informe preceptivo y vinculante, respecto a dichos proyectos de planes o instrumentos, en el ámbito de las competencias exclusivas del Estado, en materia de aeropuertos de interés general, planificación aeroportuaria y servidumbres aeronáuticas.

Por tanto, en el caso de encontrarse afectado por los supuestos indicados previamente, el nuevo planeamiento territorial o urbanístico que se tramite, previo a la aprobación definitiva, deberá disponer de informe expreso favorable por parte de esta Dirección General de Aviación Civil, sin perjuicio de las competencias del Ministerio de Defensa en relación con las servidumbres aeronáuticas.

No obstante, se recuerda que cualquier construcción o instalación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá el acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto en los artículos 30 y 31, y en el artículo 8, respectivamente, del Decreto 584/72 sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.

Finalmente, cabe señalar que, a través de la herramienta web *Plataforma de Informes Urbanísticos (PLINUR)*, se puede consultar la información en relación con la integración territorial de diversas infraestructuras de transporte aéreo (aeropuertos, helipuertos e instalaciones de navegación aérea), de acceso mediante el siguiente enlace:

<https://plinur.mitma.gob.es/visor/>

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS
Y NAVEGACIÓN AÉREA

Álvaro Fernández-Iruegas Pombo

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA



FIRMADO por : ALVARO JOSE FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO. A fecha: 23/03/2023 03:02 PM
SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA
Total folios: 2 (2 de 2) - Código Seguro de Verificación: MFOM025C940F9613F4440DB1808B
Verificable en <https://sede.mitma.gob.es>

CORREO ELECTRÓNICO:
sgana@mitma.es

2

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
INFORME: SEDNC00000000INFORME_E_23168_6_2023	Número de la anotación: 23168, Fecha de entrada: 08/05/2023 10:21:00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: B5ATP-WCU4L-WMLRT Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:36:04 Página 1 de 2	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



3224760 B5ATP-WCU4L-WMLRT ACFEFEEB8DC07E43E0CF628F19D171EC51A31299 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es

FIRMADO



MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL DE
TRANSPORTES Y MOVILIDAD

DIRECCIÓN GENERAL DE
AVIACIÓN CIVIL

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE
AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

O F I C I O

ASUNTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UEDB-22 LOS GIRASOLES PARCELA TC.4 (MADRID) (EXP. 220630)

DESTINATARIO

Comunidad de Madrid – Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura – Dirección General de Descarbonización y Transición Energética

Con fecha de 27 de octubre de 2022 tiene entrada en el Departamento escrito de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, para que esta Dirección General emita observaciones al objeto de la evaluación ambiental estratégica sobre la "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UEDB-22 Los Girasoles Parcela TC.4", en el término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid).

Al respecto, este Centro Directivo no tiene observaciones que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UEDB-22 Los Girasoles Parcela TC.4", en el término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid).

Cabe señalar que esta Dirección General evacua informe preceptivo y vinculante al planeamiento territorial o urbanístico en tramitación según se establece en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre), en su actual redacción, y en el artículo 29 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo), en su actual redacción.

A tales efectos, las administraciones u organismos competentes para la tramitación del planeamiento territorial o urbanístico deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, siempre que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- Incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuaria.
- Afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas.
- Afecten a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los Planes Directores.
- Afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles.

FIRMADO por : ALVARO JOSE FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO. A fecha: 23/03/2023 03:02 PM
SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA
Total folios: 2 (1 de 2) - Código Seguro de Verificación: MFOH025C940F9613F4440DB1808B
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA



CORREO ELECTRÓNICO:
sgana@mitma.es

1

Pº DE LA CASTELLANA, 67
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
INFORME: SEDNC00000000INFORME_E_23168_6_2023	Número de la anotación: 23168, Fecha de entrada: 08/05/2023 10:21:00
OTROS DATOS	ESTADO
Código para validación: B5ATP-WCU4L-WMLRT Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:36:04 Página 2 de 2	NO REQUIERE FIRMAS



3224760 B5ATP-WCU4L-WMLRT ACFFEEEB8DC07E438CF628F19D171EC51A31299 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://seda.ayto-torrejon.es>

FIRMADO



MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL DE
TRANSPORTES Y MOVILIDAD

DIRECCIÓN GENERAL DE
AVIACIÓN CIVIL

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE
AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN
AÉREA

Todo ello, al objeto de que la Dirección General de Aviación Civil emita informe preceptivo y vinculante, respecto a dichos proyectos de planes o instrumentos, en el ámbito de las competencias exclusivas del Estado, en materia de aeropuertos de interés general, planificación aeroportuaria y servidumbres aeronáuticas.

Por tanto, en el caso de encontrarse afectado por los supuestos indicados previamente, el nuevo planeamiento territorial o urbanístico que se tramite, previo a la aprobación definitiva, deberá disponer de informe expreso favorable por parte de esta Dirección General de Aviación Civil, sin perjuicio de las competencias del Ministerio de Defensa en relación con las servidumbres aeronáuticas.

No obstante, se recuerda que cualquier construcción o instalación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá el acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto en los artículos 30 y 31, y en el artículo 8, respectivamente, del Decreto 584/72 sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.

Finalmente, cabe señalar que, a través de la herramienta web *Plataforma de Informes Urbanísticos (PLINUR)*, se puede consultar la información en relación con la integración territorial de diversas infraestructuras de transporte aéreo (aeropuertos, helipuertos e instalaciones de navegación aérea), de acceso mediante el siguiente enlace:

<https://plinur.mitma.gob.es/visor/>

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS
Y NAVEGACIÓN AÉREA

Álvaro Fernández-Iruegas Pombo

FIRMADO por : ALVARO JOSE FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO. A fecha: 23/03/2023 03:02 PM
SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA
Total folios: 2 (2 de 2) - Código Seguro de Verificación: MFOM025C940F9613F4440D81808B
Verificable en <https://seda.mitma.gob.es>



MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

CORREO ELECTRÓNICO:
sgana@mitma.es

2

Pº/DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
INFORME: SEDNC00000000INFORME_E_23168_7_2023	Número de la anotación: 23168, Fecha de entrada: 08/05/2023 10:21:00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: UCN03-INRP8-4MI0F Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:37:56 Página 1 de 1	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



3224763 UCN03-INRP8-4MI0F 956E303E622C86A00E210EEFDBA0524DB88C95F7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es



Subdirección General de Patrimonio Histórico
Dirección General de Patrimonio Cultural
CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO y DEPORTE

Ref: 09/523951.9/23

EXPEDIENTE: INF/0269/2022
Nº REG: 10/117596.1/22 FECHA ENTRADA: 28/10/2022
TIPO: Consulta evaluación ambiental
ASUNTO: Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC-4 Torrejón de Ardoz (Madrid)
MUNICIPIO: TORREJÓN DE ARDOZ
INTERESADO: Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas
C/ Alcalá 16, 3ª planta. 28014-MADRID

Con fecha 28 de octubre de 2022 se recibe en esta Dirección General de Patrimonio Cultural escrito del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, por el que se consulta sobre la posible existencia de efectos significativos en el medio ambiente-Patrimonio Histórico-, Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC-4 Torrejón de Ardoz, de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en su caso, exponer las sugerencias oportunas respecto a la afección y el alcance del estudio ambiental estratégico en materia de patrimonio histórico.

Examinado el documento remitido y consultada la información obrante en esta Dirección General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se informa lo siguiente:

En el ámbito de la presente Modificación de Plan General, no hay constancia de la existencia de bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, ni de otros bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

No obstante, se recuerda que en el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Cultural, con el objeto de garantizar su protección y cautela.

Por otro lado, si durante el transcurso de las obras que se realicen en desarrollo del ámbito, se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.

En Madrid, a la fecha de la firma
LA JEFA DEL ÁREA DE PROTECCIÓN
Firmado digitalmente por: BAQUEDANO BELTRÁN MARIA ISABEL
Fecha: 2023.03.22 12:27

Fdo.: Isabel Baquedano Beltrán

Vº Bº,
El Subdirector General de Patrimonio Histórico
Firmado digitalmente por: GARCIA GUIRAO LUCAS
Fecha: 2023.03.23 11:11

Fdo.: Lucas García Guirao

DIRECCIÓN GENERAL DE DESCARBONIZACIÓN Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA
ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019413476871318362206

DOCUMENTO	INFORME: INFORME ARQUITECTO APROB .PROVISIONAL	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 5SJQI-ZGS6S-TM6IR Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:39:17 Página 1 de 1	El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Jefe de Servicio de Planeamiento y Ordenación Urbana del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 11/08/2023 12:32	FIRMADO 11/08/2023 12:32

El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Jefe de Servicio de Planeamiento y Ordenación Urbana(Rafael Rodríguez Vazquez) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 12:32:54 del día 11 de Agosto de 2023 Rafael Rodríguez Vazquez.
3480210 5SJQI-ZGS6S-TM6IR 6E45E4D24209EA836A2836FFC52ED0F63CD54DB El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.ayto-torrejon.es>



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.:P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

URB/RR/chm

En relación con la aprobación provisional de la Modificación del PGOU en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" parcela TC.4, este técnico que suscribe tiene a bien informar a Vd.:

Que por acuerdo plenario de fecha 28 de septiembre de 2022 se aprobó inicialmente la Modificación Puntual del PGOU en la parcela TC.4 dentro el ámbito de "los Girasoles" UE.DB.22.

Que se ha emitido informe por los siguientes organismos:

- Dirección General de Urbanismo.
- Dirección General de Descarbonización y Transición Energética.
- Dirección General de Igualdad.

Que se han recogido en el documento presentado los cambios introducidos requeridos relativos a medidas medioambientales, así como las erratas detectadas por la Dirección General de Urbanismo en el documento aprobado inicialmente.

Que no existe impedimento para la aprobación provisional de la Modificación del PGOU en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" parcela TC.4.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.

DOCUMENTO	INFORME: Informe Jurídico Ap. Provisional		
OTROS DATOS	IDENTIFICADORES		
Código para validación: BFFLW-28XOQ-OL58L Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:39:33 Página 1 de 2	FIRMAS 1.- URB_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 16/08/2023 13:19	ESTADO	FIRMADO 16/08/2023 13:19



**Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ**

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid
C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489

INFORME JURIDICO

ASUNTO: Modificación Puntual del PGOU – Parcela TC.4 UEDB. 22 – Los Girasoles

En fecha 24 de mayo de 2022 con nº de reg. de entrada 22688 se aporta por la mercantil DIAPLAN S.A.P., en representación de VYNCON CONTRATISTAS S.L documento suscrito por el arquitecto D. Carlos Sánchez-Casas Padilla, para la Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UEDB.22 Los Girasoles.

Como antecedentes a la modificación propuesta se deben señalar los siguientes documentos:

- Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de "los Girasoles" UE.DB.22. aprobado mediante acuerdo del Pleno Municipal en sesión de fecha 10 de diciembre de 2001.
- Plan Especial de la UE.DB.22 "Los Girasoles" aprobado en fecha 25 de octubre de 2002 por el Pleno Municipal.
- Proyecto de Reparcelación fecha aprobado en fecha 23 de diciembre de 2004 por la Junta de Gobierno Local.
- Proyecto de Urbanización, aprobado por la Junta de Gobierno en fecha 5 de abril de 2005, habiéndose recepcionado definitivamente las obras de Urbanización por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de diciembre de 2018.

Además, previo a la presentación de la modificación planteada se realizó consulta al respecto de la viabilidad de ésta a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, que se contesta mediante informe recibido en fecha 29 de noviembre el 2021 y nº de registro de entrada 40942, cuyas condiciones se han cumplimentaron en el documento presentado para su tramitación (reg. de entrada 22688/22).

El citado documento, que tiene por objeto recuperar el uso residencial para la parcela TC4, resultó aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 28 de septiembre de 2022, procediéndose a su sometimiento a trámite de información pública mediante publicación de anuncios en la página web municipal (04/10/2022), BOCM (28/10/2022) y diario Expansión (18/10/22), sin que se haya presentado alegación alguna al documento; así mismo, durante el plazo de información pública, de conformidad con lo señalado en el art. 57.b) de la *Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid*, y art. 6.2 a) de la *Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, se han solicitado los informes preceptivos considerados necesarios y se ha sometido el documento a Evaluación Ambiental Estratégica.

Con posterioridad a la aprobación inicial del documento y tal y como se señaló en el informe Jurídico emitido con motivo de dicha aprobación, se han incorporado al expediente los informes de *Impacto de Género, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación e Impacto en la infancia, la Adolescencia y la Familia*, y de *análisis y valoración del impacto sobre la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas*, emitidos por los Servicios Municipales competentes, de los que resulta que no existe impedimento en los mencionados aspectos para la aprobación del planeamiento propuesto.

Respecto a los informes que se solicitaron en el trámite de información pública, en fecha 11 de octubre de 2022 con nº de registro de entrada 39993 se recibe informe emitido por la Dirección General de Igualdad, en el que se advierte del impacto nulo de la modificación pretendida por

DOCUMENTO	INFORME: Informe Jurídico Ap. Provisional	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: BFFLW-28XOQ-OL58L Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:39:33 Página 2 de 2	1.- URB_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 16/08/2023 13:19	FIRMADO 16/08/2023 13:19



**Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ**

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid
C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489

razón de orientación sexual, identidad o expresión de género; posteriormente, en fecha 16 de febrero de 2023 tiene entrada en este Ayuntamiento (reg. 7800) informe por parte de Dirección General de Urbanismo donde se advierte de la *viabilidad* de la modificación *desde el punto de vista urbanístico*, si bien se señalan *pequeñas erratas* que deberán ser solventadas en la tramitación de documento; por último, en fecha 5 de mayo de 2023, con nº de registro de entrada 23168, se recibe informe de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, en el que se trasladan las condiciones que han resultado de las consultas realizadas en el trámite de Evaluación Ambiental advirtiendo que *no se aprecia* que la modificación en trámite *pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente*.

A efectos de incorporar las condiciones requeridas en el informe emitido por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, y corregir las erratas que se señalaban por parte de la Dirección General de Urbanismo, el equipo redactor ha presentado diferente documentación que sustituye a la aprobada inicialmente, para su aprobación provisional, advirtiendo que las modificaciones introducidas no implican cambios sustantivos en el documento que supongan la necesidad de someter de nuevo la modificación pretendida a trámite de información pública.

Así mismo se ha de señalar que consta en el expediente informe suscrito por el Arquitecto Municipal en el que se advierte que *se han recogido en el documento presentado los cambios introducidos requeridos relativos a medidas medioambientales, así como las erratas detectadas por la Dirección General de Urbanismo en el documento aprobado inicialmente* y que *no existe impedimento para la aprobación provisional de la Modificación del PGOU en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" parcela TC.4.*

En cuanto a la tramitación del expediente, el documento de modificación deberá someterse a aprobación provisional, cuya competencia corresponde al Pleno Municipal, que deberá adoptar acuerdo por mayoría absoluta de sus miembros; de resultar aprobada provisionalmente, el expediente *completo derivado de la instrucción municipal* se remitirá a la Comunidad de Madrid a los efectos de su informe por la Comisión de Urbanismo y posterior aprobación definitiva, si procede, por parte del Consejo de Gobierno; todo ello de conformidad con lo dispuesto en los art. 57 y ss de la *Ley 9/2001, de 17 de Julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid*, en relación con el *Reglamento de Planeamiento Urbanístico*, y en la *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local* (art. 123).

Por último, se advierte que previo sometimiento al Pleno Municipal, el presente expediente deberá ser informado por la Secretaría General de conformidad con lo establecido en el art. 173.1.b del *Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades locales*.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.

Tfno. 91 678 95 00 – Fax 91 677 14 71 - [http:// www.ayto-torrejon.es](http://www.ayto-torrejon.es) - SAIC 010

DOCUMENTO	INFORME: Informe Secretario Ap. Provisional		IDENTIFICADORE
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO	
Código para validación: W21BI-071ZR-R5FAT Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:39:47 Página 1 de 1	El documento ha sido firmado o aprobado por: 1.- SEC_Secretario Municipal del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 16/08/2023 13:32	FIRMADO 16/08/2023 13:32	



El documento electrónico ha sido aprobado por SEC_Secretario Municipal(Salvador Hernández de Marco) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 13:32:08 del día 16 de Agosto de 2023. Salvador Hernández de Marco. 348545 W21BI-071ZR-R5FAT B2C8278E33B162A676661331759AD7617F1B747F El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://secc.ayto-torreon.es>



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814300E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

INFORME DE SECRETARIA GENERAL

ASUNTO: Modificación Puntual del PGOU – Parcela TC.4 UEDB. 22 – Los Girasoles

En fecha 24 de mayo de 2022 con nº de reg. de entrada 22688 se aporta por la mercantil DIAPLAN S.A.P., en representación de VYNCON CONTRATISTAS S.L documento suscrito por el arquitecto D. Carlos Sánchez-Casas Padilla, para la Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UEDB.22 Los Girasoles.

El citado documento, que tiene por objeto recuperar el uso residencial para la parcela TC4, resultó aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 28 de septiembre de 2022, procediéndose a su sometimiento a trámite de información pública mediante publicación de anuncios en la página web municipal (04/10/2022), BOCM (28/10/2022) y diario Expansión (18/10/22), sin que se haya presentado alegación alguna al documento. Solicitados los informes que por razón de su materia resultaban preceptivos y habiendo sometido el documento a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, por parte del equipo redactor se ha incorporado en la documentación presentada para su aprobación provisional los condicionantes y correcciones que resultan de los informes emitidos, advirtiendo que las modificaciones introducidas respecto del documento aprobado inicialmente no suponen necesidad de someter de nuevo el documento a trámite de información pública.

Constan en el expediente informes emitidos por los servicios Técnicos y Jurídicos de Urbanismo que constatan la viabilidad de la aprobación provisional de documento; considerando que el contenido del documento se adecua a lo contemplado en la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid para las modificaciones puntuales del PGOU, de conformidad con lo contemplado en la citada norma y en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, procederá su sometimiento al a Pleno Municipal que deberá, si así lo considera, adoptar acuerdo de aprobación provisional por mayoría absoluta de sus miembros.

Aprobado provisionalmente en el ámbito municipal, el expediente completo se remitirá a la Comunidad de Madrid para, si procede, la aprobación definitiva por el órgano competente.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
CERTIFICADO: Certificado PLENO 11.09.2023 APROB.PROVISIONAL		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: U1U3L-ULMWJ-WX08Z Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:40:06 Página 1 de 3	El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- SEC_Secretaria Accidental del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 12/09/2023 14:03 2.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 12/09/2023 14:07	FIRMADO 12/09/2023 14:07



**Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ**

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR L01281489

SG/nn

D^a Elisa Rodelgo Gómez, Secretaria en funciones del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, (Madrid),

CERTIFICO: Que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el once de septiembre de dos mil veintitrés, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

27º.- Moción del Alcalde sobre aprobación provisional del documento de Modificación Puntual del PGOU en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" – Parcela TC.4.

Se transcribe la moción de Alcaldía que, literalmente, dice lo siguiente:

"En fecha 24 de mayo de 2022 con nº de reg. de entrada 22688 se aporta por la mercantil DIAPLAN S.A.P., en representación de VYNCON CONTRATISTAS S.L documento suscrito por el arquitecto D. Carlos Sánchez-Casas Padilla, para la Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UEDB.22 Los Girasoles.

Como antecedentes a la modificación propuesta se deben señalar los siguientes documentos:

- Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de "los Girasoles" UE.DB.22. aprobado mediante acuerdo del Pleno Municipal en sesión de fecha 10 de diciembre de 2001.
- Plan Especial de la UE.DB.22 "Los Girasoles" aprobado en fecha 25 de octubre de 2002 por el Pleno Municipal.
- Proyecto de Reparcelación fecha aprobado en fecha 23 de diciembre de 2004 por la Junta de Gobierno Local.
- Proyecto de Urbanización, aprobado por la Junta de Gobierno en fecha 5 de abril de 2005, habiéndose recepcionado definitivamente las obras de Urbanización por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de diciembre de 2018.

Además, previo a la presentación de la modificación planteada se realizó consulta al respecto de la viabilidad de ésta a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, que se contesta mediante informe recibido en fecha 29 de noviembre el 2021 y nº de registro de entrada 40942, cuyas condiciones se han cumplimentado en el documento presentado para su tramitación (reg. de entrada 22688/22).

El citado documento, que tiene por objeto recuperar el uso residencial para la parcela TC4, resultó aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 28 de septiembre de 2022, procediéndose a su sometimiento a trámite de información pública mediante publicación de anuncios en la página web municipal (04/10/2022), BOCM (28/10/2022) y diario Expansión (18/10/22), sin que se

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
CERTIFICADO: Certificado PLENO 11.09.2023 APROB.PROVISIONAL		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: U1U3L-ULMWJ-WXO8Z Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:40:06 Página 3 de 3	El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- SEC, Secretaria Accidental del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 12/09/2023 14:03 2.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 12/09/2023 14:07	FIRMADO 12/09/2023 14:07

El documento electrónico ha sido aprobado por SEC, Secretaria Accidental (Elisa Rodeigo Gómez) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 14:03:34 del día 12 de Septiembre de 2023 (Alejandro Navarro Prieto) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 14:07:11 del día 12 de Septiembre de 2023 (Alejandro Navarro Prieto).
3563472 U1U3L-ULMWJ-WXO8Z B5E5820076692D34B58D55B99BB473609021149 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.ayto-torrejon.es>



**Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ**

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR L01281489

provisionalmente se proceda a la remisión del expediente a la Comunidad de Madrid a los efectos de su aprobación definitiva; en similares términos se manifiesta en el informe suscrito por la Secretaría Municipal que resulta preceptivo en cumplimiento del art. 173.1.b del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales.

Teniendo en cuenta los antecedentes descritos, y los informes que constan en el expediente, se propone al Ayuntamiento Pleno adopte acuerdo de aprobación provisional del documento de Modificación Puntual del PGOU en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" – Parcela TC.4.

Adoptado Acuerdo de Aprobación Provisional el expediente completo derivado de la instrucción municipal se remitirá a la Comunidad de Madrid a los efectos de su informe por la Comisión de Urbanismo y posterior aprobación definitiva, por parte del Consejo de Gobierno.

Torrejón de Ardoz, Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). Ver fecha y firma al margen."

Por el Sr. Alcalde se somete a votación el punto, con el siguiente resultado:

GRUPO MIXTO: Abstención; PSOE: Abstención; PP: SÍ.

Se aprueba este punto del orden del día por mayoría absoluta de miembros de derecho de la corporación y por Urbanismo se harán las actuaciones pertinentes para su efectividad.

Para que conste así, firmo esta certificación de orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, hecha la salvedad del artículo 206 del R.D. 2568/1986.

Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CVS). Ver fecha y firma al margen.

URBANISMO

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
Documento por defecto: PUBLICACION WEB DOCUMENTO APROB.PROVISIONAL		NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: 4DKM5-EDS54-5PWMU Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:40:33 Página 1 de 1		



Utilizamos cookies de terceros y para sistemas para analizar nuestros servicios y mejorar la experiencia de los usuarios en base a sus hábitos de navegación. Puede obtener más información y configurar sus preferencias y las cookies pulsando aquí [Más info](#)

Esta es una copia impresa del documento electrónico de validación. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos en la dirección web: sede.ayto-torreon.torreon.gob.es

AYUNTAMIENTO de TORREÓN DE ARDÓZ

AYUNTAMIENTO- CIUDAD- CONCEJALIAS- SEDE ELECTRONICA COMUNICACIÓN- CONTACTO

NORMATIVAS EN ELABORACIÓN Y ANUNCIOS DE URBANISMO Y VIVIENDA

Aprobación instrumentos de pl... X

Normativas en elaboración y an... X

Portal del empleado - Empl... X

Autenticación - GIPI X

+

Deposito Registro P... X

ayto-torreon.es/ayuntamiento/normativa-municipal/normativas-en-elaboracion X

Sede Electrónica de... X

BOCM X

BOE X

Aplicación instrum... X

Evaluación ambiental... X

Formulario solicitud... X

Firmado/Segundo X

Firmas - Recogida... X

Otros marcadores

Documento de aprobación provisional de la modificación del PGOU-Parcela TC4, ámbito Los Girasoles: **13 de septiembre 2023**

• Anuncio de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación del ámbito AOS III 4.- **20 de julio 2023**

• Anuncio de aprobación inicial del estudio detalle de las parcelas T 11 y T 12 SECTOR SUP.R5: **14 de junio 2023**

• Anuncio de aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito AM 4 - Inventario de actividades de las zonas industriales de suro urbano: **10 de abril 2023**

• Anuncio de aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU de las parcelas situadas en la Avda. de la Constitución 258-262: **10 de abril 2023**

• Anuncio de aprobación inicial del Plan Especial de la UE DB 7 Barrio San José: **09 marzo 2023**

• Anuncio de aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación UE DB 7 Barrio de San José: **09 marzo 2023**

• Anuncio de aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU en la Manzana Ctra de Loeches, Calle del Río, Arganda y Chinchón: Fecha de publicación: **21 diciembre 2022**

• Anuncio de aprobación inicial de la modificación de la disposición adicional séptima en su punto primero (guion cinco), de la Ordenanza de Protección Contra la Contaminación Acústica, Ruido y Vibraciones en Torrejón de Ardoz: Fecha de publicación: **05 de mayo de 2022**

Buscar

1354

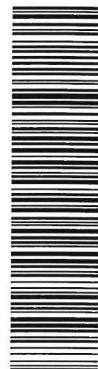
23°C Soleado

13/09/2023

Aceptar cookies

Rechazar cookies

DOCUMENTO JUS_NOTIFICACION_ELECTRO: JUSTIFICANTE REMISION A DIREC.GRAL .URBANISMO PARA APROB.DEF.	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: CLX6C-X2K0O-19A40 Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 13:26:55 Página 1 de 4	FIRMAS
ESTADO NO REQUIERE FIRMAS	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3570080 CLX6C-X2K0O-19A40 73E130EADD57FD958E56830C162478E06D44F6E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torreon.es>



D.G. de Urbanismo y Suelo (Medio Ambiente)
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

REGISTRO DE ENTRADA	
Ref: 10/890553.9/23	Fecha: 14/09/2023 13:06
Destino: D.G. de Urbanismo (Medio Ambiente)	

Solicitud de Aprobación de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico

Código: 3266F1

La persona solicitante actúa como		
☐ Interesado/a	☒ Representante	☐ Autorizado/a para presentación (no es interesado/a ni representante)

Datos de la entidad solicitante							
NIF/NIE:	P2814800E		Razón social/Entidad:	AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ			
Tipo de vía:	PLAZA		Nombre de vía:	MAYOR			
Número/Km:	1	Piso:		Puerta:		Código postal:	28850
Provincia:	Madrid			Municipio:	Torrejón de Ardoz		
Otros datos de localización:							
e-mail:	mcarvajalp@ayto-torreon.es			Teléfono 1:	916789506	Teléfono 2:	916789508

Datos de la persona o entidad representante							
NIF/NIE	50952304J						
Nombre:	Mª MERCEDES		Apellido 1:	CARVAJAL	Apellido 2:	PAVON	
Tipo de vía:	PLAZA		Nombre de vía:	MAYOR			
Número/Km:	1	Piso:		Puerta:		Código postal:	28850
Provincia:	Madrid			Municipio:	Torrejón de Ardoz		
Otros datos de localización:							
e-mail:	mcarvajalp@ayto-torreon.es			Teléfono 1:	916789506	Teléfono 2:	916789508
En calidad de:	REPRESENTANTE						

Medio de notificación	
☐ Interesado/a	☒ Representante (Indique a quién desea que se envíe la notificación)
Las notificaciones se realizarán a través de medios electrónicos por lo que, con carácter previo a la presentación de esta solicitud, la persona a la que se notifica deberá estar dada de alta en el Sistema de Notificaciones Electrónicas de la Comunidad de Madrid. Puede darse de alta accediendo a este enlace	

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
JUS NOTIFICACION ELECTRO: JUSTIFICANTE REMISION A DIREC.GRAL URBANISMO PARA APROB.DEF.	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: CLX6C-X2K0O-19A40 Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 13:26:55 Página 2 de 4	ESTADO: NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3570080 CLX6C-X2K0O-19A40 73E130EADDD5F7F0988E56830C162478E0D44F8E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torreon.es>

Información sobre el Instrumento de planeamiento			
Título del documento (incluir ámbito, sector, etc.)		MODIFICACION PUNTUAL PGOU CALIFICACION SUELO PARCELA TC.4 UE.DB.22 "LOS GIRASOLES"	
Municipio	Torrejón de Ardoz		
Clase de instrumento urbanístico	Otros (indicar)		
Especificar otra clase de instrumento:	MODIFICACION PUNTUAL PGOU		
Objeto de la solicitud	Aprobación definitiva		
Incidencia (Procedimiento/Tramitación)	Modificación Ordinaria		
Iniciativa / Promotor			Privada
Fecha del último acuerdo municipal			11/09/2023

Observaciones

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

Documentos que se aportan junto a la solicitud	
☒	Índice numerado (incluir documento, archivo, CSV, etc.).
☐	Certificado de aprobación inicial.
☐	Resumen Ejecutivo
☐	Justificante de la publicación en prensa y en el Boletín Oficial del Acuerdo de Aprobación Inicial
☐	Informes municipales, de contenido jurídico y técnico.
☐	Certificado de sometimiento a información pública y alegaciones (informes y resoluciones producidas).
☐	Informes preceptivos o necesarios
☐	Documento ambiental
☐	Informe de análisis ambiental (Art. 57 d) LSCM)
☒	Certificado de aprobación provisional
☒	Documento técnico completo (diligenciado). Formato pdf. *Se recomienda seguir el documento Recomendaciones de documentación técnica mínima disponible en: https://www.comunidad.madrid/transparencia/normativa/recomendaciones-documentacion-tecnica-minima-algunos-instrumentos-planeamiento
☐	Documentación vectorial. Formato shapefile
☐	Anexo informes impacto normativo.
☐	Documento Refundido de Planeamiento (art. 67.3 Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid)
☒	Otros (indicar)

Otros documentos	
Especificar:	EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

FECHA:			
En	Madrid	a	14/09/2023

DOCUMENTO JUS_NOTIFICACION_ELECTRO: JUSTIFICANTE REMISION A DIREC.GRAL .URBANISMO PARA APROB.DEF.	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: CLX6C-X2K0O-19A40 Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 13:26:55 Página 3 de 4	FIRMAS
	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3570080 CLX6C-X2K0O-19A40 73E130EADD5F7FD959E56830C16278E06D44F6E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es>

FIRMA	
Huella digital de MARIA MERCEDES CARVAJAL PAVON - 50952304J - NIF 50952304J // Nombre de reconocimiento(DN): CARVAJAL PAVON MARIA MERCEDES // Fecha: 14.09.2023 13:06:49	
ORGANISMO DESTINATARIO	
DIRECCIÓN GENERAL / ORGANISMO:	D.G. de Urbanismo y Suelo (Medio Ambiente)
CONSEJERÍA:	Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior

Código: 3266F1

DOCUMENTO	IDENTIFICACIONES	
JUS_NOTIFICACION_ELECTRO: JUSTIFICANTE REMISION A DIREC.GRAL URBANISMO PARA APROB.DEF.		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: CLX6C-X2K00-19A40 Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 13:26:55 Página 4 de 4		NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3570080 CLX6C-X2K00-19A40 73E130EAD0D5F7FD958E56830C162478E06D44F6E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es>

Información sobre Protección de Datos

- Responsable del tratamiento de sus datos
 - Responsable: Consejería Medio Ambiente, Agricultura e Interior, D. G. DE URBANISMO
 - Domicilio social: Consultar www.comunidad.madrid/centros
 - Contacto Delegado de Protección de Datos: protecciondatosmambiente@madrid.org
- ¿En qué actividad de tratamiento están incluidos mis datos personales y con qué fines se tratarán?
 - GESTIÓN Y TRAMITACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

En cumplimiento de lo establecido por el Reglamento (UE) 2016/679, de Protección de Datos Personales (RGPD), sus datos serán tratados para las siguientes finalidades:

 - Gestión y tramitación de instrumentos de planeamiento. Tramitación escritos de alegaciones y expedientes de planeamiento
 - No
- ¿Cuál es la legitimación en la cual se basa la licitud del tratamiento?
 - Ley 9/2011, de Suelo de la comunidad de Madrid
 - RGPD 6.1 e) el tratamiento es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento.
- ¿Cómo ejercer sus derechos? ¿Cuáles son sus derechos cuando nos facilita sus datos?
 - Puede ejercitar, si lo desea, los derechos de acceso, rectificación y supresión de datos, así como solicitar que se limite el tratamiento de sus datos personales, oponerse al mismo, solicitar en su caso la portabilidad de sus datos, así como a no ser objeto de una decisión individual basada únicamente en el tratamiento automatizado, incluida la elaboración de perfiles. Según la Ley 39/2015, el RGPD y la Ley Orgánica 3/2018, puede ejercer sus derechos por [Registro Electrónico](#) o [Registro Presencial](#) o en los lugares y formas previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, preferentemente mediante el formulario de solicitud ["Ejercicio de derechos en materia de protección de datos personales"](#).
- Tratamientos que incluyen decisiones automatizadas, incluida la elaboración de perfiles, con efectos jurídicos o relevantes.
 - No
 - No
 - Tiene derecho a no ser objeto de una decisión basada únicamente en el tratamiento automatizado, incluida la elaboración de perfiles, que produzca efectos jurídicos sobre usted o le afecte significativamente de modo similar.
- ¿Por cuánto tiempo conservaremos sus datos personales?
 - Los datos personales proporcionados se conservarán por el siguiente periodo:
Periodo indeterminado
 - Los datos se mantendrán durante el tiempo que es necesario para cumplir con la finalidad para la que se recabaron y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos.
- ¿A qué destinatarios se comunicarán sus datos?
 - BOE, BOCM, Entidades bancarias, Registro de la Propiedad, Juzgado y Tribunales y Órganos de la Comunidad de Madrid con Intervención y control planeamiento
- Derecho a retirar el consentimiento prestado para el tratamiento en cualquier momento.
 - Cuando el tratamiento esté basado en el consentimiento explícito, tiene derecho a retirar el consentimiento en cualquier momento, sin que ello afecte a la licitud del tratamiento basado en el consentimiento previo a su retirada.
- Derecho a presentar una reclamación ante la Autoridad de Control.
 - Tiene derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos <https://www.aepd.es> si no está conforme con el tratamiento que se hace de sus datos personales.
- Categoría de datos objeto de tratamiento.
 - Datos de carácter identificativo
- Fuente de la que procedan los datos.
 - Interesados y Terceros
- Información adicional.
 - Pueden consultar la información adicional y detallada de la información y de la normativa aplicable en materia de protección de datos en la web de la Agencia Española de Protección de Datos <https://www.aepd.es>, así como la información sobre el Registro de Actividades de Tratamiento del Responsable antes señalado en el siguiente enlace: www.comunidad.madrid/protecciondatos.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05:00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: 101GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 1 de 21	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



3768204_101GD-7TW9V-RYCUP 648122A6C4EAE16FDC8F17D28DEB8FDE78772D2E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es

Ref: 30/139401.9/23



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

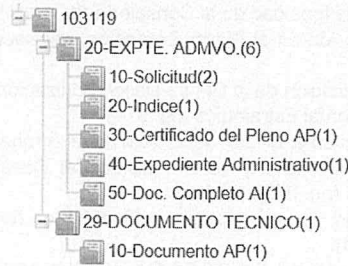
Nº EXP. ATLANTIX: 10-3266-00049.6/2023
REUR: 103119
Nº Ref.: 10/890553.9/23
Fecha entrada: 14/09/2023
Entrada AP2: 18/09/2023
REUR relacionado: 101376; Ref.: 10/838248.9/2 de 2/11/2022

REMITENTE: AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ
ASUNTO: Aprobación definitiva de la MPG en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4
SOLICITANTE: AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

Con fecha 14/09/2023 se procede por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz a la remisión de expediente administrativo y documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4 (fechado en agosto de 2023); aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 11/09/2023 (en adelante MPG). La documentación es recibida en esta área de planeamiento 2 (AP-2) el 18/09/2023.

DOCUMENTACIÓN APORTADA

Conforme a la Base de Datos de Gestión de Documentación Urbanística de la Comunidad de Madrid (GDUR) se aporta la siguiente documentación:



El expediente administrativo completo consta, entre otros, de los siguientes documentos (entre paréntesis se hace referencia al número de página del pdf):

- 15/12/2020 Remisión por el Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de consulta sobre viabilidad urbanística de Modificación de Plan Especial en la parcela TC-4 de la denominada UE DB-22 "Los Girasoles" (REUR 97718).
- 29/11/2021 Remisión de Informe Técnico del AP2 de la SGU en el que se concluye que la figura adecuada para la transformación que se pretende es una MPG.
- 20/05/2022 Presentación ante la sede electrónica del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, por parte de DIAPLAN SAP (equipo redactor), del documento de "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB22 "Los Girasoles", parcela TC-4. Torrejón de Ardoz".
- 16/09/2022 Informe Técnico del Jefe de Servicio de Planeamiento y Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (pg. 915), en el que concluye: *Que no existe impedimento para la aprobación inicial de la Modificación del PGOU de la parcela TC4 de la UEDB22 "Los Girasoles".*
- 22/09/2022 Informe jurídico emitido por la Jefe del Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (pg. 922).
- 22/09/2022 Informe del Secretario General del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (pg. 925).
- 23/09/2022 Moción del Concejal Delegado de Urbanismo (pg. 919) por la que se propone al Ayuntamiento Pleno adopte acuerdo de aprobación inicial del documento de Modificación Puntual del PGOU en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" - Parcela TC.4.
- 28/09/2022 Fecha de aprobación inicial de la MPG según certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de fecha 30/09/2022 (pg. 929).

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1239553082533525922513

DOCUMENTO SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05 :00
OTROS DATOS Código para validación: 101GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 2 de 21	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

- 3/10/2022 Remisión al BOCM de anuncio relativo al acuerdo de aprobación inicial de la MPG (pg. 926).
- 3/10/2022 Remisión para su publicación en un periódico de tirada nacional, anuncio relativo al acuerdo de aprobación inicial de la MPG (pg. 927).
- 6/10/2022 Notificación a la Junta de Compensación El Girasol de la aprobación inicial de la MPG (pg. 932).
- 6/10/2022 Notificación a VYNCON CONTRATISTAS S.L. de la aprobación inicial de la MPG (pg. 935).
- 5/10/2022 Remisión a la Consejería de Familia, Juventud y Política Social del Documento de MPG aprobado inicialmente a los efectos de emisión del informe de Impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual (pg. 940 pdf).
- 4/10/2022 Correo electrónico de solicitud a Prensa del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, de publicación en la web municipal, el anuncio de aprobación inicial de la MPG (pg. 944). Pantallazo de la web municipal con la incorporación del anuncio (pg. 945).
- 4/10/2022 Solicitud de inserción de anuncio de aprobación inicial de la MPG en el BOCM (pg. 959).
- 5/10/2022 Informe del Jefe de Servicio de Infraestructuras Urbanas del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (pg. 941) en relación al Impacto sobre la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- 6/10/2022 Solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica a la DG de Descarbonización y Transición Energética de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura (pg. 951).
- 10/10/2022 Informe de impacto por razón de orientación sexual, identidad y expresión de género emitido por la DG de Igualdad de la Consejería de Familia, Juventud y Política Social (pg. 961).
- 18/10/2022 Publicación en el Diario Expansión, del anuncio de aprobación inicial de la MPG (pg. 968).
- 25/10/2022 Comunicación de la DG de Descarbonización y Transición Energética sobre el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica (pg. 971).
- 28/10/2022 Anuncio en el N° 257 del BOCM de la aprobación inicial de la MPG (pg. 973).
- 2/11/2022 Remisión a la DG de Urbanismo del Documento de MPG aprobado inicialmente a efectos de consulta (pg. 975).
- 25/11/2022 Solicitud de información complementaria de la DG de Descarbonización y Transición Energética (pg. 979).
- 2/12/2022 Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz sobre el sometimiento a trámite de información pública por plazo de 1 mes, así como notificación individualizada a los afectados y una vez finalizada dicha información pública no se ha presentado ninguna alegación al respecto.
- 2/12/2022 Contestación a la DG de Descarbonización y Transición Energética (pg. 984).
- 15/02/2023 Remisión de Informe Técnico sobre el documento de aprobación inicial de la MPG por el AP2 de la SGU (pg. 986).
- 4/05/2023 Informe Ambiental Estratégico (pg. 1.000);
- 23/05/2023; 31/05/2023 Presentación por DIAPLAN SAP; ante la sede electrónica del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, de documento técnico (la última presentación fechada en agosto 2023) de la MPG (pg. 1.031 a 1433 y 1.437 a 1.570).
- 30/05/2023 Informe sobre evaluación de impacto de género, de identidad y expresión de género e igualdad social y no discriminación e impacto en la infancia, la adolescencia y la familia, suscrito por la Jefa de Área de Bienestar y mujer del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en el que concluye: (...) que la referida modificación puntual para cambio de uso NO conllevará impacto negativo en la igualdad de género, igualdad social y no discriminación, NI en la infancia, adolescencia y familia.
- 11/08/2023 Presentación por DIAPLAN SAP; ante la sede electrónica del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de documento técnico (fechado en agosto 2023) de la MPG (pg. 1.572 a 1.723) modificado con los requerimientos de la Comunidad de Madrid.
- 11/08/2023 Informe del Jefe de Servicio de Planeamiento y Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (pg. 1.724), en el que concluye: Que no existe impedimento para la aprobación provisional de la Modificación del PGOU en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" parcela TC.4.

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 101GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 3 de 21		NO REQUIERE FIRMAS



3768204 101GD-7TW9V-RYCUP 649122A6C4EAE16FDCBF17D26DEBFBFDE78772D2E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torreon.es



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

- 16/08/2023 Informe del Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (pg. 1.725).
- 16/08/2023 Informe de Secretaría General del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (pg. 1.727).
- 4/09/2023 Moción del Alcalde de Torrejón de Ardoz (pg. 1.728) por la que se propone al Pleno la adopción de acuerdo de aprobación provisional de la MPG.
- 11/09/2023 Fecha de aprobación provisional por el Pleno Municipal según certificado de la Secretaria en funciones del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de fecha 12/09/2023 (pg. 1.738).

El Documento Técnico denominado "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4", fechado en agosto de 2023, incluye el siguiente contenido:

- TOMO I. MEMORIA Y PLANOS
- TOMO II. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO
- TOMO III. ANEXOS
- TOMO IV. ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

OBJETO DEL INFORME TÉCNICO

El objeto del presente informe técnico es analizar la viabilidad técnico urbanística de la propuesta de la "Modificación Puntual del Plan General en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4" (en adelante MPG), aprobada provisionalmente por el Pleno municipal en fecha 11/09/2023; con el fin de proceder a su aprobación definitiva, todo ello conforme lo dispuesto en el Planeamiento General vigente en el Término Municipal de Torrejón de Ardoz, como en la Legislación Urbanística vigente: Ley 9/2001, del 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) y el RDL 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU).

A lo largo del cuerpo del presente informe técnico, quedan señaladas en color rojo las cuestiones que deberán ser subsanadas de forma previa a la aprobación definitiva del documento.

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 6 de mayo de 1999 se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General (denominado PG en el presente Informe Técnico) estableciendo, no obstante, condiciones suspensivas derivadas de los informes sectoriales y aplazando su aprobación definitiva en algunos ámbitos y determinaciones (BOCM de fecha 12 de julio de 1999).

Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 1 de marzo de 2001, se dan por cumplidas las condiciones suspensivas señaladas en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 6 de mayo de 1999 así como la aprobación definitiva de los ámbitos aplazados al haberse subsanado las deficiencias detectadas (BOCM de fecha 16 de marzo de 2001).

Con fecha 6 de diciembre de 2001 se publican en el BOCM las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Torrejón de Ardoz.

INFORME TÉCNICO-URBANÍSTICO

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL: PARCELA TC-4 DE LA ANTIGUA UE DB-22 "LOS GIRASOLES"

El ámbito de aplicación de la Modificación del Plan General (en adelante MPG) es la parcela TC-4 de la antigua UE DB-22 "Los Girasoles" del PG (en adelante *La Parcela*).

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](https://sede.ayto-torreon.es) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1239553082533525922513

DOCUMENTO SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05 :00
OTROS DATOS Código para validación: 1O1GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 4 de 21	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

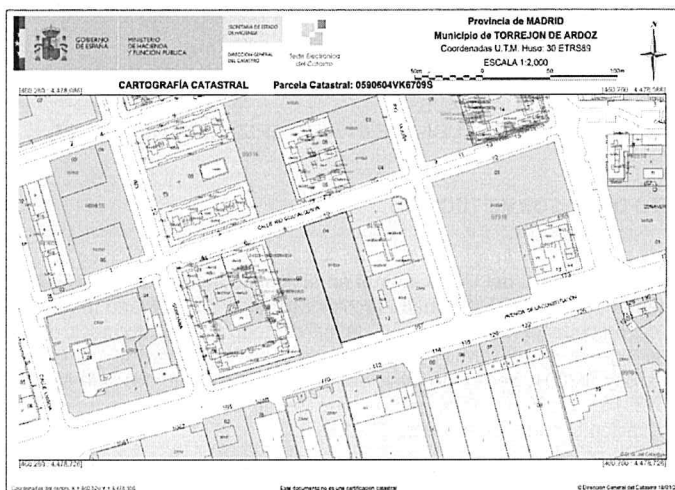


Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

1.1.- Descripción de La Parcela actual

La Parcela objeto del presente Informe Técnico se localiza, según Catastro, en la Calle Río Guadalquivir nº 10 del municipio de Torrejón de Ardoz. Su referencia catastral es 0590604VK6709S0001FI.

Tiene forma de rectángulo aproximadamente regular con una superficie según levantamiento topográfico aportado de 2.840,92 (m²s), según Catastro de 2.850 (m²s) y según el Proyecto de Reparcelación de la UE DB-22 "Los Girasoles" de 2.850,43 (m²s).



1.2.- Clasificación y situación básica de suelo

En relación al desarrollo urbanístico de la antigua UE DB-22 "Los Girasoles", ámbito de actuación al que pertenece La Parcela TC4, según el Informe Técnico del Arquitecto municipal de fecha 3 de diciembre de 2020 que se incluye en expediente previo de consulta con REUR 97718:

- El Proyecto de Reparcelación de la UE DB-22 "Los Girasoles" se aprobó en fecha 23 de diciembre de 2007.
- La recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento se produjo en fecha 11 de diciembre de 2018.

De tal modo se puede concluir que la parcela TC-4 perteneciente a la antigua UE DB-22 "Los Girasoles" está clasificada como Suelo Urbano Consolidado (según el artículo 14.2 de la LSCM) y se encuentra en situación básica de suelo urbanizado (según la definición del artículo 21.3.a) del TRLSRU).

La calificación actual de la parcela, ordenanza de aplicación y parámetros urbanísticos se incluyen en el apartado 2.1.3 PERI del presente informe.

2. ANTECEDENTES.

2.1 Figuras de planeamiento urbanístico aprobados en el ámbito de la UE DB-22 "Los Girasoles" y su incidencia en la calificación de la parcela TC4

2.1.1- Plan General (PG)

La Revisión del PG de 1999 del municipio de Torrejón de Ardoz calificaba la parcela objeto de la

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 1O1GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 5 de 21		NO REQUIERE FIRMAS



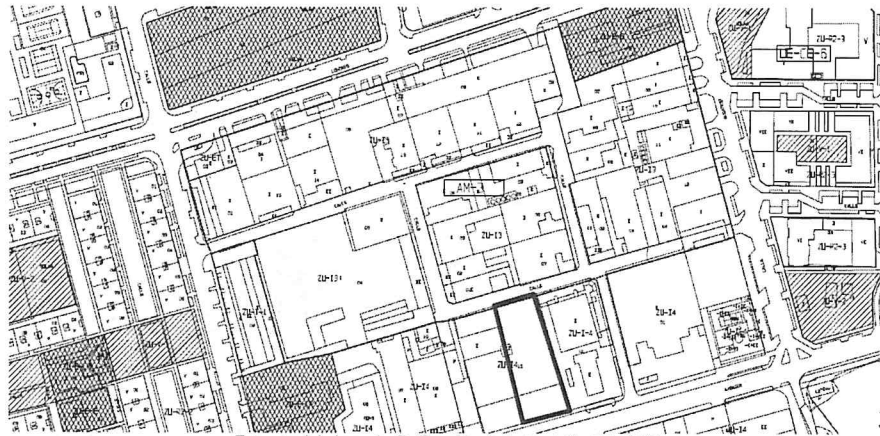
3768204_1O1GD-7TW9V-RYCUP 649122A6C4EAE16FDCBF17D28DEB8FDE78772D2E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

presente modificación con la ordenanza de aplicación ZUI-4.

Esta ordenanza ZUI-4 del PG permite la recalificación mediante MPG para pasar del uso Terciario-Industrial al uso Residencial cumpliendo ciertas condiciones, entre otras la cesión de 20 (m²s/viv), con un coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de la parcela neta de 1 (m²c/m²s) ya en uso residencial.

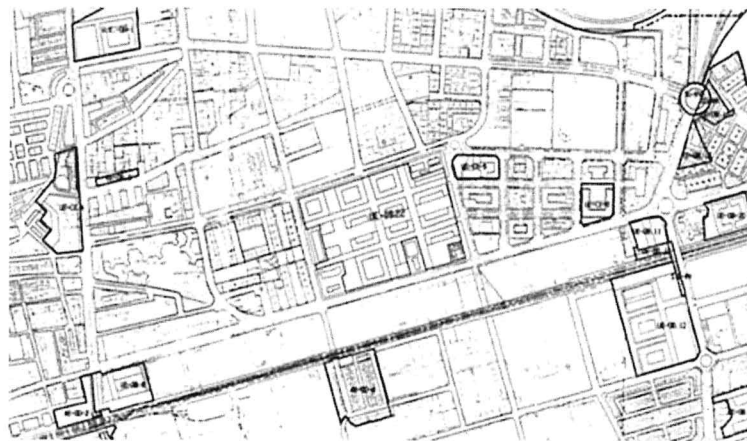


Extracto del plano de Calificación de la Revisión PG-1999.

Por lo tanto, conforme a la regulación de La Parcela por la ZUI-4 establecida en el PG, la transformación del uso industrial a residencial se hubiera materializado en un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 1 (m²c/m²s) y una cesión de zonas verdes de 20 (m²s/ viv).

2.1.2.- Modificación Puntual del Plan General de 2001 (MPG-2001)

Esta modificación puntual del PG en el ámbito de la UE-DB-22 "Los Girasoles" (en adelante MPG-2001, con REUR 49354), fue aprobada definitivamente por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes mediante Orden de 10 de diciembre de 2001. Afecta al ámbito AM-3 y a una superficie de suelo de 23.119 (m²s) del Área de Reparto 9.1, situada al sur del mencionado ámbito AM-3 (con parcelas -entre las que se encuentra la parcela objeto de la presente MPG- ordenadas con la ordenanza ZUI-4). La MPG-2001 ordena pormenorizadamente el ámbito de la UE DB-22 "Los Girasoles".



Extracto de plano con la delimitación de la UE DB-22 según MPG-2001

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



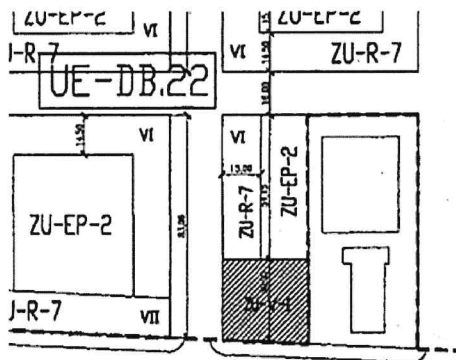
La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org.csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1239553082533525922513

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 101GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 6 de 21		NO REQUIERE FIRMAS



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

Según la MPG-2001 la parcela objeto de este informe estaba calificada con dos Ordenanzas. La parte lucrativa con la ordenanza ZU-R-7 de uso característico Residencial Multifamiliar (en la que se superpone la ordenanza ZU-EL para los espacios libres privados) y la parte pública con la ordenanza de Zonas Verdes ZU-V.



Extracto del plano de Calificación de MPG UE DB-22 "Los Girasoles"

Tal y como se deduce del plano expuesto, la zona verde pública situada al sur de La Parcela y que resulta de las cesiones de la ordenación del ámbito completo de la UE DB-22 objeto de la MPG-2001 tiene forma de trapecio regular, con ángulos rectos entre sus linderos norte, este y oeste y con ligera inclinación del lado sur hacia el suroeste para formar el trapecio cuyo ancho es del total de La Parcela y cuyo largo es de 30 m medidos desde el punto medio de la linde suroeste y en perpendicular al lindero norte.

De tal modo la superficie lucrativa de la parcela se ha visto reducida como consecuencia de la creación de una zona verde en la parte sur de la misma. La superficie lucrativa resultante tiene forma rectangular con un largo de 54,15 m y el ancho total de La Parcela. En esta superficie se superponen las ordenanzas ZU-R7 (con un ancho indicativo de 15 m donde se situaría la edificación de seis alturas) y la ordenanza ZU-EL en el resto de la superficie de la parcela lucrativa, para los espacios libres -no edificados- de titularidad privada.

La superficie de suelo lucrativa se ha visto reducida por la cesión de zonas verdes derivada de la ordenación pormenorizada de toda la UE-DB-22. De tal modo la superficie de suelo destinada a zonas verdes de La Parcela es de 1.111,66 (m²s) y se sitúa al sur de la superficie de suelo lucrativa calificada con los parámetros de la ZU-R7 (54,15 m x 15 m) = 812,25 (m²s) y ZU-EL (en el resto de la superficie de la parcela lucrativa).

2.1.3.- Plan Especial de Reforma Interior (PERI)

El Plan Especial de Reforma Interior de la UE-BD-22 "Los Girasoles" (en adelante PERI) fue aprobado definitivamente por el Pleno municipal en fecha 25 de octubre de 2002 y modifica la MPG-2001 en el ámbito de la UE-DB-22 "Los Girasoles" que ya contaba con ordenación pormenorizada.

Entre otros cambios igualmente relevantes que no se relacionan por no afectar al contenido del presente Informe Técnico, el PERI introduce distintos coeficientes de homogeneización entre los usos (tanto el PG como la MPG-2001 establecían el coeficiente de homogeneización 1 para todos los usos).

El PERI establece los siguientes coeficientes de homogeneización según los usos:

Uso Residencial	1
Usos Hostelero, Comercial, Espectáculos	0,8
Uso Oficinas	0,9

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05:00	NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: 101GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 7 de 21		



3768204_101GD-7TW9V-RYCUP 649122A6C4EAE16FDCBF17D2DEB8BDE78772D2E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es

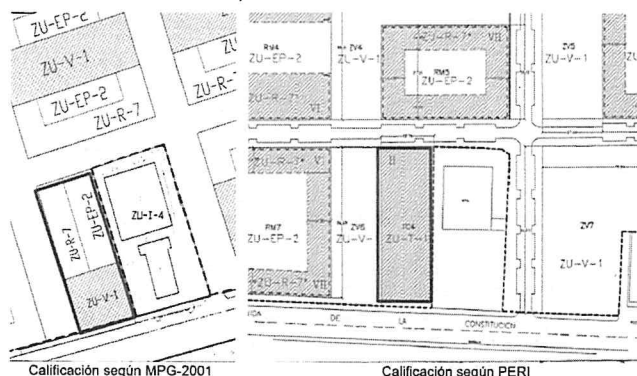


Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

Por otro lado, el PERI modifica la estructura de zonas verdes que consideraba la ordenación del ámbito según la MPG-2001.

A través del PERI, *La Parcela* cambia su antigua calificación otorgada por la MPG que era ZU-R7 de uso característico Residencial Multifamiliar-con la superposición de ZU-EL para los espacios libres privados- y ZU-V para la Zona Verde Pública, por la calificación ZU-T (TC-4) – en toda *La Parcela*, es decir, se suprime la zona verde pública que según la MPG-2001 se situaba al sur-.

Para responder a la fuerte demanda del uso Terciario-Comercial en el ámbito de actuación, el PERI califica dos nuevas parcelas (TC-3 y TC-4 – la que es objeto de este informe-) con la ordenanza ZU-T (de uso característico Terciario-Comercial).



Conforme al PERI, el uso global de *La Parcela* es el terciario con una superficie edificable de 2.500 m²c. Se ha eliminado la superficie de cesión de zona verde derivada de la ordenación del ámbito según la MPG-2001. De modo que según el PERI la superficie de suelo de *La Parcela* es de 2.850,43 m²s (aunque como se verá más adelante, según levantamiento topográfico la parcela tiene una superficie de 2.840,92m²s).

Calificación actual de la parcela, ordenanza de aplicación y parámetros urbanísticos.

El último documento urbanístico aprobado que afecta a *La Parcela* en estudio es el PERI, que la califica con el uso característico de Terciario mediante la ordenanza ZU-T.



Extracto del Plano P-2 "Condiciones de la edificación del Plan Especial de Reforma Interior PERI UE-DB-22 "Los Girasoles", en el que se observa la calificación de *La Parcela* bajo la ordenanza ZU.T.

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 123955308253525922513

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05 :00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: 101GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 8 de 21	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

La Ordenanza ZU-T establece, entre otras cuestiones igualmente relevantes, que el aprovechamiento real, es igual al asignado (que es el que se indica en la ficha de la unidad) y que a su vez coincide con el aprovechamiento patrimonializable por tratarse de suelo urbano consolidado

Tal y como consta en las determinaciones del PERI, la edificabilidad real de la parcela TC-4 es de 2.500 (m²c) a la que aplicando el coeficiente de homogeneización de 0,8 –dado por el PERI para el uso Terciario-Comercial- resulta una superficie edificable computable (homogeneizada) de 2.000 (m²c) en el uso característico del ámbito de la UE-DB-22 "Los Girasoles" que es el Residencial Multifamiliar.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

COMISION GESTORA "EL GIRASOL"								
POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES" U.E.D.B.-22								
PARCELAS TERCIARIAS EXCLUSIVAS								
USO GLOBAL	ORDENANZA DE APLICACIÓN	area mov.	REFERENCIA PLANO	SUPERFICIES	EDIF. REAL	COEF. HOMQM	EDIF. COMPUT.	N° VIVS.
TERCIARIO	ZU-T	100% S.	PARCELA TC1	1901,35	1092	0,8	873,60	PARCELA TC1
		100% C.	PARCELA TC2	1000,00	1286	0,8	1028,80	PARCELA TC2
		100% S.	PARCELA TC3	1555,26	800	0,8	640,00	PARCELA TC3
		100% S.	PARCELA TC4	2850,43	2500	0,8	2000,00	PARCELA TC4
		100% S.	PARCELA TO1	1037,83	1000	0,8	800,00	PARCELA TO1
				8354,87	5678	5442,40		

Estos mismos datos constan en la Leyenda del Plano P.2 "Condiciones de la edificación" del PERI.

Otros parámetros urbanísticos que se consideran relevantes de la ordenanza ZU-T de aplicación a La Parcela según el PERI de la UE-DB-22 "Los Girasoles" – para posteriormente ponerlos en relación con los cambios que propone la MPG- si bien no se trata de los únicos parámetros urbanísticos, son:

- La altura máxima: 2 plantas y 7 m de altura.
- El uso global es el Terciario,
 - o Los usos predominantes son el Comercial (excepto C4 y C7 en grado 1º y 2º y C7 en grado 3º), Espectáculos, Hostelería y Oficinas,
 - o Los usos compatibles, en edificio exclusivo, son el Administrativo (A1 y A3), Asistencial Deportivo, Docente, Hotelero, Sanitario, Sociocultural, Terciario Industrial,
 - o Además de otra serie de usos compartidos que se exponen en un cuadro del PERI en función de la planta que ocupan en el edificio y si es en el interior de la edificación o en el espacio exterior.

2.1.4.- Plan Especial de Mejora Urbana (PEMU)

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 31 de enero de 2018; aprobó definitivamente el Plan Especial de Mejora Urbana de la Manzana RM.1 de la UE-DB-22 "Los Girasoles" (en adelante PEMU), el acuerdo fue publicado en el BOCM nº 48 de 26 de febrero de 2018.

El PERI delimitaba una serie de manzanas residenciales y otras de uso terciario. Dentro de las primeras se encuentra la que es objeto de este PEMU, identificada como RM.1; con una superficie total de 5.134m²s; una edificabilidad de 21.928,90 m²c y 224 viviendas.

Por tanto, el ámbito del PEMU se encuentra dentro de la UE-DB-22; aunque no afecta a La Parcela. En el documento se viene a establecer una solución para la manzana residencial RM.1 en la que existe una Concesión Administrativa municipal para gasolinera por un periodo de 99 años, otorgada por acuerdo de Pleno de 29 de noviembre de 1989. El uso de gasolinera se contemplaba desde el PERI como un uso compatible en la manzana, lo que suponía la mezcla de este uso con el uso residencial en una misma parcela. El PEMU incluye la ordenación de una parcela específica para Estación de Servicio, con las limitaciones de la Unidad de Suministro establecidas en la Ordenanza Municipal para la instalación de Unidades de suministro aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de abril de 2016 y publicada en el BOCM nº 116 de 17 de mayo, en lo que se refiere a definición y parcela mínima, de manera que la definición del resto de la manzana no se vea condicionada por los años que restan de la concesión.

De esta modificación resulta la calificación de la inicial RM1 en tres parcelas; una residencial, que aloja todas las viviendas inicialmente establecidas para toda la manzana, y regulada por la ordenanza ZUR-

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05:00	NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: 101GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 9 de 21		



3768204_101GD-7TW9V-RYCUP_649122A6C4EAE16FDCBF17D26DEBFBFDE7B772D2E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es



Comunidad de Madrid

Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

7PEMU; otra de uso Terciario, regulada por la ordenanza ZU-TPEMU y una tercera con uso Estación de Servicio, regulada por la ordenanza ZU-ES del Plan General. Las superficies, aprovechamientos, edificabilidades y número de viviendas asignadas, fueron las siguientes:

Parcela	Superficie (m ²)	Aprovechamiento (uas)	Edificabilidad (m ² c)	Nº de viviendas	% contribución a gastos
RM1.1	367,50	174,70	87,35	0	0,1113
RM1.2	285,00	349,40	436,75	0	0,2226
RM1.3	4.482,21	21.404,80	21.404,80	224	13,6371
Total	5.134,51	21.928,90	21.928,90	224	13,9710

2.1.5.- Modificación del PERI en el ámbito de la parcela TC-3 (MPERI)

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en fecha 25 de mayo de 2022, adoptó Acuerdo de aprobación definitiva de la modificación del Plan Especial de Reforma Interior de Los Girasoles (UE.DB-22)-Altura Máxima Parcelas Terciarias con Edificación Preexistentes (ordenanza ZU-T), publicado en el BOCM nº 158 de 5 de julio de 2022.

La MPERI, que no afecta a La Parcela, consiste en la elevación de la altura máxima admisible en la Ordenanza ZU-T, que regula las parcelas de uso terciario, de dos a tres plantas, y de 7 a 12 metros, cuando ello posibilite el mantenimiento de edificaciones existentes cuyo estado de conservación permita la rehabilitación. Se contempla también la posibilidad de transferir aprovechamiento de otras parcelas del ámbito cuando la edificabilidad asignada fuera inferior a la existente, sin que ello implique la modificación de la ocupación máxima, ni las restantes determinaciones formales o de uso y, en ningún caso, suponga aumentar la edificabilidad del ámbito del Plan Especial.

Si bien el ámbito de la ordenanza ZU-T son todas las parcelas con esta calificación, la MPERI sólo afecta a la parcela TC-3, que es la única que tiene edificación preexistente.

2.2.- Consulta sobre la viabilidad de Modificación de Plan Especial para el cambio de uso de la parcela TC-4

Con fecha 15 de diciembre de 2020 se procede por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz al aporte de documentación mediante escrito de remisión del Concejal Delegado de Urbanismo del mencionado Ayuntamiento, en el que se solicita valoración y emisión de informe por parte de la D.G. de Urbanismo a efectos de la viabilidad del Documento Técnico de Modificación de Plan Especial de la parcela TC-4 de la UE DB-22 "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz, con el mismo objeto que el de la MPG que ahora se analiza.

Las conclusiones del informe emitido el 26/11/2021 por esta área de planeamiento AP2 fueron las siguientes:

En relación al contenido de la propuesta:

- La legislación urbanística vigente habilita para el cambio de uso mediante el procedimiento de Actuación de Dotación si bien se debe justificar el interés general de la propuesta por lo que se debe justificar su necesidad en los términos recogidos en el art. 3 y 4 de la TRLSYRU así como en el art. 3 de la LSCM.
- Se debe justificar que el nuevo uso previsto es el más adecuado en La Parcela, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 33 de la LSCM, así como su tipología edificatoria y los parámetros urbanísticos de la misma, considerando distintas alternativas.

En relación al Instrumento Urbanístico propuesto para la Modificación:

- La figura del Plan Especial tiene como objeto la definición y/o mejora de las redes públicas o ámbitos urbanos, no incluyendo entre sus funciones la actuación exclusivamente sobre un solar con un uso lucrativo y la modificación de tal uso previa justificación del interés general.
- La propuesta no cabe entenderse como un Plan Especial de Mejora del medio urbano en tanto en cuanto la cesión de zonas verdes deriva del cumplimiento de lo establecido tanto

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 123955308253452522513

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 101GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 10 de 21		NO REQUIERE FIRMAS



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

en la legislación urbanística como en el PG de aplicación y su cuantía resulta insuficiente para mejorar la calidad ambiental urbana del ámbito al que pertenece.

- De tal modo, se considera que la figura adecuada para llevar a cabo esta transformación urbanística es una Modificación Puntual del Plan General.

2.3 Consulta sobre MPG en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4; aprobado inicialmente.

Con fecha 2/11/2022 se procede por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz a la remisión del documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" Parcela TC4; aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 28/09/2022. La documentación es recibida en esta área de planeamiento 2 (AP-2) el 21/12/2022 que emite informe a los efectos establecidos en el artículo 57.b) de la Ley 9/2001, del 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), concluyendo de la siguiente forma:

Según lo expuesto en el cuerpo del presente informe, la MPG altera mediante una actuación de dotación de las definidas en el art. 7 del TRLSRU, la calificación del uso Terciario, con la ordenanza de aplicación ZU-T de la parcela TC-4 de la antigua UE DB-22 "Los Girasoles" del PG a los usos Residencial y Zona Verde con los que ya había sido anteriormente calificada la misma parcela en instrumento de planeamiento anterior al vigente.

La actuación justifica su interés general y social mediante el adecuado estudio de alternativas resultando una actuación coherente con la estructura general establecida desde el PG por lo que, en términos generales y desde el punto de vista urbanístico, se considera viable.

Se reseña, no obstante, pequeñas erratas detectadas en el documento analizado, que deberían ser solventadas en la tramitación del mismo:

(...).

3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL (MPG): CAMBIO DE USO DE LA PARCELA TC-4 DEL PERI DE LA UE DB-22 "LOS GIRASOLES".

3.1 Iniciativa de la Modificación del Plan General

El documento de MPG viene en su portada con el anagrama y firmado (pg. 3; 160 y 208) por un promotor privado: VYNCON CONTRATISTAS S.L. Asimismo, en la pg. 53 del pdf, en el apartado IV. Viabilidad económica, indica que se trata de una iniciativa de la propiedad de la parcela que asume la propuesta.

En este sentido, en el expediente administrativo se han localizado los siguientes indicios:

- En el Informe Técnico del Jefe de Servicio de Planeamiento y Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de fecha 16/09/2022 (pg. 915 del pdf del Expediente Administrativo), se indica que el documento está presentado por DIAPLAN SAP en representación de VYNCON CONTRATISTAS S.L.
- En el oficio de remisión al BOCM de anuncio relativo al acuerdo de aprobación inicial de la MPG; de fecha 3/10/2022 (pg. 926 del pdf del Expediente Administrativo); aparece la siguiente nota:
Nota.- Las liquidaciones que se practiquen en relación a este anuncio, tanto provisional como definitiva se girarán a la mercantil VYNCON CONTRATISTAS S.L. con CIF. B83809475.
- El Oficio de fecha 3/10/2022 de remisión del anuncio relativo al acuerdo de aprobación inicial de la MPG para su publicación en un periódico de tirada nacional, (pg. 927 del pdf del Expediente Administrativo), va dirigido a VYNCON CONTRATISTAS S.L.

De estos antecedentes se deriva que es un documento tramitado a instancia de particular. En este sentido resulta de aplicación el artículo 57a) de la LSCM:

Artículo 57. Procedimiento de aprobación de los Planes Generales.

El procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

- El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, de oficio y a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquier otra Administración pública territorial. ...

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 1O1GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 11 de 21		NO REQUIERE FIRMAS



3768204_1O1GD-7TW9V-RYCUP_649122A6C4EAE16FDCBF17D28DEBFBDE76772D2E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

El art. 5 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en referencia a la Actividad de planeamiento urbanístico en su punto 1 señala que:

"La actividad de planeamiento urbanístico es una potestad administrativa, cuyo ejercicio corresponde a la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso de conformidad con la presente Ley".

Por otro lado, el Art. 56.1 de la misma Ley establece que: "El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que sólo podrán serlo por las primeras."

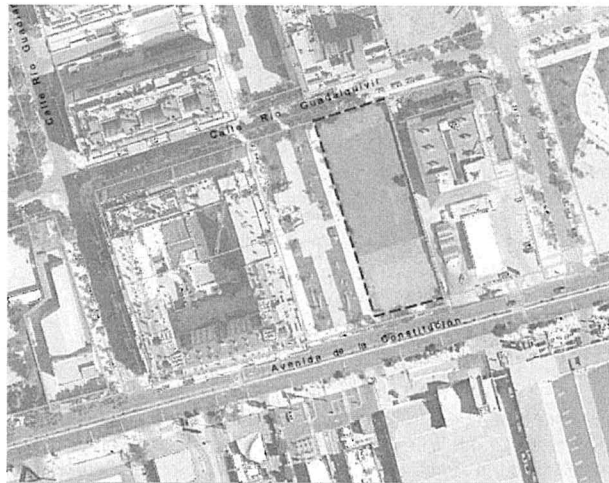
En consecuencia, es necesario que la formulación de la MPG sea por iniciativa del Ayuntamiento y no de un particular.

3.2.- Objeto y alcance de la Modificación del Plan General

Según se indica en la Memoria de la MPG, el objeto de la modificación es la recuperación de la localización de los usos iniciales, residencial y zona verde, propuestos por la MPG-2001 en *La Parcela* (parcela TC-4 del PERI de la UE DB-22 "Los Girasoles"); modificada en su momento por el PERI, actualmente vigente, que transformó el uso de la totalidad de *La Parcela* a terciario con la ordenanza de aplicación ZU-T.

Por lo tanto, el expediente de MPG que ahora se tramita, supone la alteración del PERI y se instrumentaliza mediante una actuación de dotación mediante la que se obtiene una superficie de zonas verdes superior a la necesaria con la transformación (recuperación) del uso de *La Parcela* de terciario a residencial multifamiliar.

Asimismo, se incluye la incorporación al texto refundido del Plan General del contenido del PERI de "LOS GIRASOLES" y de las modificaciones de éste habidas hasta la fecha, así como la que ahora se tramita.



- Ámbito de la modificación. Parcela TC-4
- Ordenanza ZU-RV. Residencial multifamiliar
- Ordenanza ZU-ZV. Zona Verde

Extracto del Plano Situación y Alcance de la Modificación

Se mantiene el aprovechamiento lucrativo con la transformación del uso porque se disminuye la edificabilidad actual de la parcela que según el PERI es de 2.500 (m²c), aplicando los coeficientes de

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1239553082534525922513

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 1O1GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 12 de 21		NO REQUIERE FIRMAS

3768204 1O1GD-7TW9V-RYCUP 649122A6C4EAE16FDCB71D26DBB7E78772D2E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sjto-torrejon.es>



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

homogeneización definidos, esto es, 1 para el uso Residencial Multifamiliar y 0,8 para el uso Terciario-Comercial, de modo que se pasa de una edificabilidad de 2.500 m²c (destinada al uso terciario-comercial) a 2.000 m²c (destinados al uso residencial multifamiliar).

La MPG califica una Zona Verde Pública con una superficie de 840,92 m²s, de modo que el suelo de la parcela lucrativa resultante destinada a uso Residencial Multifamiliar es de 2.000 m²s.

Con la nueva ordenanza ZU-R7 de aplicación a la parcela que transformaría su uso, que es la misma ordenanza del resto de las parcelas de uso residencial del PERI de la UE DB 22 "Los Girasoles", se eleva la altura máxima permitida a 5 plantas y ático retranqueado, (que suponen una altura máxima, según la ordenanza ZU-R7 de 16,50 (m), inferior a la de las parcelas residenciales situadas en la margen opuesta de la zona verde (seis plantas) y de la calle Río Guadalquivir (siete plantas) a que da frente la parcela e igual a la establecida por la ordenanza ZU-I 4.

Se incorporan a la ordenanza de Zonas Verdes y Espacios Libres y a la de Espacios Libres Privados las determinaciones establecidas desde el Estudio de Impacto Normativo.

3.3 Actuación de dotación

Se considera que el objeto de la MPG es una Actuación de Dotación de las definidas en el artículo 7.2.b) del TRLSRU porque se trata de cambiar el actual uso característico de La Parcela TC-4, que es el uso Terciario, por el uso Residencial Multifamiliar, con incremento de densidad urbana, al crearse 30 nuevas viviendas, sin incremento del aprovechamiento urbanístico y con la correspondiente cesión de zonas verdes públicas.

3.4 Cesión de suelo para Zona Verde pública

La Actuación de Dotación mediante la cual se transforma el uso de La Parcela de Terciario-Comercial a Residencial Multifamiliar supone un aumento sobre la densidad urbana existente, sin producirse aumento de la edificabilidad, y es por ello que se deben realizar las cesiones establecidas en el artículo 18 del TRLSRU.

Consta en el documento de la MPG aportado que la cesión de suelo para la nueva zona verde pública supone una mejora sobre el estándar existente de zonas verdes públicas del ámbito urbanístico UE-DB-22 "Los Girasoles" que es de 15 (m²s/viv).

Puesto que con la actuación de dotación se crean 30 nuevas viviendas, la cesión mínima, considerando el estándar de 15 (m²s/viv), es de 450 (m²s) para zonas verdes públicas. En el documento de MPG se expone que se realiza una mejora sobre el estándar existente cumpliéndose con el estándar superior del artículo 36 de la LSCM para redes locales de 30 (m²s/100m²c.) De tal modo se ceden 600 (m²s) para zona verde pública estancial. A esta superficie mínima de cesión se le suma la franja de protección acústica de 8 m de ancho en colindancia con la Avenida de la Constitución que ocupa una superficie de zonas verdes no estanciales de 240,92 (m²s), lo que supone una superficie total de 840,92 (m²s) de cesión.

Por lo tanto, con la cesión contemplada en el documento se cumple el artículo 18.2.b) del TRLSRU.

Puesto que esta MPG fue aprobada inicialmente en fecha 28/09/2022, antes de la entrada en vigor 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 (la denominada Ley Ómnibus, en adelante Ley 11/2022), en virtud del contenido de la Disposición Transitoria Tercera de la mencionada Ley 11/2022, a este expediente le es de aplicación la LSCM con la redacción vigente en el momento de su aprobación inicial, por lo que le es de aplicación, a efectos de compensación de redes el artículo 67.2 de la LSCM y no el artículo 19bis que entró en vigor con posterioridad a la aprobación inicial de la MPG.

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cs/verificar mediante el siguiente código seguro de verificación: 1239553108253525922513

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05 :00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: 101GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 13 de 21	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

3768204 101GD-7TW9V-RYCUP 649122A6C4EAE16FDC8F17D26DEBBFDE78772D2E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

3.5.- Justificación de la MPG

Para justificar esta Actuación de Dotación, en el documento de la MPG, se relacionan los antecedentes urbanísticos del ámbito de la UE DB-22 "Los Girasoles" hasta llegar a la actual calificación de uso Terciario-Comercial dado por el PERI a *La Parcela*. Más adelante se expresa que en los años transcurridos desde la aprobación del PERI, la zona urbana en la que se encuentra el ámbito ha ido adquiriendo mayor centralidad y la Avenida de la Constitución (con la que linda *La Parcela* al sur) se ha convertido en un eje comercial. En proximidad al ámbito de la MPG se han instalado, junto a un centro comercial, cinco supermercados, una docena de restaurantes y dos hoteles. Se explica que teniendo en cuenta además la existencia de los grandes centros comerciales en el borde la ciudad, la demanda del uso terciario-comercial ha quedado saturada.

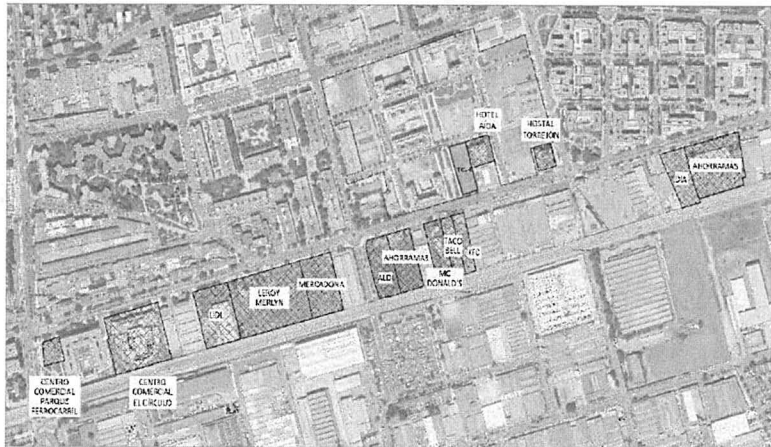


Imagen extraída de la Memoria de la MPG

Estudio de alternativas

El documento de MPG incluye un estudio de alternativas basado en la evaluación de las alternativas que tengan posibilidad práctica de ejecución, entendiendo que carece de interés toda propuesta que no pueda ser ejecutada por la iniciativa privada o, en su caso, por la iniciativa pública.

En primer lugar, analiza la Alternativa 0; entendiendo ésta como la que cumple, en su caso, estas dos condiciones:

- Que sea admisible la implantación del uso según la ordenanza de aplicación.
- Que exista demanda para dicha implantación.

En el análisis de los usos posibles de la parcela se llega a las siguientes conclusiones:

- El tamaño de la parcela y la cabida máxima en superficie construida no alcanzan los umbrales exigidos por los diferentes usos dotacionales, incluido el administrativo.
- Dentro de los usos predominantes, comercial, espectáculos y hostelero, tal y como se ha mencionado, la existencia de otras superficies comerciales y hosteleras ha saturado la demanda de estos usos.
- En el caso del uso predominante de oficinas, no existe demanda alguna de este uso en edificio exclusivo. Aunque no es determinante para la justificación de la modificación, se señala que el coeficiente de homogeneización de 0,9 frente al 0,8 del comercial, significa que se encuentra penalizado en un 10% de la edificabilidad.
- En relación a los usos compatibles, dotacional privado (con coeficiente de homogeneización 0,56) y hotelero (con coeficiente de homogeneización 0,5) supone que desde el PG ya se estimaba que estos usos tenían una menor rentabilidad. La aplicación de estos usos frente al uso Terciario (con un coeficiente de homogeneización de 0,8) supone un incremento de edificabilidad que agravaría la diferencia ya existente entre la edificabilidad (superior) y el aprovechamiento, cuestión inviable en aplicación de la LSCM que establece que la

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 123955308253525922513



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 101GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 14 de 21		NO REQUIERE FIRMAS



3768204_101GD-7TW9V-RYCUP_649122A6C4EAE16FDCBF17D26DEBBFDE7877D2E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://eade.ayto-torrejon.es>



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

edificabilidad no puede ser mayor que el aprovechamiento. En todo caso, y aún en el supuesto de incremento de edificabilidad, la superficie resultante no sería suficiente para la implantación de una residencia de la tercera edad, además de exigir una reserva de redes inviable por la superficie de la parcela.

Además de lo expuesto, el documento hace constar que la modificación llevada a cabo por el PEMU de la manzana RM-1, aumentó la superficie de las parcelas terciarias en 436,75m²c (permitidos anteriormente por el PERI pero de manera voluntaria, no como reserva obligatoria). Asimismo, se manifiesta que *"no se trata de modificación de uso terciario a residencial que pudiéramos llamar estándar, generalizable a cualquier parcela terciaria en un sector residencial, que generaría déficits de dotación, sino, al contrario, se trata de revertir una recalificación efectuada por un Plan Especial de Reforma Interior"* que en su momento se justificó en la previsión de una futura demanda de usos terciarios generada por la centralidad de la zona, demanda que ha sido satisfecha por los suelos del entorno, lo que ha dado lugar a la paralización de la edificación en La Parcela.

Respecto a la alternativa cero, el documento concluye:

En síntesis, la ALTERNATIVA CERO en todas sus variantes no garantiza la viabilidad de la edificación en la parcela, con lo que permanecería sin edificar, lo cual no parece una solución de interés social.

Como variante de la Alternativa Cero, el documento contempla el uso terciario industrial, que es el único uso que no incrementaría la edificabilidad respecto a la prevista. Sin embargo, dadas las características del entorno, este uso parece totalmente inadecuado, sobre todo cuando existe gran cantidad de suelo calificado para el uso industrial en el que sería factible la implantación del uso terciario industrial.

Como alternativa viable, el documento contempla la recalificación a uso residencial multifamiliar justificado en el interés social puesto que, según se transcribe:

1. Se trata de un bien escaso en lugares centrales.
2. Su implantación, al contrario de la de cualquiera de los usos alternativos disminuiría la edificabilidad de 2.500 a 2.000 m²c.
3. El uso residencial multifamiliar supondría la recuperación de la inicial calificación residencial, suprimida por el PERI de los Girasoles, aumentando la coherencia de la estructura urbana del propio documento, al acabar de conformar el eje verde residencial Norte Sur.
4. La implantación del nuevo uso permitiría finalizar el eje anterior en un área ampliada que se sitúa precisamente en la localización de las paradas del transporte público.
5. Obviamente, aumentaría la superficie de zonas verdes en una superficie ligeramente mayor que la resultante del estándar del Área Homogénea 8.1 del Plan General recogido por el PERI (de 15 a 15,25 m²/v).
6. Es el uso más adecuado teniendo en cuenta el carácter de la zona y las edificaciones del entorno.
7. Finalmente, se evita la permanencia de un suelo sin uso que evidentemente no tiene ningún interés social.

Según lo puesto de manifiesto en el documento de MPG, se considera justificado el interés general de la propuesta, siendo coherente su formulación en los términos recogidos en los artículos 3 y 4 de la TRLSRU así como en el art. 3 de la LSCM. Asimismo, se han analizado los usos viables con la información histórica de que se dispone y se entiende que la recuperación del uso residencial, es una decisión que pondera los intereses públicos y privados, ejerciendo la potestad de planeamiento en cumplimiento de lo establecido en el artículo 33 de la LSCM y resultando una alteración coherente con la ordenación estructurante establecida desde el PG.

3.6.- Tramitación de la figura de MPG

El PG, en su formulación, establece como uno de sus objetivos el mantenimiento de la actividad económica dentro del municipio, entre la que se encuentra el uso terciario-comercial. Además, el PG constató la problemática real de coexistencia de uso industrial y residencial en la trama urbana

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cees mediante el siguiente código seguro de verificación: 1239553082535355922513

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05 :00	NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: 1O1GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 15 de 21		



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

(apartado 5.2 de la Memoria del PG).

Si bien el vigente PG establece expresamente las condiciones y ámbitos urbanísticos en los que se pueden llevar a cabo los cambios de uso industrial a uso residencial de modo que se garantice el mantenimiento de la actividad económica en el municipio, no establece condición alguna para otro tipo de cambios de uso relacionados con otras actividades económicas tales como el uso terciario-comercial, por lo que está a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación sin condicionante expreso derivado del planeamiento urbanístico municipal.

El documento que ahora se analiza, proviene de la consulta previa efectuada por el Ayuntamiento en fecha 15/12/2020 sobre la viabilidad de tramitación de una modificación del Plan Especial para cambio de uso en La Parcela, así como la consulta efectuada por el Ayuntamiento el 2/12/2022 sobre el documento de aprobación inicial de la Modificación del Plan General.

Como ha quedado reflejado en el punto 2.2 del presente informe, en el informe emitido el 26/11/2021 por esta área de planeamiento AP-2; se concluyó que no era objeto de un Plan Especial la actuación sobre un solar con uso lucrativo y la modificación de tal uso, no pudiendo entenderse la propuesta como un Plan Especial de Mejora del medio urbano en cuanto la cesión de zonas verdes resulta insuficiente para mejorar la calidad ambiental urbana del ámbito al que pertenece, por lo que la figura que se consideró adecuada para llevar a cabo la transformación propuesta fue la de MPG.

3.7.- Alcance material de la MPG

Tal y como señala el Resumen ejecutivo de la MPG en su apartado XV.6. Alcance y contenido de la modificación, se incorporan al documento de PG modificaciones derivadas del PERI; el PEMU; la MPERI y la presente modificación MPG en el ámbito de la TC-4 de la UEDB-22 del PG:

"Se han incorporado al documento del Plan General las modificaciones derivadas del PERI de los GIRASOLES, su modificación en el ámbito de la TC-3, el PEMU de la RM-1 de la UEDB22 y la presente modificación (en el ámbito de la TC-4 de la UEDB-22, que afectan a los tomos, páginas y planos que se indican a continuación:

XV.6.1. Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución.

- Se han eliminado el ámbito AM-3 páginas 113 y 114 (por el PERI de los Girasoles).
- Se han incluido las determinaciones de la UE-DB-22 y sus determinaciones. (por el PERI de los Girasoles y su modificación en la TC-4 y por el PEMU de la RM-1).
- Sustitución de las fichas de las Áreas de Reparto 8 y 9 pág. 163 y 164 (PERI de Los Girasoles).

XV.6.2. Normas Urbanísticas Particulares.

- Artículo 7. ORDENANZA ZUR-7, (Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada) páginas 52 a 56 (Modificada por el PERI de LOS GIRASOLES y la actual Modificación que afecta al ámbito de la TC-4).
- Artículo 12. ORDENANZA ZU-T (Terciario Comercial y de Ocio) páginas 80-84. (por el PERI de los Girasoles y el PEMU de la RM-1 de la UEDB-22).
- Artículo 13. ORDENANZA ZU-ES (Estación de Servicio) páginas 85 y 86 (por el PEMU de la RM-1 DE LA UE-DB-22).
- Artículo 19. ORDENANZA ZU-V (Zonas verdes y espacios libres) 96 y 97 (por la presente Modificación que recoge las determinaciones del estudio de Impacto Normativo).
- Artículo 20. ORDENANZA ZU-E9 (Espacios libres privados) páginas 98-100 (por la presente Modificación que recoge las determinaciones del estudio de Impacto Normativo)

XV.6.3. Planos.

Los planos del Plan General afectados por la modificación del PERI de los Girasoles, la modificación en el ámbito de la TC-4, el PEMU de la RM-1 de la UEDB 22 y la presente modificación, son los siguientes:

- Plano 5.12 "Calificación del Suelo, Alineaciones y Ordenanzas".
- Plano 5.18 "Calificación del Suelo, Alineaciones y Ordenanzas".
- Plano 7 "Zonas Verdes".
- Plano 10.2 "Áreas de Reparto".
- Plano 11.2 "Sectores y Unidades de Ejecución".
- Plano 15 "Estructura Urbana".

El presente documento incorpora los planos originales y modificados del Plan General en el apartado XII.3 del presente documento."

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 101GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 16 de 21		NO REQUIERE FIRMAS



Comunidad
de Madrid

Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

3.8.- Resumen ejecutivo

En el apartado XV. *Resumen ejecutivo*, la MPG da cumplimiento a las determinaciones establecidas en el artículo 56 bis de la LSCM. Este apartado contiene un plano de situación con la delimitación de la parcela afectada por la modificación, el alcance de la MPG y la información sobre la suspensión de licencias en La Parcela en tanto no se apruebe definitivamente la MPG.

3.9 Sostenibilidad y viabilidad económicas

La MPG incluye en los apartados IV.1 y IV.2 sendas Memorias de viabilidad económica y sostenibilidad económica.

La Memoria de viabilidad económica no responde lo indicado en el artículo 43.b) de la LSCM, como documentación que debe formar parte de los instrumentos de planeamiento general, por lo que debería completarse este apartado justificando la viabilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal. Asimismo, junto con la valoración de los costes de la promoción, debe aparecer valorado el coste de urbanización de la zona verde de cesión.

La Memoria de sostenibilidad económica da cumplimiento a lo establecido en el artículo 22.4 del TRLSRU, donde se establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

3.10.- Impacto normativo

En el Tomo II de la MPG se incluye la Memoria de impacto normativo donde se efectúa el análisis y valoración sobre los impactos de género, infancia, adolescencia y familia, por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual e informe relativo al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, concluyendo que las valoraciones de todos estos impactos son positivas.

En relación al impacto normativo, en el expediente se contienen los siguientes informes:

- Impacto por razón de género. Regulado en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid teniendo en cuenta la Ley Orgánica 7/2007; de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género regulado por la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTB fobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, analizado en el mismo epígrafe.
Según Informe de la DG de Igualdad de la Consejería de Familia, Juventud y Política social de fecha 10/10/2022; se aprecia un impacto nulo por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.
- Impacto en la infancia, la adolescencia y la familia, regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia y por el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.
Según Informe de fecha 30/05/2023 de la Jefa del área de Bienestar Social y Mujer del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, no conlleva impacto negativo en materia de igualdad de género, igualdad social y no discriminación, ni en la infancia, adolescencia y familia.
- Impacto en materia de accesibilidad, regulado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y la Orden TMA/854/2021; de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05:00	NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: 1O1GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 17 de 21		



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

Según Informe del jefe de Servicio de Infraestructuras Urbanas del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de fecha 5/10/2022; el documento de MPG no afecta a este concepto, no obstante, en las actuaciones a realizar con motivo del mismo, se garantizará el cumplimiento de las determinaciones sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas según la legislación vigente en la materia.

4. DETERMINACIONES SECTORIALES

A continuación, se indican las determinaciones impuestas tanto del informe relativo al procedimiento ambiental como de los informes emitidos durante la tramitación del documento que dan viabilidad al mismo.

En cada uno de los siguientes apartados de este epígrafe se analiza la inclusión de las condiciones y recomendaciones de los informes sectoriales obtenidos en el texto normativo de la MPG.

4.1. Procedimiento ambiental

El documento tramitado incluye en sus anexos el Documento Ambiental Estratégico, donde se analizan las consecuencias medioambientales de la MPG.

En la tramitación de la MPG se emitió **Informe Ambiental Estratégico** de fecha 4/05/2023 (pg. 1.000 del pdf del Expediente Administrativo), en virtud de lo dispuesto en la legislación ambiental, en el que se concluyó la evaluación ambiental estratégica simplificada:

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, teniendo en cuenta la documentación presentada, las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, emite el siguiente informe ambiental estratégico que es preceptivo y determinante y concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

El IAE contiene las siguientes prescripciones:

4.1 Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación puntual

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del plan, los siguientes condicionantes ambientales:

4.1.1 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito:

- La franja calificada como zona verde donde se superen los 65 dBA en periodo día no podrá tener carácter estancial.
- Según señala el estudio acústico, dado que en las zonas verdes se instala una valla que se cierra impidiendo el paso de peatones en el periodo nocturno, el impacto acústico no sería soportado por ningún usuario.
- Teniendo en cuenta el cambio de uso a residencial, como criterios generales en materia de contaminación acústica, se considerará, especialmente:
 - La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.
En las fachadas más expuestas no se deberán proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B "Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales" del Real Decreto 1367/2007.
 - Se aplicará el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación.
(Esta obligación se incluye en el apartado 3.II.1.1 del Documento técnico de la MPG).
 - Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.
En cualquier caso, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en el ejercicio de sus competencias, deberá

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05 :00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: 101GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 18 de 21	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

3768204 101GD-7TW9V-RYCUP 649122A6C4EAE16DCBF1D26DEB8FDE78772D2E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas preventivas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003, del ruido, así como en la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, aprobada el 24 de abril de 2013.

4.1.2 Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el futuro desarrollo de la Modificación Puntual deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

(Esta obligación se incluye en el apartado normativo 3.II.1.5)

4.1.3 Protección del patrimonio cultural

La Dirección General de Patrimonio Cultural señala, en su informe recibido el 24 de marzo de 2023, que en el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la citada Dirección General, con el objeto de garantizar su protección y cautela.

Por otro lado, si durante el transcurso de las obras que se realicen en desarrollo del ámbito, se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 62 de la misma ley.

4.1.4 Protección de la calidad de los suelos

El informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos recibido el 14 de diciembre de 2022 señala lo siguiente:

"Del estudio realizado se deduce que han podido llevarse a cabo en la parcela actividades incluidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, señalándose expresamente: depósito y desguace de vehículos. En el entorno inmediato se encuentra una gasolinera.

A raíz de los resultados obtenidos, se continúa con la Fase II. Se realizan un total de 5 sondeos, de donde se toman 9 muestras de suelo. Se realiza el análisis de compuestos derivados del petróleo, Hidrocarburos del petróleo Cromatograma de TPH (GC), Hidrocarburos Monoaromáticos (BTEX) y metales pesados.

La comparación con los Niveles Genéricos de Referencia (NGR), según concluye el documento, establece que todas las muestras resultan conformes para uso urbano exceptuando la muestra S3M1 que presenta un contenido en Berilio que supera ligeramente el NGR. Teniendo en cuenta que la superación de éste "no llega a alcanzar el mg/kg, y teniendo en cuenta la incertidumbre de medida (%UREL), no se descarta el origen geogénico...", por lo que se considera "un dato puntual que no supone un riesgo para la salud humana para los usos previstos..."

A la vista de la documentación presentada deberá confirmarse que no se detectan manchas o indicios de contaminación en el suelo, tanto en la zona pavimentada como sin pavimentar, debiéndose, por tanto, completar la caracterización Fase I del estudio presentado, y en el caso de que se detecten indicios de contaminación, se deberá continuar con la Fase II.

Los resultados de la caracterización definitiva deberán establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro y, si fuera el caso, la extensión del alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio.

Asimismo, puesto que el uso industrial parece que ya existía con anterioridad a la ejecución de las soleras del ámbito, deberá establecerse la necesidad de realizar un seguimiento ambiental durante los trabajos de demolición de éstas para garantizar que no se detectan indicios de afección a la calidad de los suelos bajo las mismas. En el supuesto de que se compruebe la existencia de estos indicios, se llevará a cabo la correspondiente investigación de conformidad con el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Además, en la fotografía aérea de 2006 se aprecia una importante acumulación de residuos y materiales de construcción, probablemente ligados a los trabajos de urbanización del entorno inmediato, en la zona prevista para la futura edificación. Por lo tanto, durante los trabajos de obra, en el supuesto de detectarse la existencia de residuos, se caracterizarán mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ, o en laboratorio) y si se aprecian indicios de afección o residuos de carácter peligroso, se llevará a cabo la correspondiente investigación, de conformidad con el artículo 3.5 del mencionado Real Decreto, al objeto de determinar si existe afección a la calidad del suelo.

En cuanto a la gestión de los mismos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y sus disposiciones de desarrollo.

Todo ello deberá quedar reflejado, junto con la aplicación del artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, para la implantación y clausura de instalaciones sometidas al mencionado Real Decreto, en el documento normativo de la Modificación Puntual".

Los resultados del blanco ambiental señalado anteriormente se presentarán ante el Área de Planificación y

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 123955108253525213

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05 :00	NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: 1O1GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 19 de 21		



3768204_1O1GD-7TW9V-RYCUP 649122A6C4EAE16FDCB17D28DEB8FDE78772D2E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular para informe con arreglo a sus competencias, antes de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

4.1.5 Condiciones para las zonas verdes

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar deberán ser autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

En entornos próximos a redes viarias, parques y jardines se deberá dar prioridad a la plantación de especies tanto arbóreas como herbáceas que no produzcan los pólenes más alergénicos en la Comunidad de Madrid, evitando especies como el plátano, el olivo o las arizónicas, evitando en la medida que sea posible el uso de especies con polinización anemófila con objeto de minimizar el impacto negativo que se produce sobre una determinada parte de la población que sufre alergias.

4.1.6 Condiciones para el arbolado urbano

En las zonas con presencia de arbolado se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, que asume la necesidad de una especial tutela y protección del arbolado urbano existente, en particular aquellos arboles con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

4.1.7 Protección de la salud

La Dirección General de Salud pública señala, en el informe recibido el 5 de diciembre de 2022, lo siguiente:

Se deberán aplicar las Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) propuestas en el estudio, dado que la parcela se sitúa en pleno casco urbano de Torrejón de Ardoz junto a la Avenida de la Constitución y cerca de diferentes Centros Comerciales de uso público y supermercados, además de diferentes establecimientos de restauración y dos hoteles. Dichas medidas se extremarán si en el entorno cercano de 200 m se identificarán establecimientos con población vulnerable (Colegios, Centros Sanitarios y Establecimiento de Mayores).

Respecto a las observaciones realizadas en relación con las actividades potencialmente contaminantes del suelo, se hacen las consideraciones pertinentes en epígrafe 4.1.4 Protección de la calidad de los suelos del presente informe.

4.1.8 Medidas de protección ambiental

En el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a "Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente" donde se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en el capítulo VI del Documento Ambiental Estratégico (DAE) presentado y las consideraciones recogidas en el presente informe.

4.1.9 Vigilancia ambiental

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

4.2 Respecto a las condiciones incluidas en este informe

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo en la formulación de la Modificación Puntual en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" (parcela TC.4) donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013.

Cualquier modificación sobre lo previsto en la Modificación Puntual en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" (parcela TC.4) que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Todas estas condiciones, excepto las señaladas en rojo, se han incorporado en el apartado VIII.2 Medidas de protección contra el ruido, del epígrafe VIII Medidas generales de protección ambiental. Se señala que este epígrafe no se encuentra dentro de la documentación normativa (con excepción de algunas de ellas ya incluidas de manera independiente en el texto normativo en cuyo caso aparece indicado tras la condición), que es una de las condiciones impuestas en el IAE. Se deberá incorporar este epígrafe VIII al texto normativo incluyendo las medidas que han quedado señaladas en color rojo.

Por otro lado, el documento presentado no incluye el Anexo X con el contenido del Estudio Acústico, en su lugar únicamente aparece un plano. Si tal y como se recoge en el IAE se ha analizado el

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 123955308253525922513



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05:00
OTROS DATOS	ESTADO
Código para validación: 101GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 20 de 21	NO REQUIERE FIRMAS



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

cumplimiento de las determinaciones acústicas en periodo nocturno teniendo en cuenta la existencia de un vallado con puerta que impida el paso a usuarios en el periodo nocturno, este vallado deberá incorporarse en la parte normativa de la MPG como obligación del promotor en la urbanización de dicha zona verde.

Por otro lado, y según la condición impuesta en el IAE; los resultados del blanco ambiental señalado anteriormente se presentarán ante el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular para informe con arreglo a sus competencias, antes de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

4.2. Informes emitidos por la Administración General del Estado

El expediente administrativo no incluye informes en relación a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suarez, Madrid-Barajas ni del Aeropuerto de Torrejón perteneciente al Ministerio de Defensa, estando los suelos objeto de la MPG afectados por ambos.

4.3. Informes emitidos por la Comunidad de Madrid

La Comunidad de Madrid, fuera del procedimiento ambiental, ha emitido el siguiente informe sectorial:

Informe de la DG de Igualdad de la Consejería de Familia, Juventud y Política social de fecha 10/10/2022; sobre el impacto por razón de orientación sexual, identidad y expresión de género respecto a la MPG, en el que se concluye que se aprecia un impacto nulo por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

Del informe emitido por la DG de Igualdad no se deriva ninguna prescripción normativa.

4.4. Informes emitidos por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz

En el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz se han evacuado los siguientes informes de la tramitación sectorial:

Informe de la Jefa del área de Bienestar Social y Mujer del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de fecha 30/05/2023 según el cual la MPG no conllevará impacto negativo en la igualdad de género, igualdad social y no discriminación, ni en la infancia, adolescencia y familia.

Informe del jefe de Servicio de Infraestructuras Urbanas del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de fecha 5/10/2022; en lo relativo al análisis y valoración del impacto sobre la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, el documento de MPG no afecta a este concepto, no obstante, en las actuaciones a realizar con motivo del mismo, se garantizará el cumplimiento de las determinaciones sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas según la legislación vigente en la materia.

De los informes emitidos por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz no se deriva ninguna prescripción normativa.

5.- CONCLUSIONES

Según lo expuesto en el cuerpo del presente informe, la MPG altera mediante una actuación de dotación de las definidas en el art. 7 del TRLSRU, la calificación del uso Terciario, con la ordenanza de aplicación ZU-T de la parcela TC-4 de la antigua UE DB-22 "Los Girasoles" del PG a los usos Residencial y Zona Verde con los que ya había sido anteriormente calificada la misma parcela en instrumento de planeamiento anterior al vigente.

La actuación justifica su interés general y social mediante el adecuado estudio de alternativas resultando una actuación coherente con la estructura general establecida desde el PG por lo que, en términos generales y desde el punto de vista urbanístico, se considera viable.

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

DOCUMENTO SOLICITUD: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME TECNICO	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05:00	
OTROS DATOS Código para validación: 101GD-7TW9V-RYCUP Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:03 Página 21 de 21	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



3788204 101GD-7TW9V-RYCUP 649122A6C4EAE16FDCBF17D26DEB8FDE78772D2E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es



Subdirección General de Urbanismo
Dirección General de Urbanismo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

No obstante, según ha quedado reflejado en el cuerpo del presente informe, no procede la aprobación definitiva del documento en tanto no se hayan subsanado las siguientes cuestiones:

1. De los antecedentes analizados se deriva que la MPG es un documento tramitado a instancia de particular. En virtud de lo determinado en los artículos 5.1; 56.1 y 57.a) es obligatorio que la formulación de la MPG sea por iniciativa del Ayuntamiento por lo que debería aclararse esta circunstancia en el documento.
2. La Memoria de viabilidad económica no responde lo indicado en el artículo 43.b) de la LSCM, como documentación que debe formar parte de los instrumentos de planeamiento general, por lo que debería completarse este apartado justificando la viabilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal. Asimismo, junto con la valoración de los costes de la promoción, debe aparecer valorado el coste de urbanización de la zona verde de cesión.
3. Se deberá incorporar el contenido del epígrafe VIII *Medidas generales de protección ambiental* al texto normativo incluyendo las medidas que han quedado señaladas en color rojo en el apartado 4.1 *Procedimiento ambiental* del presente informe.
4. El documento presentado no incluye el Anexo X con el contenido del Estudio Acústico, en su lugar únicamente aparece un plano.
5. Si tal y como se recoge en el IAE se ha analizado el cumplimiento de las determinaciones acústicas en periodo nocturno teniendo en cuenta la existencia de un vallado con puerta que impida el paso a usuarios en ese periodo, este vallado deberá incorporarse en la parte normativa de la MPG como obligación del promotor en la urbanización de dicha zona verde (y también en la estimación económica de su urbanización)
6. Los resultados del blanco ambiental señalado en el epígrafe 4.1.4 *Protección de la calidad de los suelos* del IAE, tras la demolición de las soleras, deben ser presentados ante el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular para informe con arreglo a sus competencias, **antes de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual**, tal y como determina en este mismo epígrafe la condición impuesta en el IAE.

Se indica asimismo, que el expediente administrativo no incluye informes en relación a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suarez, Madrid-Barajas ni del Aeropuerto de Torrejón perteneciente al Ministerio de Defensa, estando los suelos objeto de la MPG afectados por ambos.

En Madrid, a fecha de la firma

TÉCNICO DE APOYO

Vº Bº
JEFA DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO 2

Firmado digitalmente por: LLAMAZARES DIEZ MARIA CARMEN
Fecha: 2023.11.15 10:01

Firmado digitalmente por: SANZ GONZÁLEZ AMAYA ELENA
Fecha: 2023.11.15 10:08

IT APROBACIÓN DEFINITIVA MPG DE LA PARCELA TC-4 EN LA DB-22 "LOS GIRASOLES"
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1239553082533575922513

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
NOTIFICACION: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME JURIDICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05 :00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: 3BRTV-XNSJO-F4S71 Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:58 Página 1 de 8	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



3768206 3BRTV-XNSJO-F4S71 011FF45282E5B84C2C289635E77F1C98FC272A4C El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torreon.es

Ref: 30/171665.9/23



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR
Dirección General de Urbanismo

Reur: 103119
Ref.: 10/890553.9/23
Fecha de solicitud: 14 de septiembre de 2023
Expdte: 10-3266-00049.6/2023
Promotor: Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
Iniciativa: Pública

ASUNTO: Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC4.

Con fecha 14 de septiembre de 2023 y referencia núm. 10/890553.9/23 tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, el expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC4 (en adelante MPGTC4), aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en sesión plenaria de fecha 11 de septiembre de 2023, a los efectos de su aprobación definitiva de conformidad con lo previsto en el artículo 57.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

El expediente municipal, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP), se remitió a través del trámite habilitado para la aprobación de instrumentos de planeamiento referenciado como L58 en la sede electrónica de la Comunidad de Madrid, y estaba formado por los siguientes documentos: a) Índice Electrónico; b) Expediente administrativo completo firmado; c) Documento completo Aprobación Inicial 28/09/2022 Diligenciado y Firmado; d) Documento Aprobación Provisional 11/09/2023 Diligencia y Firmado; e) Certificado Pleno 11/09/2023 Aprobación Provisional.

La documentación remitida ha sido incorporada a la plataforma de Gestión de Procedimientos Administrativos (Atlantix), junto con los documentos de solicitud y justificantes de registro de entrada, con el número de expediente 10-3266-00049.6/2023, así como en la base de datos de Gestión Documental de Urbanismo (GDUR) de esta Dirección General de Urbanismo con el número de REUR 103119.

Hacer constar que con fecha 22 de diciembre de 2022 se publicó en el BOCM nº304 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; y si bien su artículo 5 modifica determinados preceptos de la LSCM, los mismos no resultan de aplicación al presente expediente de conformidad con su Disposición Transitoria Tercera "Conservación de instrumentos urbanísticos", que establece que: "Aquellas modificaciones de instrumentos de planeamiento general no adaptados a esta Ley, que, a su entrada en vigor, estuvieran aprobadas inicialmente, continuarán la tramitación conforme a la legislación vigente en el momento de dicha aprobación inicial".

La presente Modificación Puntual fue aprobada inicialmente el 28 de septiembre de 2022 (BOCM de 28/10/2022), por lo que en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera trascrita más arriba se tramita conforme a las determinaciones establecidas por la LSCM, en su versión anterior a la Ley de Medidas Urgentes, y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU).

En atención a lo solicitado se emite el siguiente,

INFORME JURÍDICO

I. INICIATIVA.

Se trata de una Modificación de Plan General de Ordenación Urbana (en adelante MPG) de iniciativa pública, cuyo documento de alteración de la ordenación urbanística vigente objeto de este informe ha sido redactado

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/ley mediante el siguiente código seguro de verificación: 129633222033161145931

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
NOTIFICACION: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME JURIDICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 3BRTV-XNSJO-F4S71 Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:58 Página 2 de 8		NO REQUIERE FIRMAS



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR
Dirección General de Urbanismo

por "Diseño, Arquitectura y Planeamiento, S.A.P. (DIAPLAN)" bajo la dirección y coordinación del Arquitecto Urbanista Carlos Sánchez-Casas Padilla, a instancias como promotora-propietaria de terreno de la mercantil "VYNCON CONTRATISTAS S.L." (según se indica en el Anexo nº 9 dentro del Tomo III del documento técnico dicha mercantil es la propietaria de la parcela aunque no consta acreditado).

II. PLANEAMIENTO VIGENTE.

Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 6 de mayo de 1999 se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Torrejón de Ardoz estableciendo, no obstante, condiciones suspensivas derivadas de los informes sectoriales y aplazando su aprobación definitiva en algunos ámbitos y determinaciones (BOCM de fecha 12 de julio de 1999).

Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 1 de marzo de 2001, se dan por cumplidas las condiciones suspensivas señaladas en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 6 de mayo de 1999, así como la aprobación definitiva de los ámbitos aplazados al haberse subsanado las deficiencias detectadas (BOCM de fecha 16 de marzo de 2001).

Con fecha 6 de diciembre de 2001 se publican en el BOCM las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Torrejón de Ardoz.

III. ÁMBITO TERRITORIAL, CARACTERÍSTICAS Y ORDENACIÓN ACTUAL DE LOS SUELOS.

Según se contempla en la "Memoria" del documento técnico, el ámbito de aplicación de la MPG es la parcela TC-4 de la antigua UE DB-22 "Los Girasoles" del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (en adelante PG).

Dicha parcela, según consta en la citada memoria de información, se localiza al sur del ámbito de la UE-DB.22 "Los Girasoles", situado en el casco urbano de Torrejón de Ardoz junto a la Avenida de la Constitución", tal y como se ilustra en la siguiente imagen:



Imagen obtenida del plano nº 1 adjunto en el apartado XI, Tomo III del documento de MPG



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 129633222035161145931

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
NOTIFICACION: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME JURIDICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 3BRTV-XNSJO-F4S71 Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:58 Página 3 de 8		NO REQUIERE FIRMAS



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR
Dirección General de Urbanismo

Las características de la parcela cuyo uso se modifica por la MPG son las que se detallan a continuación:

La parcela es de forma rectangular, con una superficie de 2.840,92 m2, según levantamiento topográfico elaborado para esta modificación, que se refleja en el plano nº2 "topografía" adjunto en el apartado XI (se incorpora el estudio topográfico completo en el Anexo nº9). La superficie de la parcela es 9,51 m2 inferior a la que le atribuye el Proyecto de Reparcelación.

Está situada en la parte central del sur del ámbito, con frente a la calle Guadalquivir y a la Avda. de la Circunvalación, así como con la zona verde ZV-6 del PERI de los Girasoles.

Su topografía es prácticamente horizontal.

Se corresponde con la parcela catastral de referencia 0590604VK6709S0001FI

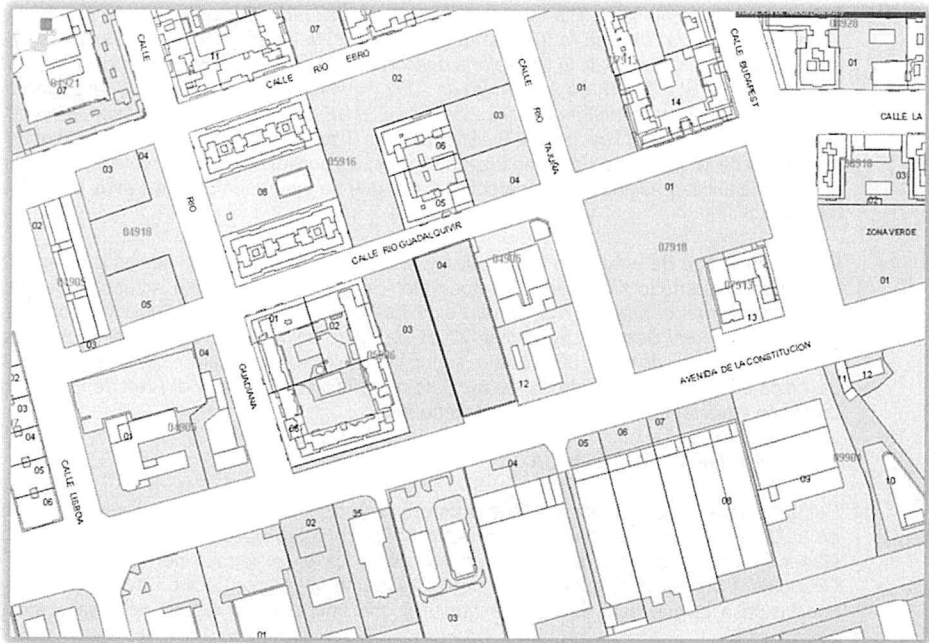


Imagen obtenida de la Sede Electrónica del Catastro

Tal y como se recoge en el Tomo IV "Estudio de Caracterización de Suelos" del documento de modificación, "en el interior de la parcela, se han derribado las edificaciones y eliminado el arbolado. (...) En el año 1999 la parcela es utilizada como depósito de automóviles y al sur de la parcela aparece una zona techada, esta actividad continúa hasta el año 2004 donde la parcela aparece de nuevo vacía y se distinguen dos zonas soladas, una al norte y otra al sur de la parcela. (...) Desde el año 2004 no existen indicios de ninguna actividad en la parcela objeto de estudio. En la visita realizada al emplazamiento con fecha de junio de 2022 se ha comprobado la inexistencia de actividad alguna y la presencia de las zonas soladas que han comenzado a ser colonizadas por la vegetación debido al desuso y abandono de la parcela."

Por lo que respecta a la regulación urbanística, según se contiene en la "Memoria" de la MPG, "la parcela TC4 está calificada con uso Terciario Comercial y de Ocio con condiciones de uso y edificación reguladas por la Ordenanza ZU-T, (...) cuyas principales determinaciones son:

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
NOTIFICACION: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME JURIDICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 3BRTV-XNSJO-F4S71 Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:58 Página 4 de 8		NO REQUIERE FIRMAS



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR
Dirección General de Urbanismo

- Altura máxima 2 plantas, 7 m.
- Aprovechamiento: el indicado en la ficha de la unidad 2.000 uas.
- Edificabilidad: 2.500 m2c.
- Ocupación máxima 80% sobre rasante y 100% bajo rasante.
- Retranqueos- Retranqueo mínimo a lindero posterior 3m.
- Uso global Terciario.
- Usos predominantes:
 - o Comercial (excepto C4 y C7 en grados 1º y 2º y C7 en grado 3º)
 - o Espectáculos
 - o Hostelero
 - o Oficinas"

IV. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y TIPO DE ACTUACIÓN.

El objeto de la Modificación Puntual es, según se señala en el apartado 1.1 del Tomo I de la Memoria de la Modificación Puntual del Plan General, *"la recuperación de la localización de los usos residencial y zona verde en la estructura urbana propuesta por la Modificación del Plan General aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 10 de diciembre de 2001, publicada en el BOCM nº1, de 2 de enero de 2002 y que fue modificada por el Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del polígono "LOS GIRASOLES" UE-DB- 22. Aprobado por acuerdo de Pleno de 25 de octubre de 2002, publicado en el BOCM nº237 de 3 de diciembre de 2002."*, proponiendo en definitiva un cambio de la ordenación pormenorizada vigente, sin conllevar ni un aumento del aprovechamiento ni de la edificabilidad asignada a la parcela TC4, y que se instrumentaliza a través de una actuación de dotación.

En cuanto al tipo de actuación urbanística y la situación básica de los suelos afectados, la MPGTC4 señala en el apartado XV.4. de la memoria técnica que se trata de una *Actuación de Dotación de las contempladas en el artículo 7.2) b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre*, encontrándose la parcela en cuestión en situación básica de suelo urbanizado (según la definición del artículo 21.3.a) del TRLSRU), tal y como se indica en el informe emitido en fecha 15 de noviembre de 2023 por el Área de Planeamiento 2 de la Dirección General de Urbanismo (en adelante AP2).

V. VALORACIÓN TÉCNICA.

Por parte del AP2 de la Dirección General de Urbanismo se ha emitido informe con fecha 15 de noviembre de 2023, en el cual tras realizarse un análisis técnico sobre el contenido de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC4, junto con la correspondiente valoración técnica de la misma, se emite una conclusión a la que este informe se remite y que ahora no se reproduce para evitar reiteraciones innecesarias.

VI. CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

Con carácter previo a la aprobación definitiva, procede señalar que se deben aportar, completar y/o justificar en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz los siguientes aspectos del expediente:

1. En cuanto al contenido documental:

- Conforme establece el artículo 70.ter, apartado 3, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se requiere que el procedimiento de tramitación de la alteración urbanística que nos ocupa, al conllevar ésta una modificación en la asignación de usos sobre el suelo afectado, además de una densificación en el número de viviendas, haya sido respetuoso con la exigencia de transparencia impuesta en dicho artículo, el cual establece que: *"Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la*

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
NOTIFICACION: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME JURIDICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05:00	NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: 3BRTV-XNSJO-F4S71 Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:58 Página 5 de 8		



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR
Dirección General de Urbanismo

potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia."

Sobre este particular, el Tribunal Supremo en sentencia núm. 1275/2020, de 25 de mayo de 2020, señala que: "Como se afirma en la sentencia de esta Sala de 25 de octubre de 2016, rec. 2420/2015, recordando la de 4 de noviembre de 2011, rec. 417/2014, la expresión "deberá hacerse constar en el expediente", resulta patente que la finalidad de la exigencia no es la mera y simple constancia, sino la de propiciar o favorecer que los propietarios concurridos tengan o puedan tener conocimiento de la actuación que afectará o podrá afectar sus derechos, lo cual solo se consigue, o al menos, se procura formalmente, si constan como tales en la documentación incorporada antes de la sumisión del Plan a información pública".

Pues bien, no ha sido identificado en el documento técnico de la modificación ningún apartado, epígrafe o anexo con el que pueda considerarse acreditado el cumplimiento de la obligación impuesta por el precepto legal antes transcrito.

Consecuencia de ello, resulta necesario que entre el contenido de la MPG se incluya un apartado sobre "Estructura de la propiedad" de forma que queden perfectamente identificados el propietario o los propietarios de la parcela TC4 junto con el titular o los titulares de otros derechos reales que graven la misma durante los cinco años anteriores a la iniciación del procedimiento de alteración de la ordenación urbanística propuesta.

2. En cuanto a la tramitación electrónica del expediente:

- El artículo 70.2 de la LPACAP dispone que "Los expedientes tendrán formato electrónico y se formarán mediante la agregación ordenada de cuantos documentos, pruebas, dictámenes, informes, acuerdos, notificaciones y demás diligencias deban integrarlos, así como un índice numerado de todos los documentos que contenga cuando se remita. Asimismo, deberá constar en el expediente copia electrónica certificada de la resolución adoptada."

Dicha previsión ha sido desarrollada a través del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos, dedicando su Título III al expediente electrónico.

En interpretación de lo dispuesto en el transcrito artículo 70.2 de la LPACAP, el Tribunal Supremo en reciente sentencia de 26 de octubre de 2023 reafirma su posicionamiento doctrinal acerca del expediente administrativo, según el cual este último debe tener formato electrónico y contar con un índice electrónico, de manera que cumplan los parámetros necesarios para una consulta ordenada, rápida y eficiente.

Según indica el Alto Tribunal en la sentencia indicada, "una transformación de documentos en formato papel a un formato digital no es simplemente proporcionar una imagen escaneada sino que la imagen ha de poder identificarse para su eficaz y rápida consulta mediante el correspondiente índice conforme a las exigencias legales."

Consecuentemente con lo expuesto, a tenor de las normas generales citadas que disciplinan la confección y remisión del expediente administrativo, se considera necesario que el archivo en formato pdf generado por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz al que se ha denominado "EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO COMPLETO" se folie, a modo de "libro o cuaderno", con un índice electrónico de manera que permita consultar cada documento que lo integra de forma directa sin necesidad de tener que visualizar todas las páginas del archivo cada vez que se opte por comprobar o contrastar cualquier dato.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1296352220333161145931

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
NOTIFICACION: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME JURIDICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 3BRTV-XNSJO-F4S71 Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:58 Página 6 de 8		NO REQUIERE FIRMAS



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR
Dirección General de Urbanismo

Además, conforme queda establecido en el artículo 51 del Real Decreto 203/2021 ya citado, el índice electrónico autenticado del expediente será firmado por el titular del órgano que conforme el expediente para su tramitación, no considerándose válido que en este caso figure como firmante del mismo el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

3. Con respecto a la adecuación de la tramitación de la MPG a las normas de procedimiento:

- Como ya se ha señalado anteriormente al analizar el contenido documental del expediente administrativo, en cumplimiento del artículo 70.ter. apartado 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, durante el trámite de información pública del expediente debe quedar constancia de la identidad de todos los propietarios y titulares de otros derechos reales sobre la finca afectada por la alteración de la ordenación urbanística propuesta, por lo que resulta necesario que por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz se justifique el cumplimiento de dicho requisito.

- Por otro lado, atendiendo bien a las diferentes normas de ámbito sectorial con afección en el planeamiento urbanístico bien a las distintas competencias administrativas afectadas por la MPG y que seguidamente se indicarán, se considera necesaria la incorporación al expediente administrativo, o bien justificar la innecesariedad de su solicitud, de los informes a emitir por parte de los siguientes organismos públicos:

- Según se ha podido comprobar en el Real Decreto 120/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid), el municipio de Torrejón de Ardoz se encuentra comprendido en el área afectada por las servidumbres aeronáuticas de dicha Base Aérea.

En la actualidad, la Subdirección General de Patrimonio, dentro del organigrama del Ministerio de Defensa, es el órgano encargado de ejercer las competencias en relación con las servidumbres aeronáuticas y con las zonas de interés para la defensa nacional, de seguridad de las instalaciones y de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros.

Habida cuenta que no consta en la documentación remitida, se debe completar el expediente de la MPG con el informe preceptivo y vinculante a emitir por el Ministerio de Defensa en los términos previstos por la Dispo. Adicional 2ª del TRLSRU.

- En línea con lo anterior, el ámbito territorial objeto de la MPGTC4, según se ha podido comprobar en el mapa interactivo sobre servidumbres aeronáuticas que tiene disponible en su página web el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, se encuentra afecto por el Plan Director del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

Habida cuenta que no consta tampoco entre los documentos remitidos, se debe completar el expediente de la MPG con el informe preceptivo y vinculante a emitir por la Dirección General de Aviación Civil en los términos previstos por la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.

VII. PROCEDIMIENTO.

El artículo 62 de la LSCM, en referencia al procedimiento para la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Urbanística, señala al respecto:

"1. Ultimada la tramitación previa precisa para la aprobación definitiva, deberá examinarse con carácter previo la integridad y corrección tanto del proyecto de Plan o de su modificación o revisión, como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas.

De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia en el contenido sustantivo o la documentación del proyecto de Plan o de su modificación o revisión, el



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 129633222033161145931

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
NOTIFICACION: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME JURIDICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05:00	NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: 3BRTV-XNSJO-F4S71 Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:58 Página 7 de 8		



Comunidad de Madrid

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR
Dirección General de Urbanismo

Alcalde, si la aprobación definitiva corresponde al Municipio, o, en otro caso, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística deberán ordenar o, en su caso, requerir la subsanación de los defectos o las deficiencias observadas, fijando o concediendo plazo al efecto. La orden o el requerimiento suspenderán, hasta su cumplimiento efectivo, el plazo legal para la resolución sobre la aprobación definitiva".

En este sentido creemos conveniente recordar la Sentencia del Tribunal Supremo 2971/2011 de fecha 19 de mayo, Nº de Recurso: 5355/2007, que señala al respecto: "Por nuestra parte, desde la sentencia de este Tribunal Supremo de 13 de julio de 1990 la jurisprudencia viene declarando de forma sostenida que el control sobre la potestad de planeamiento de los Ayuntamientos que puede realizar la Administración autonómica con ocasión de los acuerdo de aprobación definitiva debe respetar la autonomía municipal (artículo 140 de la Constitución y artículo 25.2.d/ de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local), sin inmiscuirse, en principio, en los elementos discrecionales de interés local, como es la propia elección del modelo de ciudad. Así las cosas, la fiscalización por parte de la Administración autonómica ha de recaer sobre los elementos reglados del plan (documentos preceptivos, procedimiento establecido, estándares de dotaciones, límites de edificabilidad, etc.); y sobre aquellos aspectos discrecionales que tengan incidencia supramunicipal. Si bien, como señala la sentencia de 26 de junio de 2008 (casación 4610 / 2004), la Administración autonómica también ostenta la potestad de <<...control tendente a evitar la lesión al principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, ex artículo 9.3 Constitución Española>>. En esta misma línea, la sentencia de esta Sala de 4 de abril de 2003 (casación 8798 / 1999), cuya doctrina ha sido luego reiterada en sentencia de 17 de febrero de 2009 (casación 10410 / 2004), viene a señalar que <<...entre aquellos elementos reglados, susceptibles de ser revisados por la Comunidad Autónoma en el acuerdo de aprobación definitiva se encuentran todos aquellos que, aunque no se resuelvan con la simple aplicación de una norma a la situación de hecho contemplada, sirven para dotar de lógica y coherencia interna al plan, pues respecto de ellos no cabe hablar de que el Ayuntamiento disponga de potestades discrecionales>>".

Por su parte, el artículo 63 de la LSCM, que lleva por título, Plazos máximos para las aprobaciones de los Planes y sentido del silencio administrativo, dice:

- "1. La aprobación definitiva de los Planes Generales y de los Planes de Sectorización, así como de sus modificaciones y revisiones, deberá resolverse en el plazo de cuatro meses a contar desde que el Municipio interesado presente el expediente completo, comprensivo del proyecto de Plan y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal, en el registro de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.*
- 2. El mero transcurso del plazo fijado en el número anterior sin notificación de acuerdo expreso alguno determinará la aprobación definitiva, por silencio administrativo positivo, del correspondiente Plan General o Plan de Sectorización de iniciativa pública, en los mismos términos de la provisional municipal. La eficacia de la aprobación definitiva por silencio administrativo, que sólo podrá hacerse valer por el Municipio interesado, quedará condicionada a su publicación por éste en la forma determinada por esta Ley."*

VIII. COMPETENCIA.

En cuanto a la competencia, el Decreto 235/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, en su artículo 4.2, letra i) atribuye a la Dirección General de Urbanismo la competencia para "La preparación, redacción y propuesta de resolución de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo cuya iniciativa corresponda a la Comunidad de Madrid, así como la tramitación y propuesta de resolución de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo de iniciativa municipal".

IX. CONCLUSIÓN.

Por todo lo anteriormente expuesto, procede requerir al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz para que se proceda a subsanar, justificar y/o completar el expediente de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC4, en los términos señalados en el informe técnico de fecha 15 de noviembre de 2023 y en el



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
NOTIFICACION: 54926/23 DIREC.GRAL. URBANISMO - INFORME JURIDICO	Número de la anotación: 54926, Fecha de entrada: 11/12/2023 11:05:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 3BRTV-XNSJO-F4S71 Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:41:58 Página 8 de 8		NO REQUIERE FIRMAS



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR
Dirección General de Urbanismo

presente informe, indicándose que de conformidad con lo establecido en los artículos 62.1 y 63.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el inicio del cómputo del plazo máximo de cuatro meses para resolver no comenzará hasta la presentación del expediente completo, comprensivo del proyecto de la Modificación Puntual del PG y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

Madrid, a la fecha de la firma

EL TÉCNICO DE APOYO

Firmado digitalmente por: SORIA ROMERO EDUARDO
Fecha: 2023.11.23 14:59

LA JEFE DEL ÁREA DE TRAMITACIÓN
Y RESOLUCIÓN DE PROCEDIMIENTOS

Firmado digitalmente por: MARTÍN HERNÁN JULIA
Fecha: 2023.11.23 16:03



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cey mediante el siguiente código de verificación: 12963322033161145931

DOCUMENTO Resumen de la Solicitud: #3768672188653157352#resumenSolicitud_3635699429462002873.txt	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 17230, Fecha de entrada: 15/04/2024 19:40:00	
OTROS DATOS Código para validación: KPI5P-15PTN-5S6M3 Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:48:18 Página 1 de 1	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4096945 KPI5P-15PTN-5S6M3 ABCAE32C1D37B14B1AFB4756926C6038F8632B6F El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=A28462091, SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg28065/HojaM-3383/Tomo:25938/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 15/04/2024 19:39:43.

Registro de: AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ

Interesado A28462091 - DIAPLAN SAP
Dirección CALLE SAGASTA Número 19 Planta 4ª Puerta Izqd
28004 - MADRID - MADRID

Asunto: URBANISMO
Modalidad: Comunicaciones generales de Urbanismo
Descripción:

Mediante la presente se hace entrega de la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UEDB. 22 LOS GIRASOLES PARCELA TC-4 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID). Documento que consta de 4 tomos: Memoria (3 partes), Estudio de Impacto (1), Anexos (2 partes) y Caracterización de Suelos (1). La documentación de la que se hace entrega sustituye a las presentadas con anterioridad. Debido a requerimientos de tamaño de archivo se hace entrega mediante 5 registros, siendo este el primero de ellos. Memoria_Parte 1

Documentos aportados:
617_03_MOD_PGOU_TC4_01_MEMORIA_V7_PARTE1.pdf
(80BD9BFB320A86FD4C4F44C023520B9D49B4076F)

MINISTERIO
DE DEFENSA

USO PUBLICO

SECRETARÍA DE ESTADO
DG. DE INFRAESTRUCTURA
SDG. PATRIMONIO
SDGPAT 6UPATFIRMA ELECTRÓNICA MINISDEF-EC-WPG-PKI:
SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO
José Manuel Gutiérrez del Alamo del Arco
FECHA DE LA FIRMA: 31/01/2024

MINISDEF-DIGENIN

FECHA DE REGISTRO (CET):
SALIDA 31/01/2024 16:07:10

D-OC-SE-340000-S-24-001174

ESCRITO-GEISER

S/REF. Expediente: -2022/2
N/REF. 342/UP6/D-28-710-000-0209
FECHA 31/01/2024
ASUNTO INFORME FAVORABLE MODIFICACIÓN PGOU PARCELA TC4 ÁMBITO GIRASOLES. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)
ANEXOS 340000-E-24-001221 Re INFORME MODIFICACION PGOU PARCELA TC4AMBITO LOS GIRAS
DESTINATARIO Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, . [INTERESADO]

En relación con la tramitación del instrumento urbanístico "**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UEDB-22 "LOS GIRASOLES" - PARCELA TC.4**", este órgano directivo informa **favorablemente** su tramitación, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto legislativo 7/2015, de 3 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, no obstante se deberán incorporar al documento de la revisión del PGOU las siguientes observaciones:

Por servidumbres aeronáuticas: La totalidad del ámbito del Plan General de Ordenación Urbanística parcela TC4, ámbito Los Girasoles, del municipio de Torrejón de Ardoz (Madrid), se encuentra afectada en su totalidad por las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid), establecidas por Real Decreto 120/2019, de 1 de marzo. El Plan General de Ordenación Urbanística, deberá incorporar entre sus planos normativos, los planos de las Servidumbres Aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid), debiendo dejar constancia expresa de dicha normativa en su documentación.

Con independencia de lo indicado anteriormente respecto al planeamiento urbanístico, se significa que al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas de la citada base aérea, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGENIN), circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento urbanístico.

EL GENERAL AUDITOR SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO

- José Manuel Gutiérrez del Alamo del Arco -

CORREO ELECTRÓNICO:

patrimoniogigenin@oc.mde.es

USO PUBLICO

Pº Castellana 109 planta 9ª
28071 MADRID
TEL: 916020825
FAX: 916020663

DOCUMENTO

SOLICITUD: COMUNICACION DEFENSA SOBRE SSAA
_E_5296_0_2024

IDENTIFICADORES

Número de la anotación: 5296, Fecha de entrada: 01/02/2024 13:02
:00

OTROS DATOS

Código para validación: G5BV3-ZFRFO-VF10J
Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 10:23:20
Página 2 de 2

FIRMAS

ESTADO

NO REQUIERE FIRMAS



USO PUBLICO



Los datos de carácter personal que puedan aparecer en este escrito o sus anexos deberán ser tratados conforme a lo establecido en la legislación vigente en materia de Protección de Datos, debiendo ser empleados únicamente para la finalidad con que fueron comunicados y mantenidos durante no más tiempo del necesario para los fines del tratamiento.

MINISTERIO
DE DEFENSA

USO PUBLICO



3885740 050PA-VFWFZ-IXFE5 085D2AD36FBF5668457B165144F9B53D933E290 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es



MINISTERIO DE DEFENSA

USO OFICIAL

EJÉRCITO DEL AIRE
Y DEL ESPACIO

ESTADO MAYOR
SECRETARIA GENERAL
POU

FIRMA ELECTRÓNICA MINISDEF-EC-WPG-PKI:
CORONEL JEFE SECCION DE ADMINISTRACION EMA EA
Alberto Jose Martin Sola
FECHA DE LA FIRMA: 23/01/2024

MINISDEF-DIGENIN

ENTRADA	FECHA DE REGISTRO (CET): 23/01/2024 13:41:01
D-OC-SE-340000-E-24-001221	

EMA Aire	
SALIDA	FECHA DE REGISTRO (CET): 23/01/2024 13:18:55
D-EA-CG-70200000-S-24-001840	

OFICIO

S/REF.

342/UP6/28 710-000-0209 [...]S-23-016428 de 28/12/2023

N/REF.

2596/23

FECHA

23/01/2024

ASUNTO

Re: INFORME MODIFICACIÓN PGOU PARCELA TC4.AMBITO LOS GIRASOLES. TORREJÓN DE ARDOZ.MADRID.

ANEXOS

INFORME DIVISION OPERACIONES, INFORME DIVISION LOGISTICA

DESTINATARIO

SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO

En contestación al escrito de S/Ref., y de acuerdo con los informes que se adjuntan, el Estado Mayor del Ejército del Aire y del Espacio informa lo siguiente:

Por servidumbres aeronáuticas: La totalidad del ámbito del Plan General de Ordenación Urbanística parcela TC4, ámbito Los Girasoles, del municipio de Torrejón de Ardoz (Madrid), se encuentra afectada en su totalidad por las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid), establecidas por Real Decreto 120/2019, de 1 de marzo. El Plan General de Ordenación Urbanística, deberá incorporar entre sus planos normativos, los planos de las Servidumbres Aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid) , debiendo dejar constancia expresa de dicha normativa en su documentación.

Con independencia de lo indicado anteriormente respecto al planeamiento urbanístico, se significa que al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas de la citada base aérea, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGENIN), circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento urbanístico.

Por zonas próximas de seguridad: El proyecto no se encuentra afectado.

Por afectación a infraestructuras del Ejército del Aire: El proyecto no se encuentra afectado.

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN: No disponible <USO OFICIAL>
URL de verificación: <http://sede.defensa.gob.es>
(documentos clasificados o de uso oficial no pueden verificarse)

CORREO ELECTRÓNICO:
ema.sege.sead@ea.mde.es

USO OFICIAL

C/ Romero Robledo 8
28071 MADRID
TEL: 915032650
FAX: 915034392

DOCUMENTO

JUSTIFICANTE: INFORME FAVORABLE DEFENSA
SSAA_E_5296_1_2024

OTROS DATOS

Código para validación: 050PA-VFWFZ-IXFE5
Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 10:22:46
Página 2 de 2

IDENTIFICACIONES

Número de la anotación: 5296, Fecha de entrada: 01/02/2024 13:02
:00

FIRMAS

ESTADO

NO REQUIERE FIRMAS



3885740 050PA-VFWFZ-IXFE5 085D2AD38FBF56688457B165144F9B53D933E290 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://seda.ayto-torrejon.es>

USO OFICIAL



De acuerdo con lo expuesto, el Estado Mayor del Ejército del Aire y del Espacio no pone reparos para que se continúe con la tramitación del expediente del asunto, supeditado al cumplimiento de las observaciones realizadas en materia de servidumbres aeronáuticas.

Por Autorización del GENERAL JEFE DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL EMA EA
EL JEFE SECCION DE ADMINISTRACION EMA EA

- Alberto Jose Martin Sola -

Los datos de carácter personal que puedan aparecer en este escrito o sus anexos deberán ser tratados conforme a lo establecido en la legislación vigente en materia de Protección de Datos, debiendo ser empleados únicamente para la finalidad con que fueron comunicados y mantenidos durante no más tiempo del necesario para los fines del tratamiento.

USO OFICIAL

MINISTERIO
DE DEFENSA

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
INFORME: SEDNC00000000INFORME_E_14202_0_2024	Número de la anotación: 14202, Fecha de entrada: 26/03/2024 12:25:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: M4V45-E2SDJ-OUGDW Fecha de emisión: 3 de Abril de 2024 a las 10:11:11 Página 1 de 12		NO REQUIERE FIRMAS



FIRMADO



MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

DESTINATARIO:
Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
CON COPIA A:
- Comunidad de Madrid - Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior - Viceconsejería de Medio Ambiente, Agricultura y Ordenación del Territorio - Dirección General de Transición Energética y Economía Circular - Aena - Dirección de Planificación Aeroportuaria y Control Regulatorio - ENAIRe - Dirección de Servicios de Navegación Aérea

INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES" – PARCELA TC-4, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) (Exp. 230641) (AEROPUERTO ADOLFO SUÁREZ MADRID-BARAJAS)

1.- Antecedentes

Por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999 (B.O.E. nº 300, de 16 de diciembre) se aprueba la revisión del Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Barajas.

Por Orden FOM/480/2014 del Ministerio de Fomento de 24 de marzo de 2014 (B.O.E. nº 74, de 26 de marzo) se modifica la denominación oficial del aeropuerto de Madrid-Barajas que en adelante pasa a denominarse «Adolfo Suárez Madrid-Barajas».

Con fecha de 19 de diciembre de 2023 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Madrid), para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 'Los Girasoles' – Parcela TC-4", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz respecto de la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en

FIRMADO por: DAVID BENITO ASTUDILLO. A fecha: 15/03/2024 08:32 AM
DIRECTOR GENERAL AVIACIÓN CIVIL
Total folios: 12 (1 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOJ025A9C3C3D99A3AD869004B4. Verificable en https://sede.mtma.gob.es



REO ELECTRÓNICO:
transportes.gob.es

P/º DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 53 53

DOCUMENTO _INFORME: SEDNC00000000INFORME_E_14202_0_2024	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14202, Fecha de entrada: 26/03/2024 12:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: M4V45-E2SDJ-OUGDW Fecha de emisión: 3 de Abril de 2024 a las 10:11:11 Página 2 de 12	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



4051592 M4V45-E2SDJ-OUGDW 2998EBE3597839D114F6664907C3056B37E05C66 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.mtma.gob.es>



MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

el ámbito del PERI de la UE-DB.22 'Los Girasoles' – Parcela TC-4", en el término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid), y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, en lo que a las servidumbres aeronáuticas se refiere, se informa de lo siguiente:

2.- Remisión de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y carácter del informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, la remisión al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores, debe realizarse antes de la aprobación inicial o trámite equivalente, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido el informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter disconforme.

A tal efecto, la administración competente para la tramitación del planeamiento podrá solicitar el informe indicado en el párrafo anterior mediante los cauces establecidos para ello, entre los que se encuentra la sede electrónica del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de acceso a través del siguiente enlace:

https://sede.mtma.gob.es/sede_electronica/lang_castellano/OFICINAS_SECTORIALES/AC/INFO_PLAURBATERRI/

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en la precitada disposición que, a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación territorial o urbanística que no acepte las observaciones



REO ELECTRÓNICO:
@transportes.gob.es

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
INFORME: SEDNC00000000INFORME_E_14202_0_2024	Número de la anotación: 14202, Fecha de entrada: 26/03/2024 12:25:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: M4V45-E2SDJ-OUGDW Fecha de emisión: 3 de Abril de 2024 a las 10:11:11 Página 3 de 12		NO REQUIERE FIRMAS



MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

formuladas por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La obligación de que sean informados los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten a la zona de servicio aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria, así como su carácter vinculante, se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

Finalmente, cabe señalar que, a través de la herramienta web *Plataforma de Informes Urbanísticos (PLINUR)*, se puede consultar la información en relación con la integración territorial de diversas infraestructuras de transporte aéreo (aeropuertos, helipuertos e instalaciones de navegación aérea), de acceso mediante el siguiente enlace:

<https://plinur.mitma.gob.es/visor/>

3.- Servidumbres Aeronáuticas Acústicas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, que establece las servidumbres aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre) por la que se establecen las servidumbres acústicas en razón de la Navegación Aérea.

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).

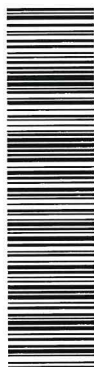
Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. A fecha: 15/03/2024 08:32 AM
DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL
Total folios: 12 (3 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOW025A9C3C3D99A3ADB6904B4. Verificable en https://sede.mitma.gob.es



VERO ELECTRÓNICO:
transportes.gob.es

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
INFORME: SEDNC00000000INFORME_E_14202_0_2024	Número de la anotación: 14202, Fecha de entrada: 26/03/2024 12:25:00	NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: M4V45-E2SDJ-OUGDW Fecha de emisión: 3 de Abril de 2024 a las 10:11:11 Página 4 de 12		



FIRMADO



MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (B.O.E. nº 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

3.2.- Afecciones sobre el Territorio

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas $L_d \geq 60$ dB(A), $L_e \geq 60$ dB(A) ni $L_n \geq 50$ dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas aprobadas por Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (B.O.E. nº 174, de 21 de julio).

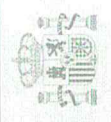
Si bien una parte del término municipal de Torrejón de Ardoz se encuentra afectado por las operaciones del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, el ámbito objeto de la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 'Los Girasoles' – Parcela TC-4" no se encuentra dentro de las servidumbres aeronáuticas acústicas aprobadas por el Real Decreto 1003/2011, tal y como puede observarse en el plano que se adjunta como Anexo I a este informe.

Por tanto, al no encontrarse afectado por dicha huella, no corresponde a esta Dirección General informar el planeamiento en relación con este aspecto.

Se debe tener en cuenta que el hecho de no estar afectado por la isófona del aeropuerto no significa que no exista ruido como consecuencia de las operaciones aeroportuarias, sino que no se alcanzan los valores fijados normativamente.

Por lo expuesto, en aplicación de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre), en el ámbito de sus competencias, corresponde al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, entre otras cuestiones, informar a sus ciudadanos sobre la contaminación acústica en su municipio, así como determinar si los usos previstos

FIRMADO por: DAVID BENITO ASTUDILLO, A fecha: 15/03/2024 08:32 AM
DIRECTOR GENERAL AVIACIÓN CIVIL
Total fotos: 12 (4 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOA025A9C3C3D9A3ADB69004B4. Verificable en <https://sede.mtma.gob.es>



RECIBO ELECTRÓNICO:
transportes.gob.es

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
INFORME: SEDNC00000000INFORME_E_14202_0_2024	Número de la anotación: 14202, Fecha de entrada: 26/03/2024 12:25:00
OTROS DATOS	ESTADO
Código para validación: M4V45-E2SDJ-OUGDW Fecha de emisión: 3 de Abril de 2024 a las 10:11:11 Página 5 de 12	NO REQUIERE FIRMAS



4051592 M4V45-E2SDJ-OUGDW 2998EBE3597839D114F6664907C3056B37E05C66 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

en la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 'Los Girasoles' – Parcela TC-4" son compatibles con la afección acústica presente en la zona, al considerar y adicionar el ruido de todas las fuentes sonoras que pudieran concurrir en la misma, entre las que se incluye el ruido proveniente del Aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

4.- Servidumbres Aeronáuticas

4.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo (B.O.E. nº 131, de 2 de junio) por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid-Barajas (B.O.E. nº 164, de 8 de julio), establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero.

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto Madrid-Barajas revisado por Orden del Ministerio de Fomento, de 19 de noviembre de 1999 (B.O.E. nº 300, de 16 de diciembre), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Real Decreto 680/2021, de 27 de julio, (B.O.E. nº 190, de 10 de agosto), por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas asociadas a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura y Comunidad de Madrid para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores.



REO ELECTRÓNICO:
transportes.gob.es

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
INFORME: SEDNC00000000INFORME_E_14202_0_2024	Número de la anotación: 14202, Fecha de entrada: 26/03/2024 12:25:00	NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: M4V45-E2SDJ-OUGDW Fecha de emisión: 3 de Abril de 2024 a las 10:11:11 Página 6 de 12		



MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

4.2.- Afecciones sobre el territorio

Consideraciones generales

El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

El planeamiento urbanístico debe incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.

Así mismo, el ámbito de estudio se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a las Instalaciones Radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura y Comunidad de Madrid para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores. Dichas servidumbres únicamente son de aplicación a aquellos proyectos de planes o instrumentos de ordenación que prevean la instalación o modificación de aerogeneradores. Dado que la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 'Los Girasoles' – Parcela TC-4" no contempla la instalación ni modificación de aerogeneradores, estas servidumbres no son de aplicación al ámbito de estudio.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie Cónica, entre otras.

FIRMA DGT - DAVID BENITO ASTUDILLO. A fecha: 15/03/2024 08:32 AM
DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL
Total folios: 12 (6 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOH002SA9C3C3D99A3ADB6904B4. Verificable en: https://sedc.mitma.gob.es



VERIFICACIÓN ELECTRÓNICA:
@transportes.gob.es

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
INFORME: SEDNC00000000INFORME_E_14202_0_2024	Número de la anotación: 14202, Fecha de entrada: 26/03/2024 12:25:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: M4V45-E2SDJ-OUGDW Fecha de emisión: 3 de Abril de 2024 a las 10:11:11 Página 7 de 12		NO REQUIERE FIRMAS



4051592 M4V45-E2SDJ-OUGDW 2998EBE3587839D114F664907C3056B37E05C66 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedc.ayto-torrejon.es



FIRMA por : DAVID BENITO ASTUDILLO. A fecha: 15/03/2024 08:32 AM
DIRECTOR GENERAL AVIACIÓN CIVIL
Total folios: 12 (7 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOH02SA9C3CD99A3ADB69004B4. Verificable en https://sedc.mitima.gob.es



CEO ELECTRÓNICO:
transportes.gob.es

MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de 135 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, instalaciones o plantaciones que pudieran permitirse a través de la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 'Los Girasoles' – Parcela TC-4", las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 'Los Girasoles' – Parcela TC-4", en el término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas, sin perjuicio, en su caso, de las competencias del Ministerio de Defensa en relación con las servidumbres aeronáuticas de aeródromos militares o instalaciones radioeléctricas militares.

5.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento, se recuerda que cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 33, y en el artículo 15, respectivamente, del Real Decreto 369/2023 sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
INFORME: SEDNC00000000INFORME_E_14202_0_2024	Número de la anotación: 14202, Fecha de entrada: 26/03/2024 12:25 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: M4V45-E2SDJ-UGDW Fecha de emisión: 3 de Abril de 2024 a las 10:11:11 Página 8 de 12		NO REQUIERE FIRMAS



4051592 M4V45-E2SDJ-UGDW 2998EBE3597839D114F6664907C3056B37E05C66 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-lorregon.es>

FIRMADO



MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

6.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

David Benito Astudillo

FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO, A fecha: 15/03/2024 08:32 AM
DIRECTOR GENERAL AVIACIÓN CIVIL
Total folios: 12 (8 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOH025A9C3C3D99A3AD69004B-4. Verificable en <https://sede.mtma.gob.es>



REO ELECTRONICO:
transportes.gob.es

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
INFORME: SEDNC00000000INFORME_E_14202_0_2024	Número de la anotación: 14202, Fecha de entrada: 26/03/2024 12:25 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: M4V45-E2SDJ-OUGDW Fecha de emisión: 3 de Abril de 2024 a las 10:11:11 Página 9 de 12		NO REQUIERE FIRMAS



4051592 M4V45-E2SDJ-OUGDW 2998EE3597839D114F6664907C3056B37E05C66 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-lorreon.es



MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

FIRMADO

ANEXO I

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS

FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. A fecha: 15/03/2024 08:32 AM
DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL
Total folios: 12 (9 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFW025A9C3C3D99A3ADB69004B4. Verificable en https://sede.mitma.gob.es



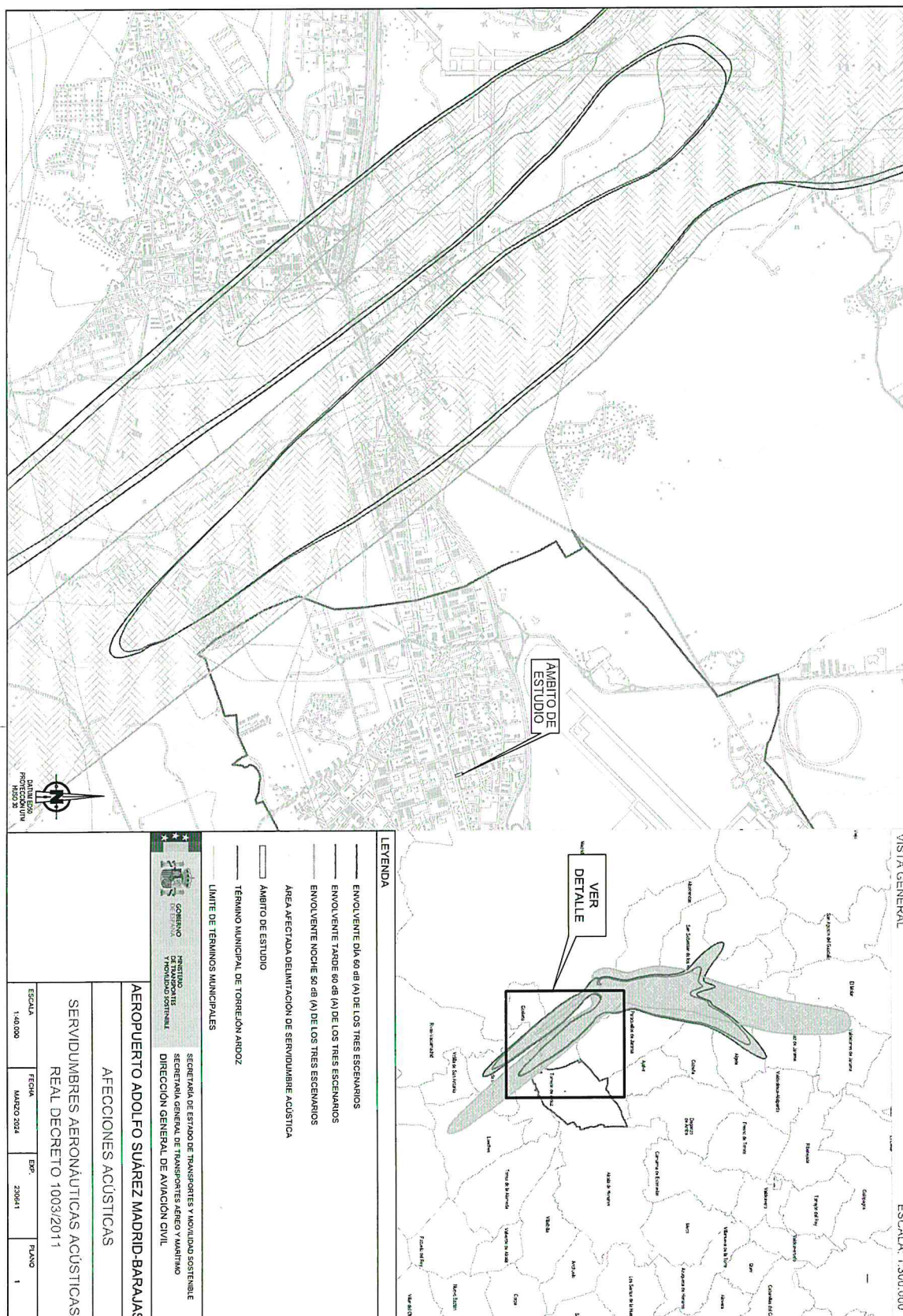
REO ELECTRÓNICO:
@transportes.gob.es

Pº DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 53 53



FIRMAO por : DAVID BEHITO ASTUDILLO, A fecha: 15/03/2024 08:32 AM
DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL
Total fotos: 12 (10 de 12) - Código Seguro de Verificación: BF0M025A9C3C3D99A3AD869004B4. Verificable en <https://sede.mlitma.gob.es>

FIRMADO



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_INFORME: SEDNC00000000INFORME_E_14202_0_2024	Número de la anotación: 14202, Fecha de entrada: 26/03/2024 12:25:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: M4V45-E2SDJ-OUGDW Fecha de emisión: 3 de Abril de 2024 a las 10:11:11 Página 11 de 12		NO REQUIERE FIRMAS



MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo
Dirección General de Aviación Civil

FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. A fecha: 15/03/2024 08:32 AM
DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL
Total folios: 12 (11 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOXK025A9C3C3D99A3ADB69004B4. Verificable en <https://sede.mtma.gob.es>



CEO ELECTRÓNICO:
transportes.gob.es

ANEXO II SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Pº DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 53 53

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
INFORME: INFORME GESTION DE RESIDUOS _E 16638_0_2024	Número de la anotación: 16638, Fecha de entrada: 11/04/2024 11:48:00	NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: 49H73-URFSK-Q1MKF Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:46:35 Página 1 de 2		

4086656 49H73-URFSK-Q1MKF D23BD3657F4B900DE62CACF992B821621082D76B El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-lorreon.es



Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

Ref: 10/102963.9/24

Exp.: 10-OISU-00005.8/2024

Ant.: 10-UB2-00190.4/2022

SIA: 22/192

ASUNTO: Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para la "Modificación en el ámbito del PERI de la UED-22, Los Girasoles"

Con fecha 31 de enero de 2024 (Ref.: 10/087474.9/24) se recibió Adenda al Estudio de Caracterización de los suelos asociados a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC-4. Torrejón de Ardoz, redactado por Biotopo Consultores con fecha enero de 2024.

Anteriormente, con fecha 6 de octubre de 2022 (Ref.: 10/739465.9/22) se recibió el documento denominado "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UEDB-22 Los Girasoles Parcela TC.4", del término municipal de Torrejón de Ardoz, redactado por DIAPLAN. El objeto de esta Modificación, según se señala en el documento, es la recuperación de la localización de los usos residencial y terciario en la estructura urbana.

Se aporta Estudio de Caracterización de la Calidad de los Suelos, redactado por Biotopo Consultores en julio de 2022, que incluye Estudio Histórico y del Medio Físico. Se realiza estudio de los usos del suelo mediante fotografías aéreas correspondientes a los años 1956, 1975, 1991, 1999, 2001, 2004, 2006, 2009, 2011, 2014, 2017 y 2020. El documento señala el fuerte desarrollo industrial acaecido en los años 70 que se materializa en el ámbito con la construcción de dos edificaciones presumiblemente naves industriales. En 1991 ya se puede apreciar como va evolucionando la zona, abandonándose el uso industrial que va siendo sustituido por el comercial. En el interior de la parcela se derriban las mencionadas construcciones y elimina el arbolado.

En 1999, la parcela es utilizada como depósito de automóviles apareciendo en la zona sur una zona techada que permanecerá hasta 2004. Actualmente permanecen dos zonas soladas en estado de abandono. En el entorno, las antiguas construcciones de uso terciario van dando paso al uso residencial permaneciendo así hasta nuestros días.

Por lo tanto, del estudio realizado se deduce que han podido llevarse a cabo en la parcela actividades incluidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, señalándose expresamente: depósito y desguace de vehículos. En el entorno inmediato se encuentra una gasolinera.

A raíz de los resultados obtenidos, se continúa con la Fase II. Se realizan un total de 5 sondeos, de donde se toman 9 muestras de suelo. Se realiza el análisis de compuestos derivados del petróleo, Hidrocarburos del petróleo Cromatograma de TPH (GC), Hidrocarburos Monoaromáticos (BTEX) y metales pesados.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
INFORME: INFORME GESTION DE RESIDUOS _E_16638_0_2024	Número de la anotación: 16638, Fecha de entrada: 11/04/2024 11:48:00	NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: 49H73-URFSK-Q1MKF Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:46:35 Página 2 de 2		



408656 49H73-URFSK-Q1MKF D23BD35574B900DE2CACF992B821621082D768 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-correjon.es>



Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

La comparación con los Niveles Genéricos de Referencia (NGR), según concluye el documento, establece que todas las muestras resultan conformes para uso urbano exceptuando la muestra S3M1 que presenta un contenido en Berilio que supera ligeramente el NGR. Teniendo en cuenta que la superación de éste *"no llega a alcanzar el mg/kg, y teniendo en cuenta la incertidumbre de medida (%UREL), no se descarta el origen geogénico..."*, por lo que se considera *"un dato puntual que no supone un riesgo para la salud humana para los usos previstos..."*

Con fecha 12 de diciembre de 2022 se emite Informe desde esta Área por el que se requiere completar la Fase I comprobando la existencia de manchas en superficie que puedan suponer indicios de contaminación, continuando con la Fase II en caso afirmativo. Los resultados obtenidos de estos trabajos complementarios de caracterización, modificarán en su caso, el blanco ambiental definido anteriormente.

Además se establecen una serie de condiciones que deberán llevarse a cabo durante el desarrollo de las obras.

Por lo tanto, la Adenda presentada viene a dar respuesta a esta primera parte. El documento confirma que *"en la visita realizada no se detectó la presencia de indicios de afección como pueden ser manchas sobre la solera, restos de derrames o presencia de residuos"*, por lo que los datos obtenidos no modifican el blanco ambiental que se determinó en el documento de caracterización analítica de julio de 2022.

Además, según se expresa en el documento presentado, se establece la realización de un seguimiento ambiental durante los trabajos de demolición de las soleras que garantice la inexistencia de indicios de afección bajo las mismas. Si, por el contrario, sí se detectaran estos indicios, se deberá llevar a cabo la correspondiente investigación de conformidad con el art. 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. Esto último será de aplicación también, si durante los trabajos de obra se detectase la presencia de residuos de carácter peligroso.

A la vista de lo anteriormente mencionado se Informa lo siguiente:

No se establecen condiciones al desarrollo urbanístico, únicamente, con carácter general, en el caso de las instalaciones sometidas al *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

En cuanto a la gestión de los residuos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y sus disposiciones de desarrollo.

Madrid, 5 de febrero de 2024

Vº Bº JEFE DE ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y
GESTIÓN DE RESIDUOS

Firmado digitalmente por: SAEZ VARA JESUS

EL TÉCNICO DEL ÁREA

Firmado digitalmente por: MUÑOZ HERRERA MARÍA DOLORES

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
INFORME: INFORME DE APROBACION PROVISIONAL		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: GSKZU-ZV0QT-UW7VX Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:49:03 Página 1 de 2	El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ.Firmado 04/06/2024 12:52	FIRMADO 04/06/2024 12:52



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación(Angel Luis Garcia Perez) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 12:52:57 del día 4 de Junio de 2024 con certificado de Angel Luis Garcia Perez. 4233575 GSKZU-ZV0QT-UW7VX F23EF67DE32D0578AC13FB15238C866000FC60B1 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

URB/mc

En relación con la aprobación provisional de la Modificación del PGOU en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 “Los Girasoles” parcela TC.4, este técnico que suscribe tiene a bien informar:

Que por acuerdo plenario de fecha 28 de septiembre de 2022 se aprobó inicialmente la Modificación Puntual del PGOU en la parcela TC.4 dentro del ámbito de “Los Girasoles” UE.DB.22.

Que, en la tramitación de dicha documentación, se ha emitido informe por los siguientes organismos:

- Dirección General de Urbanismo
- Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
- Dirección General de Igualdad.

Que, en la documentación presentada, se han recogido los requerimientos y consejos, relativos a medidas medioambientales, así como las erratas detectadas y notificadas por la Dirección General de Urbanismo en el documento aprobado inicialmente.

Que habiéndose remitido la Modificación del PGOU en el ámbito del PERI de la UE.DB.22 “Los Girasoles” parcela TC.4 para aprobación definitiva a la Dirección General de Urbanismo con fecha 14 de septiembre de 2023, se recibe por parte del área de Planificación y Gestión de Residuos informe con fecha 11 de abril de 2024, requiriendo cambios en la documentación aportada.

DOCUMENTO	INFORME: INFORME DE APROBACION PROVISIONAL	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: GSKZU-ZV0QT-UW7VX Fecha de emisión: 11 de Junio de 2024 a las 11:49:03 Página 2 de 2	El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ.Firmado 04/06/2024 12:52	FIRMADO 04/06/2024 12:52

El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto Jefe Dpto. Planeamiento, Ordenación Urbana y Edificación(Angel Luis García Perez) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 12:52:57 del día 4 de Junio de 2024 con certificado de Angel Luis García Perez. 4233575 GSKZU-ZV0QT-UW7VX F23EF67DE32D0579AC13FB15238C866000FC60B1 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 LD1281489

Que se recogen los cambios requeridos por el Área de Planificación y Gestión de Residuos relativos al documento aprobado provisionalmente con fecha 11 de septiembre de 2023, en el documento que ahora se somete a aprobación.

Que no existen modificaciones sustanciales respecto al documento aprobado inicialmente en fecha 28 de septiembre de 2022 y provisionalmente en fecha 11 de septiembre de 2023.

Que por todo lo anterior, no existe impedimento para la aprobación provisional de la Modificación del PGOU en el ámbito PERI de la UE.DB.22 "Los Girasoles" parcela TC.4.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.

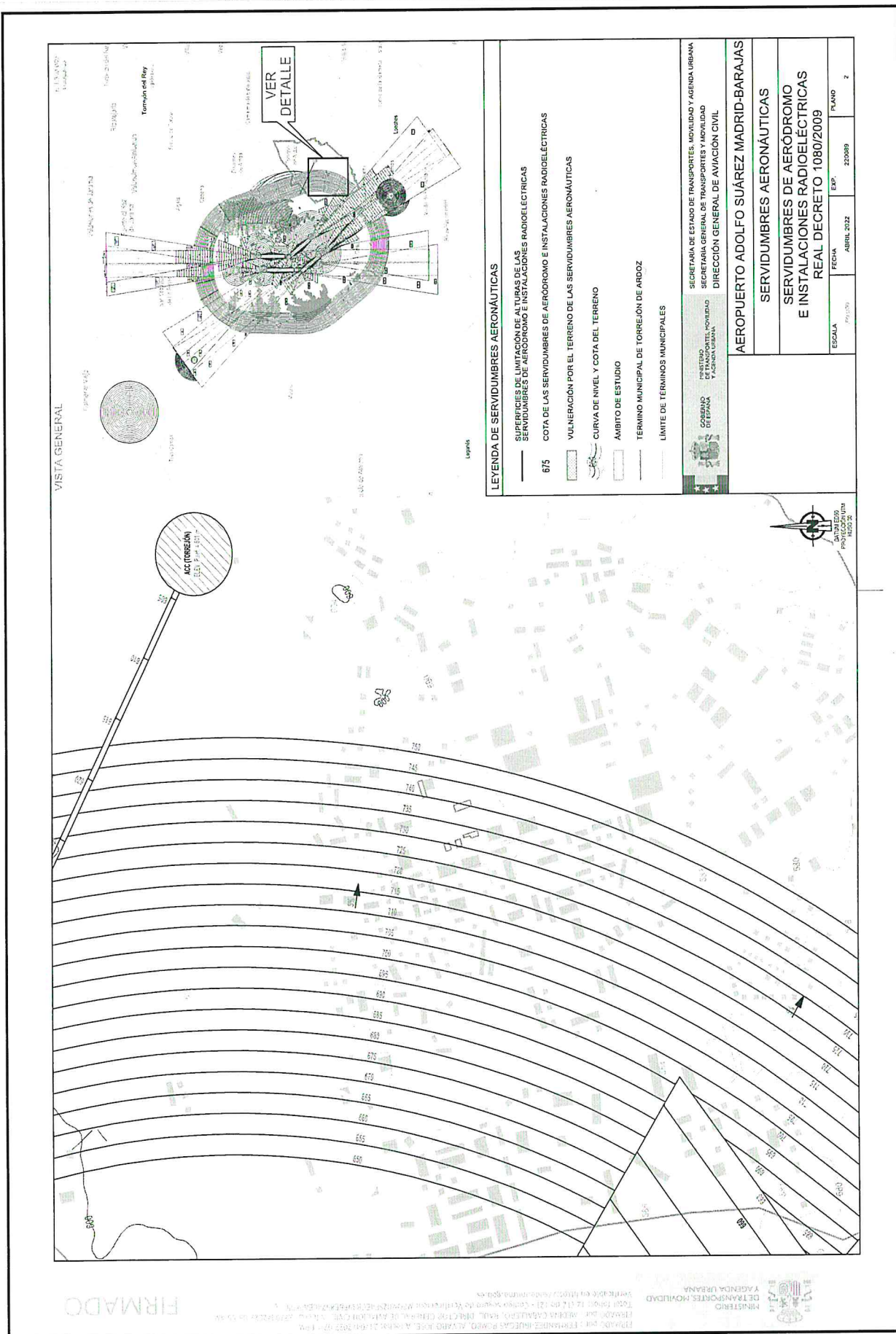


MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ANEXO Nº12. Servidumbres Aeronáuticas de Aeródromo y Radioeléctricas.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4253842) GTTTC-3GPLO-QPLO_425313630DB8B96AA4438144EA5F7E291627C65) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrijon.es/Firmado.pdf>, C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653566R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DC=ES-50653566R, Description=Reg.20085 Hija.M-43383 Tomo.25938 Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 12/06/2024 10:14:42.



DOCUMENTO
_OTROS: 617_03_MOD_PGOU_TC4_03_ANEXOS_12-13
-14.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 26332, Fecha de entrada: 12/06/2024 10:14
:00

OTROS DATOS
Código para validación: G7TTK-9GGP0-IQPLO
Fecha de emisión: 12 de Junio de 2024 a las 11:24:24
Página 3 de 50

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ANEXO Nº 13 Documento presentado a la Dirección General de Residuos en cumplimiento
del requerimiento de la Dirección General de Urbanismo. Reseña resumen del Blanco
Ambiental.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4253843 G7TTK-9GGP0-IQPLO 42B531636DB8B86AA4438144EASFF2E291627C65) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065/HojaM-43363/Tomo:25938/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 12/06/2024 10:14:42.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4253843 GTT-K-3GGO-IQ-LO 42B531636DB8B96AA438144EASGF2E291627C65) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torreon.es/Firmado> por : 1.- C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653566R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653566R, Description=Reg.28085 Hoja:M-43383 Folio:143 Fecha:19/07/2021 Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTR-RCM, C=ES) el 12/06/2024 10:14:42.



ADENDA AL ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE LOS SUELOS ASOCIADOS A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22. "LOS GIRASOLES" PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ.

PETICIONARIO: DIAPLAN SAP

FECHA: 18/01/2024

DOCUMENTO
OTROS: 617_03_MOD_PGOU_TC4_03_ANEXOS_12-13
-14.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: 26332, Fecha de entrada: 12/06/2024 10:14
:00

OTROS DATOS
Código para validación: G7TTK-9GGP0-IQPLO
Fecha de emisión: 12 de Junio de 2024 a las 11:24:24
Página 5 de 50

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGIA GEOTÉCNICA Y MEDIO AMBIENTE

INDICE.

1. ANTECEDENTES	1
2. CONCLUSIONES	2

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4253843 G7TTK-9GGP0-IQPLO 42B531636DB8B96A443F144E5FF291627C65) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmado.aspx?ID=253497&VATES=A28462091>, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, S=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Descripción=Reg:28065 /Hoja:14-43363 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 /CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 12/06/2024 10:14:42.

ADENDA ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE LOS SUELOS ASOCIADOS A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO
DEL PERI DE LA UE-DB.22. "LOS GIRASOLES" PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ.



1. ANTECEDENTES

En cumplimiento de la normativa vigente, con fecha julio de 2022 se redacta el informe de caracterización de los suelos objeto de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC-4. Torrejón de Ardoz.

En la resolución emitida por la Dirección General de urbanismo se requiere al ayuntamiento en relación a la protección de la calidad de los suelos lo siguiente:

A la vista de la documentación presentada deberá confirmarse que no se detectan manchas o indicios de contaminación en el suelo, tanto en la zona pavimentada como sin pavimentar, debiéndose, por tanto, completar la caracterización Fase I del estudio presentado, y en el caso de que se detecten indicios de contaminación, se deberá continuar con la Fase II.

Los resultados de la caracterización definitiva deberán establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro y, si fuera el caso, la extensión del alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio.

Asimismo, puesto que el uso industrial parece que ya existía con anterioridad a la ejecución de las soleras del ámbito, deberá establecerse la necesidad de realizar un seguimiento ambiental durante los trabajos de demolición de éstas para garantizar que no se detectan indicios de afección a la calidad de los suelos bajo las mismas. En el supuesto de que se compruebe la existencia de estos indicios, se llevará a cabo la correspondiente investigación de conformidad con el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Además, en la fotografía aérea de 2006 se aprecia una importante acumulación de residuos y materiales de construcción, probablemente ligados a los trabajos de urbanización del entorno inmediato, en la zona prevista para la futura edificación. Por lo tanto, durante los trabajos de obra, en el supuesto de detectarse la existencia de residuos, se caracterizarán mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos insitu, o en laboratorio) y si se aprecian indicios de afección o residuos de carácter peligroso, se llevará a cabo la correspondiente investigación, de conformidad con el artículo 3.5 del mencionado Real Decreto, al objeto de determinar si existe afección a la calidad del suelo.

En respuesta a dicho requerimiento se redacta la presente adenda.



2. CONCLUSIONES.

Las características principales a tener en cuenta de la parcela TC-4, objeto del estudio, son las siguientes:

- No existe ningún curso de agua en las proximidades de la parcela.
- La parcela se encuentra sobre depósitos cuaternarios asociados a la dinámica sedimentaria del río Jarama. Estas formaciones están constituidas por limos, arcillas y arenas y depósitos más groseros formados por gravas con matriz arenosa, algo de arcilla y naturaleza polimíctica con predominio de cuarcitas.
- La alta permeabilidad de los depósitos cuaternarios sobre los que se encuentra la parcela confiere a esta una alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.
- Del estudio histórico se desprende que en el pasado han podido realizarse actividades incluidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero), (depósito y desguace de vehículos).
- El único foco potencial de contaminación existente actualmente es la gasolinera limítrofe en su mitad sur al este de la parcela TC-4. Esta actividad, al encontrarse incluida en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, está obligada a presentar informes periódicos de situación, cuyo objetivo es verificar, si a lo largo del tiempo, se produce afección significativa a la calidad del suelo sobre el que se asienta alguna de las actividades calificadas como potencialmente contaminante del suelo. Se considera, por tanto, que el potencial foco de la gasolinera se encuentra controlado.
- En la visita realizada al emplazamiento con fecha de junio de 2022 se comprobó la inexistencia de actividad alguna. Se trata de eriales y zonas soladas, donde se ha desarrollado una vegetación arvense, propia de ámbitos en desuso y abandono. **En la visita realizada no se detectó la presencia de indicios de afección como pueden ser manchas sobre la solera, restos de derrames o presencia de residuos.**

Tal y como se muestra en las siguientes fotografías realizadas con fecha 10 de junio de 2022.



BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNICA Y MEDIO AMBIENTE



Teniendo en cuenta las características del emplazamiento y los usos a los que está destinado, uso residencial, y ante la posibilidad de que se hayan realizado actividades potencialmente contaminantes, se continua con el estudio de caracterización de suelos, realizando en ese mismo mes de julio de 2022 la Fase II de caracterización analítica.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4253843 G7TTK-9GGP0-IQPLO 42B53163BDB8B96A4438144EA5FF2E91627C65) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97-V=DTES, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Descripción=Reg:28065/Hoja-M-43383/Tomo:25939/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 12/06/2024 10:14:42.

El objetivo es detectar si hay contaminación derivada de las actividades anteriormente desarrolladas y determinar la viabilidad de los usos previstos. Si no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el "blanco ambiental" de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

Establece dos posibles focos de contaminación, por un lado, la potencial **contaminación difusa** que se pudiera haber producido durante la actividad de depósito y desguace de vehículos por vertidos accidentales y por otro lado, aunque se trata de un **foco controlado y ubicado fuera del emplazamiento la gasolinera** limítrofe al este de la parcela.

La comparación de los Niveles Genéricos de Referencia (NGR), con los resultados de la analítica realizada permite concluir que todas las muestras resultan conformes para uso urbano.

La muestra S3M1 presenta un contenido en Berilio por encima del NGR fijado por la comunidad de Madrid (ORDEN 2770/2006, de 11 de agosto, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se procede al establecimiento de niveles genéricos de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos contaminados de la Comunidad de Madrid), este valor para el Berilio se corresponde con el valor VR90 de la Unidad Tipo (Determinación de niveles de fondo y niveles de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid, Miguel et al., 2002.). Teniendo en cuenta que la superación de los niveles de referencia en los valores medidos no llega a alcanzar el mg/Kg, y teniendo en cuenta la incertidumbre de medida (%UREL) se puede atribuir el origen geogénico de este elemento en los suelos del emplazamiento, considerándose un dato puntual que no supone un riesgo para la salud humana para los usos previstos.

En consecuencia, **los datos obtenidos se consideran suficientes para determinar el blanco ambiental, no siendo necesario continuar con la investigación.**

No obstante, se realizará un **seguimiento ambiental durante los trabajos de demolición que garanticen que no se detectan indicios de afección a la calidad de los suelos bajo las soleras. En el supuesto de que se compruebe la existencia de estos indicios, se llevará a cabo la correspondiente investigación de conformidad con el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.**

Además, durante los trabajos de obra, en el supuesto de detectarse la existencia de residuos, se caracterizarán mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos insitu, o en laboratorio) y si se aprecian indicios de afección o residuos de carácter peligroso, se llevará a cabo la correspondiente investigación, de conformidad con el artículo 3.5 del mencionado Real Decreto, al objeto de determinar si existe afección a la calidad del suelo.



BIOTOPO CONSULTORES S.L. tiene establecida la política de mantener una estricta confidencialidad sobre la información y datos de los clientes a los que tenga acceso en la prestación de sus servicios, la aplicación de esta política obliga a todo el personal de BIOTOPO CONSULTORES S.L., a mantener una absoluta confidencialidad sobre toda la información obtenida en el desempeño de sus tareas, acerca de las actividades de sus clientes y organismos relacionados con los trabajos realizados.

El presente informe no puede reproducirse parcial, ni totalmente, sin la aprobación de BIOTOPO CONSULTORES S.L. y del cliente.

El presente informe consta de 5 páginas, numeradas de la 1 a la 5 correlativamente.

Madrid, 18 de enero de 2024.



Juan Manuel Sánchez -Casas Padilla.

Eva María Fernández Mellado.

Director Técnico.

Lda. C.C. Geológicas.

Ldo. C.C. Geológicas. Col nº 7436.

Col nº 7667.



BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTÉCNIA Y MEDIO AMBIENTE



INFORME AMBIENTAL NÚMERO: IM-241223



INFORME DE BLANCO AMBIENTAL DE LOS SUELOS ASOCIADOS A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ. FASE I (ESTUDIO HISTÓRICO Y DEL MEDIO FÍSICO).

PETICIONARIO: DIAPLAN SAP

FECHA: 20/12/2023

DOCUMENTO

OTROS: 617_03_MOD_PGOU_TC4_03_ANEXOS_12-13
-14.pdf

IDENTIFICADORES

Número de la anotación: 26332, Fecha de entrada: 12/06/2024 10:14
:00

OTROS DATOS

Código para validación: G7TTK-9GGP0-IQPLO
Fecha de emisión: 12 de Junio de 2024 a las 11:24:24
Página 12 de 50

FIRMAS

ESTADO

INCLUYE FIRMA EXTERNA



BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGIA GEOTECNIA Y MEDIO AMBIENTE



INDICE.

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. ANTECEDENTES.....	2
3. CONCLUSIONES.....	2
3.1 FASE I.....	2
3.2 FASE II.....	3
3.2.1 Modelo conceptual:	3
3.2.2 Distribución de los puntos de muestreo.....	3
3.2.3 Resultados.....	4



1. INTRODUCCIÓN.

A nivel nacional, el Título V de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, junto con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, constituyen el marco normativo en materia de suelos contaminados.

En la Comunidad de Madrid, el Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Suelos Contaminados en la Comunidad de Madrid, encomienda a la actual Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio las competencias sobre suelos contaminados.

El art. 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 76 de 31 de marzo) exige que entre la documentación a aportar en la tramitación de los Planes Urbanísticos se incluirá un Informe de caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. En estos casos se deberán presentar el denominado informe de situación de caracterización analítica (tipo B), cuya finalidad es detectar si hay contaminación derivada de las actividades anteriormente desarrolladas y determinar la viabilidad de los usos previstos.

La Guía de Investigación de la Calidad del Suelo del Plan Regional de actuaciones en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid y en las directrices "Estudios de caracterización de la calidad del suelo para Planeamiento urbanístico" elaboradas por la Comunidad de Madrid, basándose en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, establece un procedimiento secuencial para este tipo de informe en el que se diferencian dos fases:

Fase I: En esta fase se deberán definir las principales características del medio físico incluido dentro de los ámbitos de estudio especificados, así como los antecedentes de actividades que hayan podido producir alguna repercusión negativa en la calidad del suelo. Engloba todas las labores de recopilación de información básica del emplazamiento que servirán para determinar si existen indicios fundados de afección al medio.

Fase II: En esta fase deberá determinarse, según proceda, el blanco ambiental de la situación preoperacional o la extensión y alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio. Se llevará a cabo la toma de muestras, análisis e interpretación de los resultados obtenidos, para la definición de la calidad del medio.

En este mismo documento se define Blanco Ambiental de la Situación Preoperacional al conjunto de parámetros medibles que definen la calidad previa del suelo en el ámbito territorial donde se quiere desarrollar un proyecto o implantar una actividad.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4253843 G7TTK-9GGP0-IQPLO 42B531636DB896A4438144EA5FF2E291627C65) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGIA GEOTECNIA Y MEDIO AMBIENTE](https://sede.ayto-torrejón.es/FirmadoPor:1.C=ES,O=DIAPLAN SAP,OID.2.5.4.97=VATES-A28462091,CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091),SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA,G=CARLOS,SERIALNUMBER=IDCES-50653568R,Description=Reg:28065/Hoja:M-43383/Tomo:25938/Folio:143/fecha:19/07/2021/Inscripción:17/CN=AC Representación,OU=CERES,O=FMMT-RCM,C=ES) el 12/06/2024 10:14:42.</p></div><div data-bbox=)

2. ANTECEDENTES

En cumplimiento de la normativa indicada, con fecha julio de 2013 se redacta el informe de caracterización de los suelos objeto de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC-4. Torrejón de Ardoz.

El ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" se localiza en el término municipal de Torrejón de Ardoz, situado al Este de la Comunidad de Madrid. Limita al sur con la avd. de la Constitución al norte con la calle Londres, al oeste con la calle Lisboa y al este con la calle Budapest.

El objeto de la modificación es la recuperación de la localización de los usos residencial y terciario en la estructura urbana propuesta por la Modificación del Plan General aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 10 de diciembre de 2001, publicada en el BOCM nº1, de 2 de enero de 2002 y que fue modificada por el Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del polígono "LOS GIRASOLES" UE-DB-22. Aprobado por acuerdo de Pleno de 25 de octubre de 2002, publicado en el BOCM nº237 de 3 de diciembre de 2002.

Se Modifica el uso de la parcela TC-4 con una superficie según el Plan General de 2.850,43 m²s, y según levantamiento topográfico 2.840, 92 m², calificada de uso Terciario-comercial por el PERI de LOS GIRASOLES, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de fecha 25 de octubre de 2002 BOCM nº 1, de 2 de enero de 2002 a uso Residencial.

3. CONCLUSIONES.

3.1 FASE I.

El objetivo de la Investigación Preliminar es definir si el emplazamiento presenta o no indicios de afección en el suelo y, en caso afirmativo, de qué magnitud, con el fin de poder establecer las etapas siguientes a adoptar en la gestión del emplazamiento.

Las características principales a tener en cuenta de la parcela TC-4, objeto de este estudio, son las siguientes:

- No existe ningún curso de agua en las proximidades de la parcela.
- La parcela se encuentra sobre depósitos cuaternarios asociados a la dinámica sedimentaria del río Jarama. Estas formaciones están constituidas por limos, arcillas y arenas y depósitos más groseros formados por gravas con matriz arenosa, algo de arcilla y naturaleza polimíctica con predominio de cuarcitas.
- La alta permeabilidad de los depósitos cuaternarios sobre los que se encuentra la parcela confiere a esta una alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.



- Del estudio histórico se desprende que en el pasado han podido realizarse actividades incluidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero), (depósito y desguace de vehículos).
- El único foco potencial de contaminación existente actualmente es la gasolinera limítrofe en su mitad sur al este de la parcela TC-4. Esta actividad, al encontrarse incluida en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, está obligada a presentar informes periódicos de situación, cuyo objetivo es verificar, si a lo largo del tiempo, se produce afección significativa a la calidad del suelo sobre el que se asienta alguna de las actividades calificadas como potencialmente contaminante del suelo. Se considera, por tanto, que el potencial foco de la gasolinera se encuentra controlado.
- En la visita realizada al emplazamiento con fecha de junio de 2022 se comprobó la inexistencia de actividad alguna. Se trata de eriales y zonas soladas, donde se ha desarrollado una vegetación arvense, propia de ámbitos en desuso y abandono. No se detecta la presencia de indicios de afección como pueden ser manchas sobre la solera, restos de derrames o presencia de residuos.

Teniendo en cuenta las características del emplazamiento y los usos a los que está destinado, uso residencial, y ante la posibilidad de que se hayan realizado actividades potencialmente contaminantes, se recomienda continuar con el estudio de caracterización de suelos, realizando la Fase II de caracterización analítica.

3.2 FASE II

El objetivo es detectar si hay contaminación derivada de las actividades anteriormente desarrolladas y determinar la viabilidad de los usos previstos. Si no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el "blanco ambiental" de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

3.2.1 Modelo conceptual:

Establece dos posibles focos de contaminación, por un lado, la potencial **contaminación difusa** que se pudiera haber producido durante la actividad de depósito y desguace de vehículos por vertidos accidentales y por otro lado, aunque se trata de un **foco controlado y ubicado fuera del emplazamiento la gasolinera** limítrofe al este de la parcela.

3.2.2 Distribución de los puntos de muestreo.

Los 5 puntos de muestreo se ubicaron en la parcela al tresbolillo, que obedecen a una hipótesis de distribución espacial de contaminación dispersa, con el fin de obtener datos representativos de la

potencial contaminación difusa que podría haberse generado a consecuencia de la actividad desarrollada en la parcela en los años en los fue utilizada como depósito y desguace de vehículos.

El punto S-2 se ha situado aguas debajo de la gasolinera limítrofe al este de la mitad sur de la parcela, con el fin de comprobar la inexistencia de contaminación proveniente de la gasolinera situada limítrofe al este de la parcela.

3.2.3 Resultados.

Se han tomado un total de 9 muestras de suelo, que teniendo en cuenta la superficie de la parcela (2.840,92 m²) y tomando en consideración las recomendaciones de la Guía de Investigación de la Calidad del Suelo del Plan Regional de actuaciones en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid, se han considerado suficientes para alcanzar los objetivos de la Investigación Preliminar para el establecimiento de un Blanco de la Situación Preoperacional. La toma de muestras del punto S-3 se realiza por debajo de la solera existente y en los puntos S-5, S-1 y S-2 limítrofes a las zonas soladas existentes.

En el programa analítico se han incluido como contaminantes de interés aquellos derivados de la actividad realizada en el pasado considerada como potencialmente contaminante, depósito y desguace de vehículos y del foco existente fuera del ámbito que supone la gasolinera. Realizándose el análisis de compuestos derivados del petróleo, Hidrocarburos del petróleo Cromatograma de TPH (GC), Hidrocarburos Monoaromáticos (BTEx) y metales pesados.

La comparación de los Niveles Genéricos de Referencia (NGR), con los resultados de la analítica realizada permite concluir que todas las muestras resultan conformes para uso urbano.

La muestra S3M1 presenta un contenido en Berilio por encima del NGR fijado por la comunidad de Madrid (ORDEN 2770/2006, de 11 de agosto, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se procede al establecimiento de niveles genéricos de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos contaminados de la Comunidad de Madrid), este valor para el Berilio se corresponde con el valor VR90 de la Unidad Tipo (Determinación de niveles de fondo y niveles de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid, Miguel et al., 2002.). Teniendo en cuenta que la superación de los niveles de referencia en los valores medidos no llega a alcanzar el mg/Kg, y teniendo en cuenta la incertidumbre de medida (%UREL) se puede atribuir el origen geogénico de este elemento en los suelos del emplazamiento, considerándose un dato puntual que no supone un riesgo para la salud humana para los usos previstos.

En consecuencia, los datos obtenidos se consideran suficientes para determinar el blanco ambiental, no siendo necesario continuar con la investigación.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4253843 G7TTK-9GGP0-IQPLO 4253843 G7TTK-9GGP0-IQPLO 4253843 G7TTK-9GGP0-IQPLO) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>. Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPI-AN SAP, CID.2.6.4.07-VATES-A39462091, CN=CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653566R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43363 Tomo:23938 Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 /CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 12/06/2024 10:14:42.



A continuación, se resumen los resultados de las analíticas realizadas que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

Análisis	Unidades	Otros usos	Uso Urbano	Uso Industrial	S1-M1	S2-M1	S2-M2	S3-M1
Metales y elementos								
Arsénico (As)	mg/Kg s.m.s.	24	24	40	11	13	9.8	15
Cadmio (Cd)	mg/Kg s.m.s.	3	30	300	<0.30	<0.30	<0.30	<0.30
Cromo (Cr)	mg/Kg s.m.s.	90	230	2300	16	16	<15	26
Cobre (Cu)	mg/Kg s.m.s.	80	800	8000	12	41	6.2	13
Mercurio (Hg)	mg/Kg s.m.s.	5	7	15	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Níquel (Ni)	mg/Kg s.m.s.	405	1560	15600	10	12	4.4	16
Plomo (Pb)	mg/Kg s.m.s.	75	270	2700	16	51	<13	<13
Zinc (Zn)	mg/Kg s.m.s.	1170	11700	100000	42	440	<17	55
Antimonio (Sb)	mg/Kg s.m.s.	0.8	8	80	<1.0	1.4	<1.0	<1.0
Bario (Ba)	mg/Kg s.m.s.	4200	15200	100000	83	800	17	140
Cobalto (Co)	mg/Kg s.m.s.	15	150	1500	5.1	5.3	4.6	7.8
Molibdeno (Mo)	mg/Kg s.m.s.	15	150	1500	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
Selenio (Se)	mg/Kg s.m.s.	85	390	3900	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0
Estaño (Sn)	mg/Kg s.m.s.	46730	46730	100000	<6.0	12	<6.0	<6.0
Vanadio (V)	mg/Kg s.m.s.	37	370	3700	20	17	<10	32
Berilio (Be)	mg/Kg s.m.s.	2	2	13	1.3	<1.0	<1.0	2.2
Talio (Tl)	mg/Kg s.m.s.	2	3	30	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Plata (Ag)	mg/Kg s.m.s.	5	50	500	<2	<2	<2	<2
Manganeso (Mn)	mg/Kg s.m.s.	690	3900	33900	230	280	140	370
Hidrocarburos Monoaromáticos								
Benceno	mg/Kg s.m.s.	0,1	1	10	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Tolueno	mg/Kg s.m.s.	3	30	100	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Etilbenceno	mg/Kg s.m.s.	2	20	100	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Xilenos (sum)	mg/Kg s.m.s.	35	100	100	<0.10	<0.10	<0.10	<0.050
Hidrocarburos totales de petróleo								
TPH C10 - C40 (total)	mg/Kg s.m.s.	50	50	50	<38	<38	<38	<38

Código para validación: **G7TTK-9GGP0-IQPLO**
Fecha de emisión: **12 de Junio de 2024 a las 11:24:24**
Página **18** de **50**

Número de la anotación: **26332**, Fecha de entrada: **12/06/2024 10:14:00**

INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4253843, G7TTK-9GGP0-IQPLO 42B531636DBB86A4438144EAF2E291627C65) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065, Hoja:M-43383, Tomo:25938, Folio:143, Fecha:19/07/2021, Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 12/06/2024 10:14:42.

Análisis	Unidades	Otros usos	Uso Urbano	Uso Industrial	S3-M2	S4-M1	S4-M2	S5-M1
Metales y elementos								
Arsénico (As)	mg/Kg s.m.s.	24	24	40	8.5	12	13	8.4
Cadmio (Cd)	mg/Kg s.m.s.	3	30	300	<0.30	<0.30	0.38	<0.30
Cromo (Cr)	mg/Kg s.m.s.	90	230	2300	24	22	36	24
Cobre (Cu)	mg/Kg s.m.s.	80	800	8000	19	16	55	16
Mercurio (Hg)	mg/Kg s.m.s.	5	7	15	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Níquel (Ni)	mg/Kg s.m.s.	405	1560	15600	13	14	18	11
Plomo (Pb)	mg/Kg s.m.s.	75	270	2700	<13	<13	<13	<13
Zinc (Zn)	mg/Kg s.m.s.	1170	11700	100000	29	51	66	33
Antimonio (Sb)	mg/Kg s.m.s.	0.8	8	80	<1.0	<1.0	<1.0	<1.0
Bario (Ba)	mg/Kg s.m.s.	4200	15200	100000	73	110	110	120
Cobalto (Co)	mg/Kg s.m.s.	15	150	1500	3.8	7.3	8.8	64
Molibdeno (Mo)	mg/Kg s.m.s.	15	150	1500	<1.5	<1.5	<1.5	2.2
Selenio (Se)	mg/Kg s.m.s.	85	390	3900	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0
Estaño (Sn)	mg/Kg s.m.s.	46730	46730	100000	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
Vanadio (V)	mg/Kg s.m.s.	37	370	3700	15	26	27	17
Berilio (Be)	mg/Kg s.m.s.	2	2	13	<1.0	1.9	1.7	1.3
Talio (Tl)	mg/Kg s.m.s.	2	3	30	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Plata (Ag)	mg/Kg s.m.s.	5	50	500	<2	<2	<2	<2
Manganeso (Mn)	mg/Kg s.m.s.	690	3900	33900	750	300	870	300
Hidrocarburos Monoaromáticos								
Benceno	mg/Kg s.m.s.	0,1	1	10		<0.050	<0.050	<0.050
Tolueno	mg/Kg s.m.s.	3	30	100		<0.050	<0.050	<0.050
Etilbenceno	mg/Kg s.m.s.	2	20	100		<0.050	<0.050	<0.050
Xilenos (sum)	mg/Kg s.m.s.	35	100	100		<0.10	<0.10	<0.10
Hidrocarburos totales de petróleo								
TPH C10 - C40(total)	mg/Kg s.m.s.	50	50	50		<38	<38	<38



BIOTOPO CONSULTORES S.L. tiene establecida la política de mantener una estricta confidencialidad sobre la información y datos de los clientes a los que tenga acceso en la prestación de sus servicios, la aplicación de esta política obliga a todo el personal de BIOTOPO CONSULTORES S.L., a mantener una absoluta confidencialidad sobre toda la información obtenida en el desempeño de sus tareas, acerca de las actividades de sus clientes y organismos relacionados con los trabajos realizados.

El presente informe no puede reproducirse parcial, ni totalmente, sin la aprobación de BIOTOPO CONSULTORES S.L. y del cliente.

El presente informe consta de 7 páginas, numeradas de la 1 a la 7 correlativamente.

Madrid, 20 de diciembre de 2023.

BIOTOPO CONSULTORES
GEOLOGÍA GEOTECNIA Y MEDIO AMBIENTE
BIOTOPO CONSULTORES S.L. CIF: B 87847836
C/ Las Pozas 181. Local 31.
28200 San Lorenzo de El Escorial. (Madrid).

Juan Manuel Sánchez -Casas Padilla.

Eva María Fernández Mellado.

Director Técnico.

Lda. C.C. Geológicas.

Ldo. C.C. Geológicas. Col nº 7436.

Col nº 7667.

Comunidad
de MadridÁrea de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

Ref. 10/102963.9/24

Exp.: 10-OISU-00005.8/2024

Ant.: 10-UB2-00190.4/2022

SIA: 22/192

ASUNTO: Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para la "Modificación en el ámbito del PERI de la UED-22, Los Girasoles"

Con fecha 31 de enero de 2024 (Ref.: 10/087474.9/24) se recibió Adenda al Estudio de Caracterización de los suelos asociados a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC-4. Torrejón de Ardoz, redactado por Biotopo Consultores con fecha enero de 2024.

Anteriormente, con fecha 6 de octubre de 2022 (Ref.: 10/739465.9/22) se recibió el documento denominado "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz en el ámbito del PERI de la UEDB-22 Los Girasoles Parcela TC.4", del término municipal de Torrejón de Ardoz, redactado por DIAPLAN. El objeto de esta Modificación, según se señala en el documento, es la recuperación de la localización de los usos residencial y terciario en la estructura urbana.

Se aporta Estudio de Caracterización de la Calidad de los Suelos, redactado por Biotopo Consultores en julio de 2022, que incluye Estudio Histórico y del Medio Físico. Se realiza estudio de los usos del suelo mediante fotografías aéreas correspondientes a los años 1956, 1975, 1991, 1999, 2001, 2004, 2006, 2009, 2011, 2014, 2017 y 2020. El documento señala el fuerte desarrollo industrial acaecido en los años 70 que se materializa en el ámbito con la construcción de dos edificaciones presumiblemente naves industriales. En 1991 ya se puede apreciar como va evolucionando la zona, abandonándose el uso industrial que va siendo sustituido por el comercial. En el interior de la parcela se derriban las mencionadas construcciones y elimina el arbolado.

En 1999, la parcela es utilizada como depósito de automóviles apareciendo en la zona sur una zona techada que permanecerá hasta 2004. Actualmente permanecen dos zonas soladas en estado de abandono. En el entorno, las antiguas construcciones de uso terciario van dando paso al uso residencial permaneciendo así hasta nuestros días.

Por lo tanto, del estudio realizado se deduce que han podido llevarse a cabo en la parcela actividades incluidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, señalándose expresamente: depósito y desguace de vehículos. En el entorno inmediato se encuentra una gasolinera.

A raíz de los resultados obtenidos, se continúa con la Fase II. Se realizan un total de 5 sondeos, de donde se toman 9 muestras de suelo. Se realiza el análisis de compuestos derivados del petróleo, Hidrocarburos del petróleo Cromatograma de TPH (GC), Hidrocarburos Monoaromáticos (BTEX) y metales pesados.

4086656 49H73-URFSK-Q1MKF D23BD355F4B900DE6C6ACF992B821021032D768 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

La comparación con los Niveles Genéricos de Referencia (NGR), según concluye el documento, establece que todas las muestras resultan conformes para uso urbano exceptuando la muestra S3M1 que presenta un contenido en Berilio que supera ligeramente el NGR. Teniendo en cuenta que la superación de éste "no llega a alcanzar el mg/kg, y teniendo en cuenta la incertidumbre de medida (%UREL), no se descarta el origen geogénico...", por lo que se considera "un dato puntual que no supone un riesgo para la salud humana para los usos previstos..."

Con fecha 12 de diciembre de 2022 se emite Informe desde esta Área por el que se requiere completar la Fase I comprobando la existencia de manchas en superficie que puedan suponer indicios de contaminación, continuando con la Fase II en caso afirmativo. Los resultados obtenidos de estos trabajos complementarios de caracterización, modificarán en su caso, el blanco ambiental definido anteriormente.

Además se establecen una serie de condiciones que deberán llevarse a cabo durante el desarrollo de las obras.

Por lo tanto, la Adenda presentada viene a dar respuesta a esta primera parte. El documento confirma que "en la visita realizada no se detectó la presencia de indicios de afección como pueden ser manchas sobre la solera, restos de derrames o presencia de residuos", por lo que los datos obtenidos no modifican el blanco ambiental que se determinó en el documento de caracterización analítica de julio de 2022.

Además, según se expresa en el documento presentado, se establece la realización de un seguimiento ambiental durante los trabajos de demolición de las soleras que garantice la inexistencia de indicios de afección bajo las mismas. Si, por el contrario, sí se detectaran estos indicios, se deberá llevar a cabo la correspondiente investigación de conformidad con el art. 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. Esto último será de aplicación también, si durante los trabajos de obra se detectase la presencia de residuos de carácter peligroso.

A la vista de lo anteriormente mencionado se informa lo siguiente:

No se establecen condiciones al desarrollo urbanístico, únicamente, con carácter general, en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

En cuanto a la gestión de los residuos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y sus disposiciones de desarrollo.

Madrid, 5 de febrero de 2024

Vº Bº JEFE DE ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y
GESTIÓN DE RESIDUOS

Firmado digitalmente por: SAEZ VERA JESUS

EL TÉCNICO DEL ÁREA

Firmado digitalmente por: MUÑOZ HERRERA MARÍA DOLORES

DOCUMENTO

_OTROS: 617_03_MOD_PGOU_TC4_03_ANEXOS_12-13-14.pdf

IDENTIFICACIONES

Número de la anotación: 26332, Fecha de entrada: 12/06/2024 10:14:00

OTROS DATOS

Código para validación: G7TTK-9GGP0-IQPLO
Fecha de emisión: 12 de Junio de 2024 a las 11:24:24
Página 22 de 50

FIRMAS

ESTADO:

INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ANEXO Nº 14 Escritura de compraventa

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4253843 G7TTK-9GGP0-IQPLO 428531636DB8896AA4438144EA5FF291627C65) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por : 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=vATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 /Hoja:M-43383 /Tom:25938 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 /CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 12/06/2024 10:14:42.



04/2019



EZ6409985

ELENA TURIEL IBÁÑEZ
NOTARIO
Dr. Ramón Castroviejo, 5 bajo
(semiesquina Avda. Betanzos)
28029 MADRID
Tel. 91 386 71 70 - Fax 91 386 91 85
e-mail: notaria@notariaturiel.com

NÚMERO DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES
(2.633). -----

ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA POR "SABEKO
BANAKETA, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL" A FAVOR DE
"VYNCON CONTRATISTAS S.L.". -----

En Madrid, mi residencia, a diecinueve de
diciembre de dos mil diecinueve constituida en el
Edificio de Oficinas La Vaguada, calle Santiago de
Compostela, s/n, a requerimiento de los
comparecientes. -----

Ante mí, ELENA TURIEL IBÁÑEZ, Notario de Madrid
y de su Ilustre Colegio -----

COMPARECEN-----

De una parte y para vender: DON JESUS LOPEZ
RODRIGUEZ, mayor de edad, directivo, con domicilio
en MADRID, C/ SANTIAGO DE COMPOSTELA SUR, n.º S/N;
titular del D.N.I./N.I.F. número 02093258M. -----

DON JESUS SANGÜESA GARGALLO, mayor de edad,
directivo, con domicilio en VILLANUEVA DE GALLEGOS,
C/ ALBERT EINSTEIN, n.º 9; titular del



D.N.I./N.I.F. número 18423896E. -----

Y de otra y para comprar: DON JESUS VELASCO

NEBRA, mayor de edad, Apoderado, con domicilio en MADRID, C/ JOSE ORTEGA Y GASSET, n.º 42; titular del D.N.I./N.I.F. número 053931480. -----

Los he identificado por sus Documentos de Identidad reseñados. -----

INTERVIENEN: -----

I.-Los dos primeros en nombre y representación de "SABEKO BANAKETA, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL", domiciliada en Bilbao, calle Amadeo Depril, 2, con C.I.F. número A-20672200, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbano el día 27 de agosto de 1.999, n.º 2.571 de Protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Vizcaya, al tomo 4.112, folio 192, hoja BI-32.650.declarada su unipersonalidad mediante escritura, de fecha 2 de febrero de 2.011, autorizada por el Notario de Villanueva de Gállego (Zaragoza), Don Juan Antonio Yuste González de Rueda, con el número 118 de Protocolo. -----

Hago constar que la sociedad tiene por objeto social o actividad la promoción y explotación comercial de hipermercados, supermercados y



04/2019



EZ6409984



cualquier otra clase de establecimientos donde se
expenda toda clase de artículos. -----

Se hallan facultados para este otorgamiento
en su condición de apoderados de la compañía
SUPERMERCADOS SABECO, S.A.U., en anagrama SABECO,
que es administradora única de **SABECO BANAKETA,**
SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL en virtud de escritura
de elevación a público de acuerdos sociales
otorgada ante mi, la notario el 5 de julio de 2018
con el número 1527 de mi protocolo que causo en el
Registro Mercantil la inscripción. -----

Sus poderes les fueron conferidos al Sr. López
Rodríguez en escritura autorizada por mi, la
Notario el 13 de marzo de 2018 con un numero 563 de
mi protocolo y al Sr. Sanguesa Cargallo en
escritura también autorizada por mi el 22 de junio
de 2010 con el numero 755 de mi protocolo que
causaron las inscripciones 147ª y 108ª
respectivamente en el registro mercantil. -----

SUPERMERCADOS SABECO, S.A.U. es sociedad de



duración indefinida, con C.I.F. número A50008150, domiciliada en la calle Albert Einstein, número 9, Polígono Industrial del municipio de Villanueva de Gállego (Zaragoza), C.P. 50830, constituida mediante escritura otorgada en Zaragoza, el día 1 de julio de 1.960, ante el Notario Don Anastasio Herrero Muro, adaptada a la vigente Ley de Sociedades Anónimas, en escritura otorgada el día 29 de junio de 1.992, ante el Notario de Madrid, D. José María Lucena Conde, y número 1.562 de orden de su protocolo, constando inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, al tomo 1313, folio 169, hoja Z-7441. -----

Hacen constar los comparecientes, a mi requerimiento, que la entidad por ellos representada tiene por objeto social o actividad la de entre otros "la promoción y la explotación de hipermercados, supermercados y cualquier otra clase de establecimientos donde se expende toda clase de artículos, utensilios, productos de uso, vestido y consumo." -----

A los efectos de dar cumplimiento a la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, de



04/2019



EZ6409983



prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, manifiestan que con fecha 22 de Abril de 2.016, con el número 859 de mi protocolo se otorgó ante mí, la Notario, acta notarial de la que resulta quienes son los titulares reales de la sociedad SUPERMERCADOS SABECO, S.A; y que con fecha 6 de noviembre de 2018 con el numero 2285 de mi protocolo se otorgó ante mí, la Notario, acta notarial de la que resulta quienes son los titulares reales de la sociedad SABECO BANAKETA S.A.U Y aseveran, en la forma y concepto en que intervienen y bajo su responsabilidad, no haber variado lo manifestado en dicho acto. -----

II.- El segundo en nombre y representación de la Compañía "VYNCON CONTRATISTAS S.L.", que tiene por objeto, entre otros, la adquisición, promoción y construcción de toda clase de edificaciones para su explotación en venta o renta; la adquisición, promoción y construcción de todo tipo de

instalaciones hoteleras para su explotación directa o mediante su venta o arrendamiento; la distribución y comercialización de todo tipo de materiales de construcción y de maquinaria precisa para dicha actividad de la construcción; el transporte en general y en especial de materiales de construcción y la explotación e importación de materiales y maquinaria relacionadas con el sector de la construcción, compra venta de solares, inmuebles, terrenos, construcción de inmuebles, uso y arrendamiento y venta de los mismos en bloques por pisos o departamentos, domiciliada en Madrid, Diego de León número 56, 2ºI, constituida por tiempo indefinido, en escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Santiago-Maria Cardelus Muñoz-Seca, el día 13 de noviembre de 2.013 bajo el número 3.324 de protocolo. -----

Inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Madrid, al tomo 19418, folio 194, hoja número M-340692, inscripción 1ª. -----

C.I.F. B-838084/5 -----

Cambiada su domicilio social al actual mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Santiago Maria Cardelus Muñoz-Seca, el día 10 de



04/2019



EZ6409982



febrero de 2.010 con el número 390 de orden de protocolo, que causó la inscripción 4ª en la citada hoja registral. -----

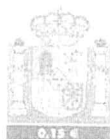
Ejerce esta representación en su calidad de Apoderado de la Compañía, en virtud de escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid, Don Santiago-Maria Cardelús Muñoz-Seca, el día 13 de noviembre de 2.003, con el número 3.325 de protocolo, que causó la inscripción 2ª en la citada hoja registral. -----

Y a los efectos de dar cumplimiento a la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, hago constar yo, la Notario, que el representante de "VYNCON CONTRATISTAS S.L." se remite al acta autorizada bajo la fe del Notario de Madrid Don Santiago Maria Cardelús Muñoz-Seca, con fecha 1 de diciembre de 2.010, número 3.380 de protocolo, del que resulta





04/2019



EZ6409981



las sociedades intervinientes. -----

Me aseguro de su IDENTIDAD por sus reseñados
documentos. -----

Tienen, a mi juicio, la capacidad legal
necesaria para otorgar esta escritura de **COMPRA-
VENTA** y, a tal efecto, -----

EXPONEN: -----

I.- Que **SABEKO BANAKETA S.A.U** es dueña, en
pleno dominio de la siguiente finca: -----

URBANA.- 28.-PARCELA TC-4, destinada a uso
terciario, situada en el término de Torrejón de
Ardoz, resultante del Proyecto de Reparcelación de
la Unidad de Actuación UEDB número 22 "Los
Girasoles", del P.G.O.U de Torrejón de Ardoz. Es de
forma rectangular y ocupa una superficie de
2.850,43 metros cuadrados -dos mil ochocientos
cincuenta metros y cuarenta y tres decímetros
cuadrados. - Linda: al Norte con calle de nuevo
trazado, parcela resultante V, en línea recta de
32,759 m. - treinta y dos metros y setecientos



cincuenta y nueve milímetros-; al Sur, con calle de nuevo trazado, parcela resultante V en línea recta de 31,471 m -treinta y un metros y cuatrocientos setenta y un milímetros-; al Este, con límite de la unidad en línea recta de 89,502 m -ochenta y nueve metros quinientos dos milímetros-; y al Oeste, con parcela resultante RV-6 en línea recta de 89.080 m. -ochenta y nueve metros y ochenta milímetros-.
Calificación Urbanística: Uso terciario. Ordenanza de aplicación: 7U-7. El aprovechamiento es de 2.000 metros cuadrados de uso característico residencial.

TITULO.- Le pertenece a la vendedora por el título de Fusión por Absorción, en escritura de 20 de julio de 2016, autorizada por el Notario de MADRID DOÑA ELENA TURIEL IBÁÑEZ, número 1561 de su protocolo. -----

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de TORREJON DE ARDOZ Número 3, al Tomo 4409, Libro 1634, Folio 14, número 65614. -----

CARGAS.- Aseveran sus propietarios que la finca descrita se encuentra libre de cargas salvo afectaciones fiscales y Limitación Urbanística derivadas del Planeamiento Urbanístico de su polígono. -----



04/2019



EZ6409980



Yo, Notario, hago constar que ante la imposibilidad técnica actualmente existente para acceder al Registro de la Propiedad por medios telemáticos, en cumplimiento de lo que previene el artículo 175 del Reglamento Notarial he solicitado del Registro de la Propiedad correspondiente, nota simple informativa que me ha sido remitida por telefax, el día 18 de diciembre de 2.019 que incorporo a esta matriz, de la que formará su **DOCUMENTO UNIDO** y de la que resulta que la finca descrita se encuentra inscrita a nombre de la parte vendedora y respecto de cargas se encuentra en el estado señalado anteriormente. -----

No obstante advierto a las partes que prevalecerá sobre dicha información la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia de esta escritura, solicitándome en este acto la parte compradora que inste, yo, la notario, presentación de este Documento por medios



telemáticos, lo cual haré salvo que me lo impida una imposibilidad técnica, en cuyo caso me autoriza a su presentación por medio de telefax; todo ello de conformidad con lo prevenido en el Art. 249 del Reglamento Notarial, de cuyo contenido les informo, y advirtiéndolo expresamente de los efectos de la no presentación telemática. -----

SITUACION POSESORIA. -----

Según asegura la parte propietaria, la finca descrita está libre de arrendatarios, ocupantes o precaristas, con o sin título para ella. -----

REFERENCIA CATASTRAL. -----

Incorporo y dejo unida, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca descrita, obtenida por mí y por medios telemáticos.

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.- Asevera la parte vendedora que la finca a que se refiere este instrumento está al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles no adeudándose ningún recibo de ejercicios anteriores, cuyo pago pudiera ser exigible. -----

DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.- Manifiesta la parte vendedora, que la finca descrita no está afectada a derecho de tanteo o retracto alguno por



04/2019



EZ6409979



parte de la Comunidad Autónoma o Ayuntamiento, y que no le consta, por ello, en suma -y tampoco se deriva otra cosa de la información recibida por telefax del Registro de la Propiedad- que la finca escriturada esté afectada por ningún derecho de adquisición preferente de carácter urbanístico aplicable a su transmisión. -----

II.- Y llevando a efecto lo que tienen convenido otorgan esta escritura con arreglo a las siguientes -----

ESTIPULACIONES:-----

PRIMERA.- "SABEKO BANAKETA, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL", debidamente representada en este otorgamiento vende y transmite a "VYNCON CONTRATISTAS S.L." también debidamente representada, que compra y adquiere el pleno dominio de la finca descrita en la anterior Exposición, con cuanto a la misma sea inherente y accesorio, al corriente en el pago de impuestos, comunidad, contribuciones y gastos y en concepto de



libre de cargas y de arrendatarios, como cuerpo
cierto, quedando la parte vendedora obligada al
sancamiento conforme a Derecho. -----

SEGUNDA.- Es precio de esta compraventa, que la
parte vendedora confiesa recibir integramente en
este acto, de la parte compradora, por lo que
otorga respecto de esa suma la más firme y eficaz
carta de pago, procedente en derecho, salvo buen
fin del cheque, el de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL
EUROS (1.500.000,00 €), más TRESCIENTOS QUINCE MIL
EUROS (315.000,00 €) en concepto de I.V.A. al tipo
vigente del 21%, totalizando UN MILLÓN OCHOCIENTOS
QUINCE MIL EUROS (1.815.000,00 €). -----

TERCERA.- A los efectos de identificar el medio
de pago: -----

Me entregan las partes un cheque bancario
nominativo por importe de UN MILLÓN OCHOCIENTOS
QUINCE MIL EUROS (1.815.000,00 €), a los efectos de
usar un testimonio a esta escritura. Dicho cheque
tiene como cuenta de cargo la número ES53 0801 5161
6200 0119 5329 de la entidad BANCO SABADELL. -----

**CUARTA.- RETENCIÓN Y REPERCUSIÓN DEL IMPUESTO
SOBRE EL VALOR AÑADIDO.** -----

Hacen constar los comparecientes, según



04/2019



EZ6409978



concurrén, que la empresa vendedora ha repercutido y cobrado a la parte compradora el Impuesto sobre el Valor Añadido devengado por esta transmisión, al VEINTIUNO POR CIENTO (21%), ascendente a TRESCIENTOS QUINCE MIL EUROS (315.000,00 €). -----

Dicha Sociedad se obliga a ingresar esta cantidad al Tesoro Público, en la forma y plazo reglamentarios. -----

QUINTA.- Todos cuantos gastos, derechos e impuestos se originen con motivo de esta escritura serán satisfechos íntegramente por la parte compradora, **excepto** los del Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (antes Plus Valía). -----

SEXTA.-No obstante la transmisión del pleno dominio de la parcela en virtud de la presente escritura la sociedad vendedora conserva los derechos y obligaciones vinculados a la parcela transmitida, cualquiera que sea su naturaleza, que le corresponden en la Junta de Compensación de la



unidad de Actuación UEDB número 22 "Los Girasoles"
de P.G.O.U de Torrejón de Ardoz, hasta que se
produzca su liquidación definitiva con el
consiguiente pago del saldo acreedor o deudor que
resulte, o la transformación de la misma en junta o
entidad de conservación, momento a partir del cual
la titularidad de los nuevos derechos y
obligaciones que se generen corresponderá a la aquí
compradora o a quien traiga causa de ella. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION -----

Hago las reservas y advertencias legales. -----

En particular y a efectos fiscales les advierto
de las obligaciones que a las partes incumben en su
aspecto material, formal y sancionador y
consecuencias de toda índole que se derivarian de
la inexactitud de sus declaraciones; formulo las
del Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de
Septiembre, advirtiéndole expresamente a las partes
de la obligatoriedad de presentar a liquidar el
Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos
Juridicos Documentados esta escritura, dentro del
plazo de treinta días hábiles a contar desde hoy;
así como de la afección de los bienes al pago del
impuesto correspondiente a las transmisiones que de



04/2019



EZ6409977



ellos se hubieran realizado y de las responsabilidades y multas en que pudieran incurrir en el caso de no efectuar dicha presentación o hacerlo fuera de plazo. Igualmente advierto de la necesidad de presentar copia de esta escritura a liquidación del impuesto sobre el incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Finalmente y en esta materia, advierto expresamente de la afección del bien transmitido al pago de las deudas pendientes por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en los términos que previene la normativa reguladora de las Haciendas Locales. ----

También hago saber a las partes que sus datos personales van a ser incorporados al fichero de Protocolo y documentación notarial y al fichero de Administración y organización de la Notaría, incluso en caso de sustitución o sucesión reglamentaria, así como el hecho de que tales datos pueden ser cedidos a aquellas Administraciones Públicas que de conformidad con una norma con rango



de Ley tengan derecho a ello.

Tras ello, las partes prestan libremente en este acto su consentimiento, otorgan y firman esta escritura. -----

Sigue Documentación Unida



04/2019



EZ6409976



18/12/2019 10:07 516563210

REGISTRO TORREJÓN 3

PAGE: 01/02

Registrado la Propiedad de Torrejón de Ardoz N°3
C/ Marqués, 5
20850 TORREJÓN DE ARDOZ
Tlf: 91 600 00 43 Fax: 91 659 32 10

NOTA SIMPLE INFORMATIVA N° 1378
ART. 175-1 R.H.

Fecha de Petición: 17/12/2019
Fecha de Despacho: 18/12/2019 9:46:53
Fecha de Emisión: 15/12/2019
Petición N° 403 del Notario de Madrid, Elena Turiel Ibañez.
N° Fax Notario 913.805.105

FIRMA DE TORREJÓN DE ARDOZ N°: 85014
IDENTIFICADOR ÚNICO DE FINCA REGISTRAL (IDUFIR): 28132050598097

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA.- 28.- PARCELA TC-4, destinada a uso terciario, situada en el término de Torrejón de Ardoz, resultante del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UEDU número 22 "Los Girasoles", de P.G.U.J. de Torrejón de Ardoz. Es de forma rectangular y ocupa una superficie de 2.859,43 m² -dos mil ochocientos cincuenta metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados-. Linderos al Norte, con calle de nuevo trazado, parcela vecinal V, en línea recta de 37,769 m -ochenta y dos metros y siete decímetros-. al Sur, con calle de nuevo trazado, parcela vecinal V en línea recta de 31,401 m -treinta y un metros y cuatro decímetros-. al Este, con línea de la ciudad en línea recta de 89,602 m -ochenta y nueve metros y sesenta decímetros-. al Oeste, con parcela vecinal R4-6 en línea recta de 89,602 m -ochenta y nueve metros y sesenta decímetros-. Calificación urbanística: Uso terciario. Origen de aplicación: ZUP-1. El noventa y tres por ciento de la parcela es de uso terciario residencial. Referencia Catastral: No consta. Procedo de la registral 65123.

A la día de la fecha, la finca de este número NO ESTÁ COORDINADA GRÁFICAMENTE CON EL CATASTRO, en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, remediado por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SABEKO BANAKETA SA	A-20072200	4499	1834	14	S
PARTICIPACIÓN: 100,000000% del pleno dominio.					
TÍTULO: Adquirida por FUSIÓN Y/OR ABSORCIÓN en virtud de Escritura Pública, autotratada por el notario DON ELENA TURIEL IBAÑEZ en MADRID, a día 20/07/16, bajo el número 1501 de su protocolo.					
Fecha de la inscripción de dominio: 05/03/2019					

CARGAR

LIMITACIÓN URBANÍSTICA: Limitaciones derivadas del Planeamiento Urbanístico de su parcela.

Esta finca queda AFECTA a su fin de plazo de CINCO años, al pago de la inscripción o liquidación que, en su caso, puedan darse por el supuesto de inutilidad de la transmisión y Torrejón de Ardoz, a 15/03/2010. Según rula al margen de la inscripción anotación 5

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, según el estado de presentación, al darse del Libro Diario desde el día de la expedición de la presente rula.

(1) Hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar:

Notas Fax Pendientes solo a este finca.

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 28132050598097

PAGE: 1 de 2

Código para validación: **G7TTK-9GGP0-IQPLO**
Fecha de emisión: 12 de Junio de 2024 a las 11:24:24
Página 42 de 50

Número de la anotación: **26332**, Fecha de entrada: **12/06/2024 10:14:00**

INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4253843 G7TTK-9GGP0-IQPLO 4253843 G7TTK-9GGP0-IQPLO 4253843 G7TTK-9GGP0-IQPLO) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es> Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg 28065 /Hoja:M-43383 /Tom:28065 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 /CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 12/06/2024 10:14:42.

19/12/2019 18:07 815550210

REGISTRO TORREJÓN 3

PAG. 02/02

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:
No hay notas de Notas Simples pendientes sobre esta finca.
Certificaciones Pendientes sobre esta finca:
No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.
Informaciones recibidas de las 10 últimas notificaciones anteriores:
No hay notas de esta finca recibidas en este plazo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 19/12/2019 18:07:00, antes de la apertura del día.

MUY IMPORTANTE

A las órdenes del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con la disposición de la Ley de Publicidad Registral, los datos personales expresados en la misma son datos y están sujetos de tratamiento e incorporación a los libros y archivos del Registro, cuya responsabilidad es el Registrador, desde el uso y fin del tratamiento es registrar y expedir los expedientes en la misma finca, la cual sirve de base legal para el tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de los datos a conocer los datos que se han registrado en el Registro a ser informado, en su momento, del nombre y de la dirección de la persona física o jurídica que ha registrado la información en el Registro.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los efectos establecidos en la legislación registral, notarial, y de la Dirección General de los Registros y del Notariado a las instancias competentes. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos efectos, normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación de servicios.

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 facilitó la información. Queda prohibida la transferencia o ceder de la información por el titular a cualquier otra persona, incluso en manera indirecta.

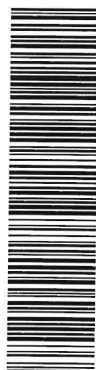
De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que consten en la información registral a ficheros o bases de datos para la gestión de actividades de personas físicas o jurídicas, incluso empleando la técnica de anonimización.

En cuanto resulte compatible con la normativa aplicable y aplicable al Registro, se reconocen a los titulares de los datos los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad de los datos en el RGPD citados, pudiendo ejercitarlos dirigiéndose en su caso a la Dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un correo a la dirección dpd@ayto-torrejon.es.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 2417000195007

Pág. 2 de 2



04/2019



EZ6409975



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0590604VKG7C9S0001FI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL RÍO GUADALQUIVIR 10 Sueto 28950 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo de edif.

Valor catastral (7619):

428.241,00 €

Valor catastral suelo:

428.241,00 €

Valor catastral construcciones:

0,00 €

Titularidad

Apartados Nombre / Razón social:
SERCTASUR, S.L.

10/10/1976

Derecho

100,00% de

propiedad

Comité de fiscal

CL ANAHEO DEPRET 2

40906 BILBAO (BIZKAIA)

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.050 m²



Este certificado refleja los datos más recientes a la fecha de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el registro de un consentimiento de adjudicación.
Solicitante: NOTARIA 120 DE MADRID
Finalidad: NOTARIA
Fecha de emisión: 10/12/2019



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4253843 G7TTK-9GGP0-IQPLO 42B531636DB8B96AA4438144EA5FF2E291627C65) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1, C=ES, O=DIAPLAN S.A., DN=2.5.4.97=VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg 28065 / Hoja M-43383 / Tomo 25938 / Folio 143 / Fecha: 19/07/2021 / Inscripción: 17 / CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 12/06/2024 10:14:42.



RENOVACIÓN DEL ESTADO
DE INSCRIPCIÓN
TRANSFERENCIA CATASTRAL
DE LA CATASTRAL

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3500604VK6709S0001P1

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3500604VK6709S0001P1

Localización: CL RIO CHADAI QUINCE #
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Titularidad principal:
Apellidos Nombre / Razón social:
AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN
DE ARDOZ

Domicilio fiscal:
P28149005 P2 MAYOR 1 TORREJÓN DE ARDOZ
28150 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



Referencia catastral: 600212VK6709S0001P1

Localización: AV CONSTITUCIÓN 157
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Titularidad principal:
Apellidos Nombre / Razón social:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Domicilio fiscal:

Generación firmada en GDF y validada en la Dirección General de Catastro
Código de verificación: 4253843 G7TTK-9GGP0-IQPLO 42B531636DB8B96AA4438144EA5FF2E291627C65

**APLICACION ARANCEL DISPO. ADICIONAL 3ª LEY 8/89**

Bases De Cálculo:

1.500.000,00 EUROS.-

Nº Arancel Aplicable: 2, 4, Nª 8, 7.-

Derechos Arancelarios:

Sin IVA: 930,89 EUROS.- Cuota IVA: 193,21 EUROS.-

Total Factura: 1.124,10 EUROS.-

NOTA.-.- El mismo día de su autorización remito por VÍA TELEMÁTICA al Registro de la Propiedad COPIA AUTORIZADA ELECTRÓNICA de la presente escritura. Doy fe. E. Turiel. Rubricado. -----

NOTA.- El mismo día de su otorgamiento, expido una copia autorizada electrónica del presente documento, para su remisión, conforme al artículo 112.1 de la Ley 24/2001, para Registro de la Propiedad competente, cuya finalidad es la práctica de su asiento. Doy fe. E. Turiel. Rubricado. -

NOTA.- Con fecha veinte de Diciembre de dos mil diecinueve recibo por vía telemática comunicación del Registro competente relativa al número de asiento de presentación en el libro diario de la presente escritura siendo éste correspondiente a la nº de entrada 5.166. Doy fe. E. Turiel. Rubricado.

ES COPIA LITERAL de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. La expido a instancias de la parte compradora en doce folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie EZ, números el presente y los once siguientes. MADRID, EL VEINTE DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE. DOY FE. -----

FE PUBLICA
NOTARIAL

02510560

_OTROS: 617_03_MOD_PGOU_TC4_03_ANEXOS_12-13-14.pdf

IDENTIFICADORES

IDENTIFICACIONES

Número de la anotación: 26332, Fecha de entrada: 12/06/2024 10:14:00

GROS DATOS

Código para validación: **G7TTK-9GGP0-IQPLO**
 Fecha de emisión: **12 de Junio de 2024 a las 11:24:24**
 Página 46 de 50

ESTACK:

INCLUIYE FIRMA EXTERNA



04/2019



EZ6409974

[illegible]



Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz N° 3
C/ Marquesas, 5
28850 TORREJON DE ARDOZ
Tlf.: 91 660 93 43 Fax: 91 656 32 10

Fecha de Emisión: DOCE DE FERRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTE
Solicitante: ART. 19 BIS DE LA L.H.
FINCA DE TORREJON DE ARDOZ N°: 65614
IDENTIFICADOR ÚNICO DE FINCA REGISTRAL (IDUFIR): 28132000690007

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA.- 28.- PARCELA TC-4, destinada a uso terciario, situada en el término de Torrejón de Ardoz, resultante del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UEDB número 22 "Los Girasoles", del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz. Es de forma rectangular y ocupa una superficie de 2.850,43 m² -dos mil ochocientos cincuenta metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados-. Linderos: al Norte, con calle de nuevo trazado, parcela resultante V, en línea recta de 32,759 m. -treinta y dos metros y setecientos cincuenta y nueve milímetros-; al Sur, con calle de nuevo trazado, parcela resultante V en línea recta de 31,471 m. -treinta y un metros y cuatrocientos setenta y un milímetros-; al Este, con límite de la unidad en línea recta de 89,502 m. -ochenta y nueve metros y quinientos dos milímetros-; al Oeste, con parcela resultante RV-6 en línea recta de 89,080 m. -ochenta y nueve metros y ochenta milímetros-. Calificación urbanística: Uso terciario. Ordenanza de aplicación: ZU-P. El aprovechamiento es de 2.000 m² de uso característico residencial. Referencia Catastral: 0590604VK6709S0001FI. Procede de la registral 65123.

Al día de la fecha, la finca de este número NO ESTÁ 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.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
VYNCON CONTRATISTAS SL	B83809475	4409	1634	14	6

PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio.
TÍTULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON ELENA TURIEL IBÁÑEZ en MADRID, el día 19/12/19, bajo el número 2633 de su protocolo.
Fecha de la última inscripción de dominio: 11/02/2020

CARGAS

LIMITACION URBANISTICA: Limitaciones derivadas del Planeamiento Urbanístico de su polígono.

Esta finca queda 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 Torrejón de Ardoz, a 05/03/2019. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 5

Esta finca queda 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 Torrejón de Ardoz, a 11/02/2020, con una cantidad liberada de 11.250 euros. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 6

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

NO hay documentos pendientes de despacho

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 28132000690007

Pág: 1 de 2

Código para validación: G7TTK-9GGP0-IQPLO

Fecha de emisión: 12 de Junio de 2024 a las 11:24:24

Página 48 de 50



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4253843 G7TTK-9GGP0-IQPLO 42531636DB8B96AA4438144EA5F2E291627C65) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de validación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=DIAPLAN SAP, OID.2.5.4.47-VATES-A28462091, CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R-A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER-IDCES-50653568R, Description=Reg28065 HojaM-43383 / Tomo:25938 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 / CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 12/06/2024 10:14:42.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DOCE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- 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.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpd@corpme.es



GASTOS PROMOCION TC4

GS	GASTOS SOLAR	1.512.000,00 €
GGD	GASTOS GESTION Y DESARROLLO	23.500,00 €
GU	GASTOS URBANIZACION	
GCHO	GASTOS CONSTRUCCION+HONORARIOS+OTROS	3.164.875,00 €
GFC	GASTOS FINANCIEROS Y COMERCIALES	114.532,00 €

TOTAL GASTOS PROMOCION 4.814.907,00 €

Código para validación: 36YM7-8YJNK-QE9XQ
Fecha de emisión: 12 de Junio de 2024 a las 11:25:03
Página 1 de 3

1.- URB_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ

FIRMADO
12/06/2024 11:01



Torrejón de Ardoz
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1
28650 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

INFORME JURIDICO

ASUNTO: Modificación Puntual del PGOU – Parcela TC.4 UEDB. 22 – Los Girasoles

En fecha 24 de mayo de 2022 con nº de reg. de entrada 22688 se aporta por la mercantil DIAPLAN S.A.P., en representación de VYNCON CONTRATISTAS S.L documento suscrito por el arquitecto D. Carlos Sánchez-Casas Padilla, para la Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UE.DB.22 Los Girasoles.

Como antecedentes a la modificación propuesta se deben señalar los siguientes documentos:

- Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de "los Girasoles" UE.DB.22. aprobado mediante acuerdo del Pleno Municipal en sesión de fecha 10 de diciembre de 2001.
- Plan Especial de la UE.DB.22 "Los Girasoles" aprobado en fecha 25 de octubre de 2002 por el Pleno Municipal.
- Proyecto de Reparcelación aprobado en fecha 23 de diciembre de 2004 por la Junta de Gobierno Local.
- Proyecto de Urbanización, aprobado por la Junta de Gobierno en fecha 5 de abril de 2005, habiéndose recepcionado definitivamente las obras de Urbanización por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de diciembre de 2018.

Además, previo a la presentación de la modificación planteada se realizó consulta al respecto de la viabilidad de ésta, a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, que se contesta mediante informe recibido en fecha 29 de noviembre de 2021 y nº de registro de entrada 40942, cuyas condiciones se cumplimentaron en el documento presentado para su tramitación (reg. de entrada 22688/22).

El citado documento, que tiene por objeto recuperar el uso residencial para la parcela TC4, resultó aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 28 de septiembre de 2022, procediéndose a su sometimiento a trámite de información pública mediante publicación de anuncios en la página web municipal (04/10/2022), BOCM (28/10/2022) y diario Expansión (18/10/2022), sin que se presentara alegación alguna al documento; así mismo, durante el plazo de información pública, de conformidad con lo señalado en el art. 57.b) de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, y art. 6.2 a) de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se solicitaron los informes preceptivos considerados necesarios y el documento se sometió a Evaluación Ambiental Estratégica.

Superado el trámite de información pública y recibidos con resultado favorable los informes sectoriales solicitados, se incorporan al expediente las condiciones y correcciones derivadas de los informes emitidos por parte de la Dirección General de Urbanismo (nº de registro de entrada 7800 16/02/2013), de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética (nº de registro de entrada 23168 de 05/05/2023), que en todo caso advertían de la viabilidad de la modificación, y se procede a su aprobación provisional por acuerdo del Pleno Municipal en sesión extraordinaria de fecha 11 de septiembre de 2023.

Una vez aprobada provisionalmente, y de conformidad con lo dispuesto en los art. 57 y ss. de

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
INFORME: INFORME JURIDICO SEGUNDA APROB .PROVISIONAL		
OTROS DATOS	FIRMAN	FIRMADO
Código para validación: 36YM7-8YJNK-QE9XQ Fecha de emisión: 12 de Junio de 2024 a las 11:25:03 Página 2 de 3	1.- URB_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ.Aprobación del documento 12/06/2024 11:01	12/06/2024 11:01



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo(Adelina Dopacio Martínez) de AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ a las 11:01:02 del día 12 de Junio de 2024 con certificado de Adelina Dopacio Martínez. 425147 36YM7-8YJNK-QE9XQ 130686203535f8EFEB751F868D1980C4EF 19674 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid
C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L61281489

la Ley 9/2001, de 17 de Julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, el expediente completo derivado de la instrucción municipal se remitió en fecha 14 de septiembre de 2023 a la Comunidad de Madrid a los efectos de su informe por parte de la Comisión de Urbanismo y posterior aprobación definitiva, si procedía, por el Consejo de Gobierno.

A este respecto, en fecha 11 de diciembre de 2023 y nº de registro de entrada 54926, se recibe en este Ayuntamiento requerimiento por parte de la Dirección General de Urbanismo donde se nos advierte de la necesidad de subsanar, justificar y/o completar el expediente de Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UEDB.22 Los Girasoles, haciendo referencia a las siguientes cuestiones:

1. De los antecedentes analizados se deriva que la MPG es un documento tramitado a instancia de particular. En virtud de lo determinado en los artículos 5.1; 56.1 y 57.a) es obligatorio que la formulación de la MPG sea por iniciativa del Ayuntamiento por lo que debería aclararse esta circunstancia en el documento.

2. La Memoria de viabilidad económica no responde lo indicado en el artículo 43.b) de la LSCM, como documentación que debe formar parte de los instrumentos de planeamiento general, por lo que debería completarse este apartado justificando la viabilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal. Asimismo, junto con la valoración de los costes de la promoción, debe aparecer valorado el coste de urbanización de la zona verde de cesión.

3. Se deberá incorporar el contenido del epígrafe VIII Medidas generales de protección ambiental al texto normativo incluyendo las medidas que han quedado señaladas en color rojo en el apartado 4.1 Procedimiento ambiental del presente informe.

4. El documento presentado no incluye el Anexo X con el contenido del Estudio Acústico, en su lugar únicamente aparece un plano.

5. Si tal y como se recoge en el IAE se ha analizado el cumplimiento de las determinaciones acústicas en periodo nocturno teniendo en cuenta la existencia de un vallado con puerta que impida el paso a usuarios en ese periodo, este vallado deberá incorporarse en la parte normativa de la MPG como obligación del promotor en la urbanización de dicha zona verde (y también en la estimación económica de su urbanización)

6. Los resultados del blanco ambiental señalado en el epígrafe 4.1.4 Protección de la calidad de los suelos del IAE, tras la demolición de las soleras, deben ser presentados ante el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular para informe con arreglo a sus competencias, antes de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual, tal y como determina en este mismo epígrafe la condición impuesta en el IAE.

Se indica, asimismo, que el expediente administrativo no incluye informes en relación a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez,

DC	IDENTIFICADORES
INFORME: INFORME JURIDICO SEGUNDA APROB .PROVISIONAL	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: 36YM7-8YJNK-QE9XQ Fecha de emisión: 12 de Junio de 2024 a las 11:25:03 Página 3 de 3	1.- URB. Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/06/2024 11:01
	ESTADO: FIRMADO 12/06/2024 11:01



El documento electrónico ha sido aprobado por URB. Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo (Adelina Dopacio Martínez) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 11:01:02 del día 12 de Junio de 2024 con certificado de Adelina Dopacio Martínez. 4254147 36YM7-8YJNK-QE9XQ 13068620355F8EFEB751F8888D1980C4EF19674 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

Madrid-Barajas ni del Aeropuerto de Torrejón perteneciente al Ministerio de Defensa, estando los suelos objeto de la MPG afectados por ambos.

A la vista del citado requerimiento este Ayuntamiento procede a solicitar informe del Ministerio de Defensa y de la Dirección General de Aviación Civil, que no se habían considerado preceptivos en el trámite de información pública, ya que constaban en el Plan Parcial del ámbito afectado por la modificación sin que la misma varie condiciones que pudieran afectar a las servidumbres aeronáuticas; recibidos sendos informes con nº de reg. de entrada 5296 y 14202 de fechas 1 de febrero y 26 de marzo de 2024, que resultan favorables, por parte del equipo redactor se presenta en fecha 15 de abril de 2024, nuevo documento de Modificación Puntual del PGOU en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 "Los Girasoles" – Parcela TC.4., donde se recogen las indicaciones y correcciones señaladas por la Dirección General de Urbanismo en su requerimiento, tal y como se pone de manifiesto por el Arquitecto Municipal en su informe de fecha 4 de junio de 2024, donde además señala que los cambios introducidos en el documento no suponen "modificaciones sustanciales" respecto del aprobado inicial y provisionalmente en fechas 28 de septiembre de 2022 y 11 de septiembre de 2023 respectivamente, y concluye que no existe impedimento para someterlo de nuevo a aprobación provisional.

Cabe señalar, aunque consta indicado también en la memoria del documento de Modificación, que, si bien la formulación y propuesta de la modificación es presentada por la propiedad, este Ayuntamiento asume la iniciativa de esta desde el momento en que promueve su tramitación con la aprobación inicial y provisional del documento.

En cuanto a la tramitación del expediente, el documento de modificación que se conforma de acuerdo al requerimiento de la Dirección General de Urbanismo, ya referenciado, deberá someterse a una nueva aprobación provisional, cuya competencia corresponde al Pleno Municipal, que deberá adoptar acuerdo por mayoría absoluta de sus miembros; de resultar aprobada provisionalmente, el expediente *completo derivado de la instrucción municipal* se remitirá a la Comunidad de Madrid a los efectos de su informe por la Comisión de Urbanismo y posterior aprobación definitiva, si procede, por parte del Consejo de Gobierno; todo ello de conformidad con lo dispuesto en los art. 57 y ss. de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (art. 123).

Por último, se advierte que previo sometimiento al Pleno Municipal, el presente expediente deberá ser informado por la Secretaría General de conformidad con lo establecido en el art. 173.1.b del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades locales.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.

Torrejón de Ardoz
AYUNTAMIENTOPlaza Mayor, 1
28650 Torrejón de Ardoz
MadridC.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

INFORME DE SECRETARIA GENERAL

ASUNTO: Modificación Puntual del PGOU – Parcela TC.4 UEDB. 22 – Los Girasoles

En fecha 24 de mayo de 2022 con nº de reg. de entrada 22688 se aporta por la mercantil DIAPLAN S.A.P., en representación de VYNCON CONTRATISTAS S.L documento suscrito por el arquitecto D. Carlos Sánchez-Casas Padilla, para la Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UE.DB.22 Los Girasoles.

El citado documento, que se entiende de iniciativa municipal desde el momento en que este Ayuntamiento promueve su tramitación con la aprobación inicial y provisional del mismo, y que tiene por objeto recuperar el uso residencial para la parcela TC4, resultó aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 28 de septiembre de 2022, procediéndose a su sometimiento a trámite de información pública mediante publicación de anuncios en la página web municipal (04/10/2022), BOCM (28/10/2022) y diario Expansión (18/10/22), sin que se haya presentado alegación alguna al documento, y habiendo quedado acreditado que se ha notificado a todos los titulares de bienes y derechos afectados por la citada modificación.

Solicitados los informes que por razón de su materia resultaban preceptivos y habiendo sometido el documento a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, el citado documento resultó aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en fecha 11 de septiembre de 2023 y se remitió a la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva. En fecha 11 de diciembre de 2023 tiene entrada en este Ayuntamiento requerimiento de la Dirección General de Urbanismo que advierte de la necesidad de *subsana*, *justificar y/o completar el expediente de Modificación Puntual del PGOU para la parcela TC.4 de la UE.DB.22 Los Girasoles*, haciendo referencia a diferentes cuestiones que han quedado reseñadas en el informe emitido por los Servicios Jurídicos de Urbanismo emitido al efecto; tal y como se desprende del referido informe del Servicio Jurídico de Urbanismo así como del emitido por el Arquitecto Municipal de fechas 4 y 11 de junio de 2024 respectivamente, el citado requerimiento ha quedado cumplimentado con los informes sectoriales recibidos y el nuevo documento de Modificación Puntual del PGOU en el Ámbito del PERI de la UEDB-22 “Los Girasoles” – Parcela TC.4, presentado por el equipo redactor en fecha 15 de abril de 2024, sin que del mismo se desprendan modificaciones sustanciales respecto del aprobado inicial y provisionalmente en los ejercicios 2022 y 2023.

A la vista de las citadas circunstancias, considerando los informes referenciados y que el contenido del documento se adecua a lo contemplado en la *Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid* para las modificaciones puntuales del PGOU, de conformidad con lo

INFORME: INFORME SECRETARIO SEGUNDA APROB.
PROVISIONAL

OTROS DATOS

Código para validación: **LM529-V9ZAL-JO3JU**
Fecha de emisión: **12 de Junio de 2024 a las 11:34:45**
Página 2 de 2

FIRMAS

El documento ha sido firmado o aprobado por :

1.- SEC_Secretario Municipal del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ_Firmado 12/06/2024 11:34

ESTADO

FIRMADO
12/06/2024 11:34



Torrejón de Ardoz
AYUNTAMIENTO

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

contemplado en la citada norma y en la *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local*, procederá su sometimiento al Pleno Municipal que deberá, si así lo considera, adoptar un nuevo acuerdo de aprobación provisional por mayoría absoluta de sus miembros.

Aprobado provisionalmente en el ámbito municipal, el expediente completo se remitirá a la Comunidad de Madrid para, si procede, la aprobación definitiva por el órgano competente.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.