

DOCUMENTO	MOCION: MOCION APROB.DEFINITIVA		
OTROS DATOS	IDENTIFICADORES	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: ARQHH-WBRKC-87B16 Fecha de emisión: 19 de Noviembre de 2024 a las 17:14:20 Página 1 de 2		1.- Concejal de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ Aprobación del documento 19/11/2024 17:08	FIRMADO 19/11/2024 17:08



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 17:08:04 del día 19 de Noviembre de 2024 con certificado de Victor Miranda Lozano. 4840694 ARQHH-WBRKC-87B16.6F46F47EC9B22E009CD7DDE7725F70EFE8D4E6 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

Asunto: Aprobación Definitiva Modificación nº2 del Plan Especial de Esponjamiento

El Plan Especial de Esponjamiento del Casco Antiguo de Torrejón de Ardoz fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal en sesión celebrada en fecha 26 de mayo de 2010, habiéndose tramitado Modificación para la corrección de error detectado respecto a la edificabilidad asignada en los ámbitos denominados AOS II2-4 y ADIII-1 respecto a los ámbitos denominados AOS II2-4 y ADIII-1 que resultó aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en fecha 26 de octubre de 2022.

Posteriormente en fecha 25 de septiembre de 2024, con nº de registro de entrada 41896, por SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL (B82745787), propietario en varios ámbitos afectados por el citado Plan Especial de Esponjamiento se presenta documento redactado por DIAPLAN, SAP, y suscrito por el Arquitecto Carlos Sanchez-Casas Padilla, redactor también del Plan Especial aprobado en 2010 y la modificación del mismo en 2022, en el que se propone para su tramitación municipal el documento **Modificación nº2 para subsanación de deficiencia del Plan Especial de Esponjamiento del Casco Antiguo de Torrejón de Ardoz**.

El citado documento determina que su objeto es posibilitar la sustitución de la cesión del suelo de la red viaria local por una servidumbre de uso público en superficie, garantizando la naturaleza de solar de todas las parcelas resultantes, debiendo sustituir el valor correspondiente por su equivalente en metálico, en aquellos casos que cumplan con las condiciones de aplicación definidas, todo ello con la finalidad de viabilizar la ejecución de aparcamientos bajo rasante en número que cumpla con la dotación prevista por el planeamiento urbanístico vigente en la zona afectada, evitando el proceso de desafectación y constitución de complejos inmobiliarios que supone a futuro mayor complejidad dada la singularidad de la múltiple titularidad del bajo rasante y la titularidad municipal de la zona sobre rasante; todo ello conservando las determinaciones pormenorizadas y estructurantes del PEMU de Esponjamiento del Casco Histórico de Torrejón de Ardoz.

Se ha emitido informe por la Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo en el que se advierte que en el citado documento *se plasman los antecedentes al mismo, y la justificación del empleo de este instrumento de planeamiento que deriva del artículo 50.2 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, adaptándose su contenido y documentación a lo señalado en los art. 51 y 52 de la citada Ley, así como en los art. 76 y ss. del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, que le son de aplicación*; en cuanto a su tramitación se señala en el Informe Jurídico que la competencia para la aprobación definitiva del documento corresponde al Pleno Municipal, previa aprobación inicial por parte de la Junta de Gobierno Local, y sometimiento a trámite de información pública.

A la vista del citado informe, y del emitido por el Arquitecto Municipal del que se desprende la conveniencia en la aprobación del documento presentado, y la inexistencia de impedimento técnico para su aprobación, la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 7 de octubre de 2024, adoptó acuerdo aprobando inicialmente la citada Modificación del Plan Especial de Esponjamiento, sometiéndolo a trámite de información pública por periodo de un mes, mediante publicación de los correspondientes anuncios en la página web municipal (09/10/2024),

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
MOCION: MOCION APROB.DEFINITIVA		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: ARQHH-WBRKC-87B16 Fecha de emisión: 19 de Noviembre de 2024 a las 17:14:20 Página 2 de 2	1.- Concejal de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDDA 05/09/2023 del AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ Aprobación del documento 19/11/2024 17:08	FIRMADO 19/11/2024 17:08



El documento electrónico ha sido aprobado por Concejal de Urbanismo, Vivienda y Juventud PDPA 05/09/2023(Victor Miranda Lozano) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 17:09:04 del día 19 de Noviembre de 2024 con certificado de Victor Miranda Lozano. 4640694 ARQHH-WBRKC-87B16 6F46F47EC98222E09CD77DDE7725F70EFE9D4E6 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

B.O.C.M. (11/10/2024) y Diario La Razón (11/10/2024), no consta en el expediente la presentación de alegación alguna al respecto.

De conformidad con lo manifestado en el informe jurídico emitido con objeto de la aprobación inicial del documento se ha 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 de la modificación propuesta.

Conforme a los antecedentes citados, y derivado del contenido de los informes referenciados, en virtud de las competencias atribuidas por el artículo 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se **propone al Ayuntamiento Pleno adopte el siguiente acuerdo:**

Aprobar definitivamente la Modificación nº2 para subsanación de deficiencia del Plan Especial de Esponjamiento del Casco Antiguo de Torrejón de Ardoz, redactado por el Arquitecto Carlos Sanchez-Casas Padilla, y tramitado a instancia de **SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL (B82745787)**.

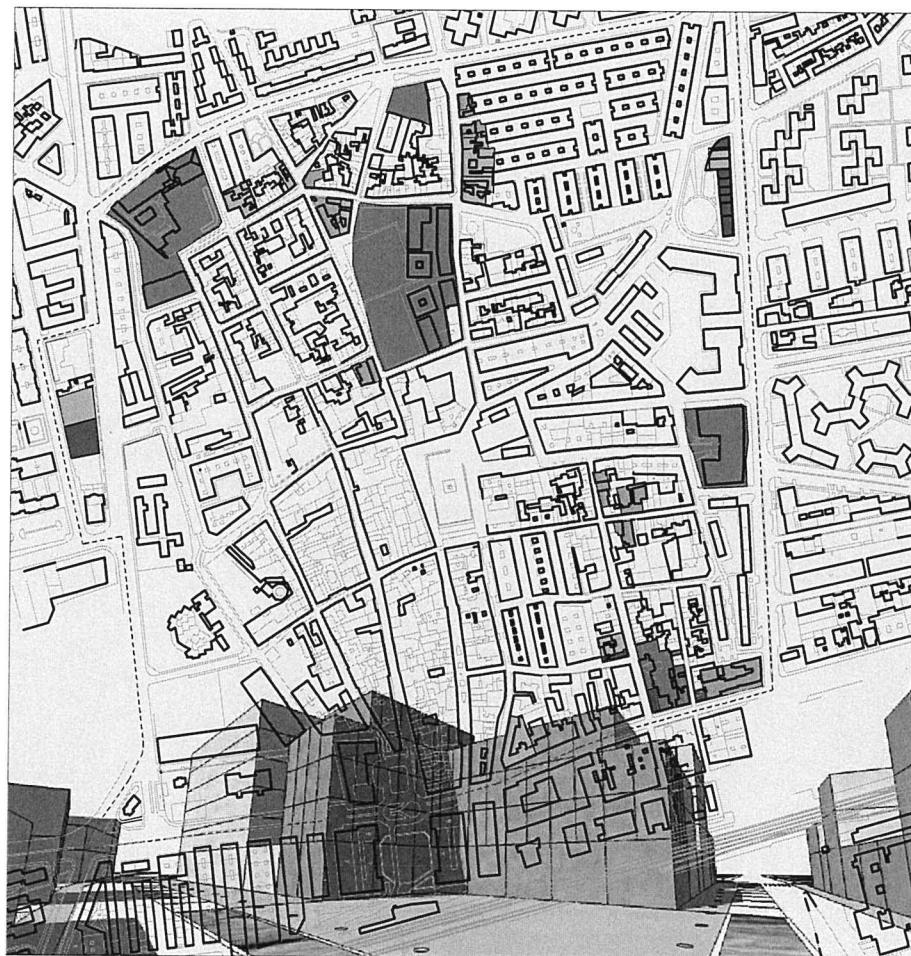
El presente acuerdo debe publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, incluyéndose en el anuncio el articulado íntegro de la normativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, y demás legislación concordante.

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

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 1 de 35	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FA6EFDC8D5237F50E6FF3963F032D030B2A0758 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-torrejon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=03076351 JOSE LUIS FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-029075351, Description=Reg-28065 /Hoja:M-265184 /Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 /CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.



MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA

SEPTIEMBRE 2024



PLAN DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11	
MEMORIA_F.pdf	:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7		INCLUYE FIRMA EXTERNA
Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59		
Página 2 de 35		



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FA6EFDCCD5237F50E6FF3963F032D030B2A0758 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-torrejon.es Firmado por: 1. C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=02907535J JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ (R: B82745787), SN=FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, O=JOSÉ LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg:28065 /Hoja M:265184, Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ

EQUIPO REDACTOR

DIAPLAN SAP

Dirección:

Carlos Sánchez-Casas Padilla. Arquitecto urbanista

Equipo base:

Carmen Sánchez-Casas Pastor. Abogada urbanista
Berta Sánchez-Casas Pastor. Arquitecta urbanista-Paisajista
Isaac Blanco Calleja. Arquitecto urbanista-Especialista GIS
Sergio Jaramillo Cáceres. Arquitecto urbanista
Rodrigo Calvo López. Urbanista
Ulisses Falleiros Frare. Arquitecto

Composición y edición de textos:

Pilar del Brío Castro
Pepa Olivares Merino

Madrid, septiembre de 2024

50653568R
CARLOS
SANCHEZ-CASAS
(R: A28462091)

Firmado digitalmente por
50653568R CARLOS
SANCHEZ-CASAS (R:
A28462091)
Fecha: 2024.09.24 10:39:08
+02'00'

Fdo.: director del equipo redactor
Carlos Sánchez-Casas Padilla
Arquitecto

DOCUMENTO		IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf		Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00	
OTROS DATOS		FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 3 de 35			INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FA8EFD8CD5237F50E6FF3963F032D030B2A0758 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. C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=02907535J JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B82745787), OU=SERVIDOR GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg:28065 /Hoja:M-265184 /Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) al 25/09/2024 13:11:15.

MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ

ÍNDICE

1. Objeto de la Modificación.	4
2. Justificación de la Modificación.	6
3. Justificación de la procedencia de la figura de Plan Especial (Modificación del Plan Especial de Esponjamiento del Casco Antiguo).	7
4. Sostenibilidad económica.	8
5. Normativa.	9
6. Alcance del Plan Especial.	9
RESUMEN EJECUTIVO.	10
ANEXO. REGULACIÓN NORMATIVA VIGENTE Y MODIFICADA.	11
REGULACIÓN NORMATIVA VIGENTE	12
4. LAS ACTUACIONES DE ESPONJAMIENTO	13
4.1. Condiciones de aplicación del párrafo incluido y, en consecuencia, condiciones para la desafectación del subsuelo del viario:	15
5. Normativa.	16
5.1. Medidas generales de protección del medio ambiente	16
REGULACIÓN NORMATIVA MODIFICADA.	24
4. LAS ACTUACIONES DE ESPONJAMIENTO	25
4.1. Condiciones de aplicación del párrafo incluido en el punto anterior y, en consecuencia, condiciones para la desafectación del subsuelo del viario:	27
5. Normativa.	28
5.1. Medidas generales de protección del medio ambiente	28

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 4 de 35	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FAEFDCDCD5237F50E6FF3963F032DD30B2A0758 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-torrejon.es Firmado por: 1. C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=02907535J JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ (R: B82745787), SN=FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, G=JOSÉ LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-265184 /Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ

1. Objeto de la Modificación.

El objeto de la modificación es completar la subsanación de la deficiencia del PEMU de Esponjamiento aprobado por acuerdo del Pleno Municipal, de fecha 26 de mayo de 2010, publicado en el BOCM nº 145, de 19 de junio de 2010, consistente en la falta de explicitación de la posibilidad de utilizar el subsuelo de las vías públicas de cesión, cuando fuera necesario para el cumplimiento de las determinaciones de la Ordenanza ZUR-1, que se llevó a cabo en la Modificación nº 1 de dicho documento bajo el título "Modificación para subsanación de deficiencia", que fue aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 26 de octubre de 2022, publicado en el BOCM nº 275 de fecha 18 de noviembre de 2022 y que añadía el siguiente párrafo en la página 12 del documento:

"Asimismo, cuando en un Ámbito de Ordenación, por el reducido tamaño de las parcelas edificables resultante de las cesiones de viario añadidas respecto a las previstas en el Plan General, no sea posible el cumplimiento el estándar de aparcamiento establecido en la Ordenanza ZUR-1 de aplicación, podrá situarse la totalidad o parte de los aparcamientos en el bajo rasante de los viarios de cesión, previa desafectación del dominio público por parte del Ayuntamiento, conforme autoriza el artículo 25.5 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, constituyéndose un complejo inmobiliario de carácter urbanístico tal como establece el artículo citado. Los accesos al mismo deberán situarse en la parcela edificable".

Como condiciones de aplicación de este párrafo se establecían las siguientes:

- *"La parcela o parcelas para las que se solicita deben estar afectadas por la cesión añadida de viario público respecto a la ordenación previa del Plan General.*
- *La desafectación debe estar justificada por la imposibilidad de cumplimiento del estándar de aparcamiento en el suelo resultante una vez efectuada la cesión del viario, sin que sea necesario que la adscripción sea suficiente para su cumplimiento total, en cuyo caso deberá solicitarse, simultáneamente, la exención de la obligación conforme a lo dispuesto en el artículo IV.4.4 APARCAMIENTOS de las Ordenanzas Generales del Plan General.*
- *Obviamente, deberá haberse redactado al menos el anteproyecto de arquitectura para solicitud de licencia, única forma de comprobación fehaciente de los requerimientos anteriores respecto a la cabida de las plazas.*

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 5 de 35	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ

- Comprobada la procedencia de la asignación a uso privado de la superficie bajo rasante, el Ayuntamiento comunicará al interesado la valoración del aprovechamiento privativo a que dé lugar esa adscripción.
- Deberá constituirse un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, en el que se describan pormenorizadamente las parcelas sobre y bajo rasante y se especifiquen las obligaciones públicas y privadas en cuanto a urbanización, conservación y reparación de la superficie sobre rasante que se adscribe a dominio público.
- Cuando se trate de Ámbitos para los que se redacte un proyecto de Reparcelación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 82.2 a) de la Ley 9/2001, se reflejarán en el mismo tanto el complejo inmobiliario como las obligaciones y cargas de las parcelas que lo integran.
- Cuando la escasa superficie del bajo rasante, hace innecesaria la tramitación de Proyectos de Reparcelación, el Ayuntamiento podrá sustituir el complejo por el establecimiento de una servidumbre permanente de uso público sobre rasante, especificando las obligaciones respecto a su urbanización, mantenimiento y reparación."

La presente modificación amplía la excepción contemplada en el último párrafo del apartado anterior, sustituyéndolo por el siguiente:

Cuando la escasa superficie del bajo rasante, o la existencia de un solo propietario hagan innecesaria la distribución de beneficios y cargas mediante un de Proyectos de Reparcelación, el Ayuntamiento podrá sustituir el complejo inmobiliario y la desafectación del bajo rasante del viario público por la desafectación del suelo bajo y sobre rasante de toda la superficie del viario afectada por el aparcamiento bajo rasante y el establecimiento de una servidumbre permanente de uso público sobre rasante, especificando las obligaciones del propietario respecto a su urbanización, mantenimiento y reparación, así como la cuantía a abonar al Ayuntamiento en sustitución del valor de la red no cedida, conforme autoriza el párrafo c) del punto 3. del artículo 19 bis de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid. En todo caso, la parcela edificable mantendrá al menos un frente a viario público"

Esta adición conlleva la ampliación del párrafo de la página 12 antes transcrito que quedaría como sigue:

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 6 de 35		INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FAF6EFC8CD5237F50E6F3963F032DD30B2A0758 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-torrejon.es> Firmado por : 1. C=ES, O=S.J. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L., OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=02907535J JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ (R: B82745787), SN=FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, G=JOSÉ LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-265184 /Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ

“Asimismo, cuando en un Ámbito de Ordenación, por el reducido tamaño de las parcelas edificables resultante de las cesiones de viario añadidas respecto a las previstas en el Plan General, no sea posible el cumplimiento el estándar de aparcamiento establecido en la Ordenanza ZUR-1 de aplicación, podrá situarse la totalidad o parte de los aparcamientos en el bajo rasante de los suelos calificados e red viaria, bien manteniendo su carácter de dominio público de cesión, previa desafectación del dominio público por parte del Ayuntamiento, conforme autoriza el artículo 25.5 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, constituyéndose un complejo inmobiliario de carácter urbanístico tal como establece el artículo citado, bien mediante la sustitución de la red viaria de cesión añadida respecto a la que establecía el Plan General, por su equivalente económico estableciendo una servidumbre de uso público en superficie. Los accesos al mismo deberán situarse en la parcela edificable sobre rasante y la parcela edificable mantendrá al menos un lindero con frente a viario de dominio y uso públicos”.

2. Justificación de la Modificación.

El tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Esponjamiento ha dado lugar a que muchas de las parcelas existentes, cuyo reducido tamaño justificó la delimitación de ámbitos asimismo de reducida extensión, han sido adquiridas por un mismo promotor, de manera que ámbitos integrados por varios propietarios se han transformado en ámbitos de propietario único, de forma que la distribución de beneficios y cargas no requiere la tramitación de un proyecto de reparcelación, sin perjuicio de que dicho documento pueda redactarse para facilitar la agrupación de fincas y la cesión de las redes previstas. Esta circunstancia da lugar a que, en casos de propietario único, se exija la cesión de un suelo para red viaria pública para revertir posteriormente el bajo rasante una vez desafectado al propietario que efectuó la cesión, mediante la constitución de un Complejo Inmobiliario, aumentando las dificultades de gestión para garantizar un resultado que puede alcanzarse con el establecimiento de una servidumbre de uso público sobre rasante en el suelo afectado, evitando el proceso de ida y vuelta de la cesión y, debido a la previsible proliferación de complejos inmobiliarios, la carga innecesaria de gestión municipal que debe mantener una presencia en todos ellos.

DOCUMENTO		IDENTIFICADORES	
_PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO		Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11	
_MEMORIA_F.pdf		:00	
OTROS DATOS		FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7			INCLUYE FIRMA EXTERNA
Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59			
Página 7 de 35			



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FA6EFDCCD5237F50E6FF3963F032DD30B2A0758 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-torrejon.es Firmado por : 1, C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=C4JDN-4GFHY-142F7, OU=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES el 25/09/2024 13:11:16. SERIALNUMBER=IDCES-02907535,1, Description=Reg:29065/HojaM-265184, Tomo:31505/Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:16.

MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ

3. Justificación de la procedencia de la figura de Plan Especial (Modificación del Plan Especial de Esponjamiento del Casco Antiguo).

Como cuestión previa, debe ponerse de manifiesto que el PEMU del Esponjamiento del Casco Antiguo está adaptado a la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM/01, por lo que no le sería de aplicación la restricción derivada de la Disposición Adicional Quinta del citado texto, al margen de que la modificación que se propone no afecta a determinaciones estructurantes, tal como se justifica a continuación:

En relación con la ampliación de la excepción al establecimiento del Complejo Inmobiliario se plantean tres cuestiones, que enmarcan sus limitaciones y el alcance de su contenido:

3.1. Una de las condiciones para que una parcela merezca la calificación de solar es el frente a viario público y en relación con ella debe tenerse en cuenta que el frente a un suelo con servidumbre de uso público en superficie no es equivalente al frente a viario público, de manera que, si esa colindancia deja de existir en todos los frentes de una parcela, ésta deja de constituir un solar. De esta circunstancia se deriva la primera exigencia a la excepción que plantea esta modificación: **asegurar la naturaleza de solar de todas las parcelas afectadas garantizando su colindancia, en al menos un lindero, con una red viaria pública.**

3.2. La calificación de un suelo como red viaria no requiere necesariamente su cesión. Otra cosa es la imposibilidad de que un vial del que no se exige la cesión al Ayuntamiento pueda contabilizarse, como en efecto ocurre, para el cumplimiento de estándares de cesión de redes. En otras palabras, **un cambio de propiedad no supone un cambio de calificación si se mantiene el uso**

Lo anterior significa que, manteniendo el uso de red viaria, un cambio en la exigencia de cesión no supone un cambio de calificación del suelo.

3.3. La sustitución de la cesión de suelo por el establecimiento de una servidumbre de uso público en superficie, aun cuando la superficie de cesión no derive del cumplimiento de un estándar de cesión de redes, supone una pérdida patrimonial para el Ayuntamiento, por lo que **debe su valor debe sustituirse por su equivalente en metálico.**

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00	INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 8 de 35		



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FAEFDC9CD5237F50E6FF3963F032D30B2A0758 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-torrejon.es Firmado por: 1. C=ES, O=S-J OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=02907535J JOSÉ LUIS FERNANDEZ (R: B82745787), SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg:28065 Hoja:M-265184, Tomo:31505 Folio:87 /Fecha:04/08/2020 Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ

A los efectos de esta sustitución, debe tenerse en cuenta que los AOS y DPF, delimitados por el Plan de Esponjamiento son equivalentes a lo que en posteriores modificaciones legislativas se denominarían **actuaciones de dotación**, toda vez que la finalidad de esa delimitación era la obtención de espacios de uso público que esponjaran el casco antiguo y resolvieran las conexiones entre diferentes zonas dificultadas por desarrollos anteriores al Plan General que no se habían planteado como objetivo la conectividad de las diferentes partes de la ciudad. Unas conexiones que no en todos los casos tienen por qué requerir suelos de propiedad pública, aunque sí requieren el carácter público del uso que justifica su calificación y el cambio del diseño pormenorizado llevado a cabo por el Plan Especial que las delimita.

Esta sustitución está prevista y autorizada en el punto 3 c) del artículo 19 bis de la LSCM/01 que textualmente establece:

“El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas, en caso de justificarse la imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, podrá sustituirse por alguna de las siguientes fórmulas:

.....
c) *Su equivalente económico, con destino a la mejora de las redes públicas locales del área homogénea, que deberá materializarse en un plazo máximo de cinco años desde su entrega”*

En este sentido, las dificultades de gestión de los complejos inmobiliarios y el mantenimiento de la función de la red pública mediante la servidumbre de uso público permiten extender esta posibilidad de sustitución en metálico a la excepción planteada en esta Modificación.

Asimismo, la figura del Área de Reparto delimitada en el Plan General de Torrejón, que no es estrictamente una unidad de reparto de beneficios y cargas como lo atestigua el que el mismo texto la defina, en la página 4 del Tomo de Áreas de Reparto, como *“un ámbito de desarrollo con gestión homogénea, aunque esta homogeneidad haya consistido en la ausencia de procesos redistributivos”* y lo corrobora la existencia de unidades de ejecución en su interior.

4. Sostenibilidad económica.

Dado que no se modifica la ordenación pormenorizada ni la estructurante, manteniendo todos los parámetros del Plan Especial que se Modifica, y se compensa económicamente el valor de las redes en caso de desafección del bajo rasante y/o del sobre rasante, se mantiene íntegramente la sostenibilidad del Plan Especial.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00	INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 9 de 35		



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FA8EFD8C9D5237F50E6FF3963F032DD30B2A0758 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-torrejon.es Firmado por: 1, C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=03079351 JOSE LUIS FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535,1, Description=Reg:28065 /Hoja:M:265184 /Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ

5. Normativa.

A excepción de la opción planteada en el punto anterior respecto a la ubicación del aparcamiento bajo rasante del viario, tampoco se produce ninguna variación de la normativa del PEMU ampliada en la Modificación nº 1 (Modificación para la subsanación de deficiencia) con las Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente cuya vigencia se mantiene.

6. Alcance del Plan Especial.

Como conclusión de las consideraciones anteriores puede mantenerse que la **Modificación objeto de este expediente no altera ningún parámetro del Plan Especial de Esponjamiento, manteniendo todas sus determinaciones pormenorizadas y estructurantes**, limitándose a confirmar la posibilidad de sustitución de la cesión del suelo de la red viaria local por una servidumbre de uso público en superficie, siempre que ello garantice la naturaleza de solar de todas las parcelas resultantes y se sustituya el valor del mismo por su equivalente en metálico.

Obviamente sigue siendo válida la justificación aducida en la 1ª Modificación, incluida en el punto 3 de su memoria **"Justificación de la necesidad de inclusión del párrafo propuesto y oportunidad de esta subsanación"**

Este contenido entra dentro del alcance del Plan Especial tal como se establecen en el artículo 50 de la LSCM/01 e el punto 1 a) *"Definir cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada"*

Finalmente, el alcance y la naturaleza del Plan Especial que constituye este expediente entra dentro del contemplado en el párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, modificado por la Ley 11/2922 de 21 de diciembre de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, que establece que:

"Quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado se escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística"

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 10 de 35		INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ

RESUMEN EJECUTIVO.

La escasa extensión del documento y la simplicidad de su contenido hace innecesaria la redacción de un resumen ejecutivo que coincidiría con el documento no resumido.

4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FA6EFD0C8D5237F50E6FF3963F032D030B2A0758 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 11 de 35		INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FAFEFDC9CD5237F50E6FF3663F032DD30B2A0758 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-torrejon.es/Firmado por: 1. C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82746787, CN=02007836, JOSE LUIS PERNANDEZ GONZALEZ, SN=PERMANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=DCES-029075351, Description=Reg:28065 /Hoja:M-285184 /Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=PRMT-RCM, C=ES\) el 25/09/2024 13:11:15](https://sede.ayto-torrejon.es/Firmado por: 1. C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82746787, CN=02007836, JOSE LUIS PERNANDEZ GONZALEZ, SN=PERMANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=DCES-029075351, Description=Reg:28065 /Hoja:M-285184 /Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=PRMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15)

MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ

ANEXO. REGULACIÓN NORMATIVA VIGENTE Y MODIFICADA.

Como consecuencia de esta Modificación quedan modificadas: la página 10 de la Modificación nº 1 y la página 12 del PE de Esponjamiento, que fue modificada a partir de la original e incluida en la 1ª Modificación.

Con objeto de evitar confusiones se incluye la totalidad del punto 4 LAS ACTUACIONES DE ESPONJAMIENTO y del punto 5 Normativa, tanto actuales (teniendo en cuenta la Modificación nº 1) como modificadas, con el contenido de esta 2ª Modificación. Se identifican como Regulación normativa vigente y modificada que complementa las determinaciones de las fichas y de la Ordenanza ZU-R1

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 12 de 35		INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FA6EFD9CD5237F50E6FF3963F032DD30B2A0758 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, C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B92745787, CN=02907535J JOSE LUIS FERNANDEZ \(R: B92745787, SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg:28065 /HojasM-265184 /Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 25/09/2024 13:11:15](https://sede.ayto-torrejón.es/Firmado por : 1, C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B92745787, CN=02907535J JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B92745787, SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg:28065 /HojasM-265184 /Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15)

MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ

REGULACIÓN NORMATIVA VIGENTE

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 13 de 35		INCLUYE FIRMA EXTERNA

Regulación vigente

4. LAS ACTUACIONES DE ESPONJAMIENTO

Las actuaciones de esponjamiento pueden constituir ámbitos de nueva delimitación o recoger unidades de ejecución ya delimitadas por el Plan General, con o sin modificación de diseño, e, incluso, limitarse a modificaciones de alineación o fondo edificable. Se pueden agrupar en cuatro tipos:

1. **Tipo I.-** Actuaciones de retranqueo, cambios de alineación, fondo edificable, apertura de viarios...etc. que no requieren la delimitación de Ámbitos de Ordenación Singular porque afectan a una única parcela cuya superficie, detruido el retranqueo, es capaz de acoger el aprovechamiento asignado por el Plan General, aunque para ello sea necesario autorizar una planta más de las asignadas por el PERI, sin que en ningún caso se supere la altura máxima fijada por el Plan General para la ordenanza ZU-R1. Se identifican como D.P.F. (Determinaciones de parámetros formales).

2. **Tipo II.-** Ámbitos para los que el Plan Especial propone una ordenación singular remitiendo a un proceso posterior de reparto de beneficios y cargas que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82.2.a) de la Ley 9/2001, deberá llevarse a cabo mediante la reparcelación. Se identifican con las letras A.O.S. Son de dos tipos:

II1.- Ámbitos de Ordenación Singular en los que el diseño propuesto es capaz de absorber la edificabilidad asignada por el PERI del casco.

II2.- Ámbitos de Ordenación Singular en los que la cabida del sólido capaz propuesto es mayor que el aprovechamiento asignado y en los cuales el PEMU autoriza a localizar ~~localiza~~ la edificabilidad correspondiente a las redes de equipamientos, zonas verdes o redes viarias a obtener por ocupación directa (Actuaciones de Dotación). Caso de que no se ubicara, porque fuera trasladada a otra unidad con exceso de aprovechamiento, quedaría reducido el aprovechamiento al asignado, circunstancia que se hará constar en la delimitación de la unidad receptora.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00	INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 14 de 35		



4501836 CAJDN-4GFHY-142F7 FAEFDCDCDS537F50E8FF3963F03DD30B2A0759 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-terron.es Firmado por: 1. C=ES, O=SJ, O=OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=02907535J JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B82745787), SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg:28065 /HojaM-265184 /Tomc:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación vigente

3. Tipo III.- Actuaciones de Dotación. Son ámbitos que comprenden redes de zonas verdes o espacios libres que se obtienen por ocupación directa localizando el aprovechamiento en los A.O.S. tipo II₂ u otras unidades con exceso de aprovechamiento sobre el asignado. Se identifican con las siglas A.D.
4. Tipo IV.- Ámbitos de gestión o unidades de ejecución preexistentes, delimitados por el Plan General o por el PERI del Casco, que el PEMU recoge, bien manteniendo sin variación el proceso de desarrollo iniciado, en algunos casos acompañado de convenio urbanístico, bien modificando el diseño manteniendo la edificabilidad. Aun cuando no se haya iniciado el proceso de reparto de beneficios y cargas, el PEMU mantiene el Sistema de Actuación. Se identifican con las siglas UG o UE.

Como determinación general encaminada a completar el objetivo de esponjamiento se establece la compatibilidad con os objetivos del PEMU dela adquisición de edificaciones o parcelas por parte del Ayuntamiento con objeto de ampliar o remodelar espacios públicos, autorizando la ubicación del aprovechamiento suprimido, mediante la delimitación de una unidad discontinua, en aquellas parcelas o conjunto de parcelas en las que las determinaciones de ordenanza admitan un aprovechamiento mayor del asignado.

Asimismo, cuando un Ámbito de Ordenación, por el reducido tamaño de las parcelas edificables resultantes de las cesiones de viario añadidas respecto a las previstas en el Plan General, no sea posible el cumplimiento del estándar de aparcamiento establecido en la Ordenanza ZUR-1 de aplicación, podrá situarse la totalidad o parte de los aparcamientos en el bajo rasante de los viarios de cesión, previa desafectación del dominio público por parte del Ayuntamiento, conforme autoriza el artículo 25.5 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, constituyéndose un complejo inmobiliario de carácter urbanístico tal como establece el artículo citado. Los accesos al mismo deberán situarse en la parcela edificable.

Cuando se opte por el sistema de expropiación para la adquisición de redes deberá existir consignación presupuestaria previa.



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FA8EFD9C5D5237F50E6FF3963F032DD30B2A0758 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-torrejon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=02907535J JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B82745787), SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg:28065 /Hoja:M-265184 /Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RGA, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación vigente

4.1. Condiciones de aplicación del párrafo incluido y, en consecuencia, condiciones para la desafectación del subsuelo del viario:

- La parcela o parcelas para las que se solicita deben estar afectadas por la cesión añadida de viario público respecto a la ordenación previa del Plan General.
- La desafectación debe estar justificada por la imposibilidad de cumplimiento del estándar de aparcamiento en el suelo resultante una vez efectuada la cesión del viario, sin que sea necesario que la adscripción sea suficiente para su cumplimiento total, en cuyo caso deberá solicitarse, simultáneamente, la exención de la obligación conforme a lo dispuesto en el artículo IV.4.4 APARCAMIENTOS de las Ordenanzas Generales del Plan General.
- Obviamente, deberá haberse redactado al menos el anteproyecto de arquitectura para solicitud de licencia, única forma de comprobación fehaciente de los requerimientos anteriores respecto a la cabida de las plazas.
- Comprobada la procedencia de la asignación a uso privado de la superficie bajo rasante, el Ayuntamiento comunicará al interesado la valoración del aprovechamiento privativo a que dé lugar esa adscripción.
- Deberá constituirse un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, en el que se describan pormenorizadamente las parcelas sobre y bajo rasante y se especifiquen las obligaciones públicas y privadas en cuanto a urbanización, conservación y reparación de la superficie sobre rasante que se adscribe a dominio público.
- Cuando se trate de Ámbitos para los que se redacte un proyecto de Reparcelación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 82.2 a) de la Ley 9/2001, se reflejarán en el mismo tanto el complejo inmobiliario como las obligaciones y cargas de las parcelas que lo integran.
- Cuando la escasa superficie del bajo rasante, hace innecesaria la tramitación de Proyectos de Reparcelación, el Ayuntamiento podrá sustituir el complejo por el establecimiento de una servidumbre permanente de uso público sobre rasante, especificando las obligaciones respecto a su urbanización, mantenimiento y reparación.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 16 de 35		INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FAF6EFD9C9D5237F50E6FF3963F032DD30B2A0758 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-torrejon.es Firmado por: 1. C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=02907535J JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B82745787), SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg:28065 /Hoja:M-265184 /Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNM-T-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación vigente

5. Normativa.

La subsanación de la deficiencia, objeto de este expediente, no supone variación alguna sobre la normativa del PEMU, constituyendo simplemente, la contemplación de la posibilidad de uso del subsuelo de las vías públicas de cesión, previa desafectación justificada del mismo, como medida complementaria para viabilizar el desarrollo de los ámbitos por el delimitados en los que, por la fuerte carga de cesión añadida de viario respecto a la prevista en la ordenación pormenorizada del Plan General, modificada por dicho documento, no es posible cumplir las determinaciones de aparcamiento incluidas en la ordenanza de aplicación.

En cumplimiento de la consideración del Informe Ambiental Estratégico se incluye el texto siguiente sobre Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente.

5.1. Medidas generales de protección del medio ambiente

5.1.1 Disposiciones generales.

Fase de obra:

- Se tomarán cuantas medidas sean necesarias para minimizar la producción y dispersión del polvo generado durante la obra. Aunque se trata de una única parcela y la mayor parte de las maniobras se realizarán por calles existentes, el transporte de materiales pulverígenos se efectuará en camiones cubiertos con lonas.
- El acopio temporal de tierras y otros materiales pulverulentos se hará en zonas protegidas del viento.
- Con objeto de mantener los niveles de emisiones gaseosas producidas por el funcionamiento de los vehículos de motor y de la maquinaria de ejecución de las obras por debajo de los límites legales, se asegurará su buen estado de funcionamiento, para lo cual toda maquinaria presente en la obra debe cumplir las siguientes condiciones técnicas:
 - Correcto ajuste de los motores.
 - Adecuación de la potencia de la máquina al trabajo a realizar.
 - Comprobación de que el estado de los tubos de escape sea el correcto.
 - Empleo de catalizadores.
 - Revisión de maquinaria y vehículos (ITV).

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 17 de 35		INCLUYE FIRMA EXTERNA

Regulación vigente

- En la medida de lo posible, se emplearán pavimentos ecológicos que, mediante procesos de fotocatalisis, ayuden a purificar el aire. Estos pavimentos incorporarán en su cara superficial un potente catalizador que se active en presencia de luz, transformando gases contaminantes en productos inocuos para la salud y sin impacto sobre el medio ambiente.
- Se planificarán correctamente las actividades para optimizar el uso de los equipos electrónicos de obra.
- Se dimensionará adecuadamente la maquinaria de obra.
- Se utilizará racionalmente el alumbrado (aprovechando al máximo la luz natural) y los equipos eléctricos de la oficina y la obra, utilizando aparatos y bombillas de bajo consumo y de larga duración y de máxima eficiencia energética, limpiando periódicamente las luces y las luminarias para optimizar la iluminación.
- Se fijarán objetivos de ahorro energético tanto en electricidad como en combustible.

Fase de explotación:

- Se supervisarán los sistemas de climatización y se solicitarán los certificados de eficiencia energética de los edificios.
- Se potenciará la generación renovable in situ como mecanismo para reducir la demanda energética del exterior y, por tanto, las emisiones de contaminantes a la atmósfera.
- Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 341/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y el resto de legislación vigente en lo que se refiere a los criterios de calidad del aire. (Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). Plan azul).
- Las nuevas plantaciones se realizarán con especies vegetales adaptadas al clima y a las condiciones locales que presenten alta capacidad de retención de CO2 y reducidas necesidades de mantenimiento.
- Se buscará en el edificio la ventilación necesaria para luchar contra el efecto isla de calor.
- Si fuera posible se crearán microclimas de agua, estas soluciones implican un consumo de energía y pérdida de agua si no se gestiona adecuadamente, sin embargo, puede ser una solución efectiva a implementar en días puntuales

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 18 de 35		INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FAE6EFD8C9D5237F50E6FF3963F032DD30B2A0758 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-lorron.es/Firmado> por : 1. C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=02907535J JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ (R. B82745787), SN=FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, G=JOSÉ LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg:28065 Hoja M-265184 /Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación vigente

- en los que se prevea que la temperatura puede superar unos valores determinados.
- En el diseño de la urbanización se priorizará el uso del pavimento permeable y demás elementos de drenaje sostenible, especialmente en zonas en que lo permitan los requerimientos de uso, como pueden ser los aparcamientos o las zonas de espacios libres.
 - Para los pavimentos de las aceras y los bordillos de las zonas interiores se seleccionarán los materiales que los conforman con criterios de sostenibilidad ambiental.
 - Se mejorará el consumo energético mediante la incorporación de sistemas de captación y utilización de energía renovable para la producción de agua caliente sanitaria y calefacción.
 - Se promoverá la eficiencia energética de los alumbrados exteriores mediante el ahorro de energía, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.
 - Se limitará la superficie impermeable maximizando las superficies permeables respecto de las impermeables.

5.1.2. Medidas de protección contra el ruido.

Fase de obra:

- Con el objetivo de minimizar las molestias a personas y fauna y garantizar el cumplimiento de los niveles máximos admisibles, deberán aplicarse medidas preventivas durante las operaciones de carga y descarga, movimientos de maquinaria y personal de obra.
- La maquinaria de obra estará homologada según el R.D. 212/2002 de 22 de febrero, que traspone la Directiva 2000/14/CE, de 8 de mayo, que regula los niveles de emisión de ruidos de la maquinaria de obra. Se aplicarán las medidas pertinentes de mantenimiento de la maquinaria, haciendo especial incidencia en el empleo de silenciadores homologados por las empresas constructoras de los mismos, y el paso por la Inspección Técnica de Vehículos en los plazos reglamentarios.
- Se exigirá la utilización de compresores y perforadoras de bajo nivel sónico, la revisión y control periódico de los silenciadores de los motores, y la utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 19 de 35	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

Regulación vigente

Fase de explotación:

- Se deberá prestar especial atención a la verificación de las condiciones acústicas exigibles.

5.1.3. Medidas encaminadas a evitar la contaminación atmosférica.

Fase de obra:

- Se prohíbe la localización en el ámbito de las actividades que el Decreto 100/2011, que desarrolla la Ley 34/2007. incluye en el "Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera"

Fase de explotación:

- Se prohibirá la implantación de sistemas de aire acondicionado o frío que emita sustancias que agoten la capa de ozono, conforme a los Reglamentos promulgados, considerando la lista de sustancias cuya fabricación o distribución no está permitida.
- Las emisiones de cocinas y similares se harán de modo que se garantice una adecuada dispersión de gases para evitar concentración de contaminantes a nivel de suelo, además de producción de olores en el área. Ninguna chimenea debería ventear sus gases a una cota menor de la de la cumbre del tejado de cualquier edificación situada en un radio inferior a 3 veces la altura de la cumbre de la nave de descarga.

5.1.4. Medidas de protección de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

Fase de obra:

- Se garantizará la protección de los recursos hídricos y de los suelos frente a vertidos o derrames de aceites, grasas e hidrocarburos, así como de otros productos y/o residuos peligrosos.
- Queda prohibido el lavado de cubas de hormigón con carácter general. Para el lavado de las canaletas de las cubas, se habilitará un sistema para la decantación de los sólidos arrastrados.
- En cuanto a las aguas sanitarias generadas en las instalaciones auxiliares de obra, queda prohibido su vertido directo al terreno (pozos negros) o a cauces. La gestión de estas aguas deberá mediante cabinas de WC químicas, siendo retirados los lodos generados mediante gestor autorizado.

DOCUMENTO		IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf		Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00	
OTROS DATOS		FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 20 de 35			INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501835 CAJDN-4GFHY-142F7 FAGFDC8CD5237F50E6FF3963F032DD30B2A0758 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-torrejon.es Firmado por : 1, C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=02907535J JOSÉ LUIS FERNANDEZ (R: B82745787), SN=FERNANDEZ GONZALEZ, O=JOSÉ LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg:28065 /Hoja:M-285184 /Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación vigente

- Los acopios temporales deberán ubicarse fuera de las zonas de escorrentía.
- En la medida de lo posible se instalarán pavimentos que permitan mejorar los porcentajes de agua de lluvia infiltrada y se valorará la posibilidad de instalación de depósitos de infiltración.
- Se asegurará el sellado de los pozos o puntos extractivos existentes.
- Se adoptarán medidas de seguridad para prevenir roturas, infiltraciones y contaminación de la red de abastecimiento, disponiendo de los planos de su trazado y de la ubicación de otras infraestructuras existentes (pozos o sondeos destinados a consumo, depósitos), evitando la proximidad de las canalizaciones de saneamiento y depuración a éstas.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.

5.1.5. Medidas de protección del patrimonio cultural.

- Ante la eventual aparición de algún tipo de resto arqueológico, deberá comunicarse inmediatamente, actuándose conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, y la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

5.1.6. Medidas tendentes al ahorro energético y los recursos hídricos.

- En la edificación se cumplirá con las medidas establecidas en el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico HE Ahorro de Energía, estableciendo una contribución mínima procedente de energías renovables.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 21 de 35		INCLUYE FIRMA EXTERNA

Regulación vigente

- En su diseño se contemplarán soluciones de soleamiento y ventilación para reducir la carga energética asociada a la climatización. (acondicionamiento pasivo).
- El nuevo edificio ha de contar obligatoriamente con:
 - Contadores individuales de agua en cada oficina o industria.
 - En los puntos de consumo de agua se colocarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, y a tal efecto:
 - Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de perlizadores o economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de 2,50 Kg/cm2 tengan un caudal máximo de 5 l./min,
 - El mecanismo de las duchas incluirá economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de 5,50 Kg/cm2 tengan un caudal máximo de 10 l./min.
 - El mecanismo de adición de la descarga de las cisternas de los "waters" limitará el volumen de descarga a un máximo de 7 litros y dispondrá de sistemas de ahorro como interruptores de descarga, doble sistema de descarga o contrapesos
 - Los grifos de los aparatos sanitarios dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a 1 l. de agua.
 - Todo nuevo proyecto que no contemple estos sistemas ahorradores de agua, no dispondrá de la preceptiva Licencia de Obras hasta que no estén incluidos y valorados en dicho proyecto.

5.1.7. Medidas relativas a la gestión de residuos.

Fase de obra:

- Todos los residuos generados o existentes en una parcela se gestionarán de acuerdo a su naturaleza según lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, con especial interés lo referente a la separación en origen de los mismos y a las autorizaciones necesarias para los gestores e inscripción en los registros para gestión y transporte. Se aplicará igualmente el resto de normativa vigente de residuos, sean éstos de

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00	INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 22 de 35		



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FAFEDC9CD5237F508E6F3963F03DD30B2A0758 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-terron.es/Firmado por: 1. C=ES, O=S.J. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L, CN=2907535J JOSE LUIS FERNANDEZ \(R: B82745787, SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg:28065/HojaM-265184, Tomo:31505/Folio:67/Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 25/09/2024 13:11:15](https://sede.ayto-terron.es/Firmado por: 1. C=ES, O=S.J. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L, CN=2907535J JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B82745787, SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg:28065/HojaM-265184, Tomo:31505/Folio:67/Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15)

Regulación vigente

tipo inerte, urbanos o peligrosos. En ningún caso se crearán escombreras ni se abandonarán residuos de cualquier naturaleza.

- La gestión de las tierras de excavación y de los residuos inertes se llevará a cabo según lo establecido en la normativa anteriormente citada, así como en la Orden 2726/2009, de 16 julio, que regula la gestión de los residuos de construcción.
- Los aceites industriales usados que se generen durante las obras serán gestionados conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Fase de explotación:

- El proyecto de edificación incluirá un sistema de gestión, de acuerdo con la normativa vigente, de los aceites, combustibles, cementos y otros sólidos procedentes de las zonas de instalaciones, de tal manera que, en ningún caso, lleguen al suelo o a los cursos de agua.

El destino de los residuos inertes producidos cumplirá lo dispuesto tanto en el Plan Estatal marco de Gestión de Residuos 2016-2022, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2017-2024.

5.1.8. Medidas de protección sobre la salud de las personas.

Fase de obra:

- Se deberá llevar un estricto control en la generación de los residuos durante las obras, para evitar zonas con acumulación de suciedad que puedan suponer un reclamo para estas especies.
- Se evitarán aquellas actuaciones durante las obras que favorezcan la proliferación de plagas, como las construcciones de balsas de agua, roturas de conducciones mal reparadas que puedan generar estancamiento de aguas, etc.
- Las zanjas o excavaciones en las que se corte el nivel freático y quede la lámina de agua expuesta, se deberán desecar o drenar el tiempo necesario hasta que se proceda a su hormigonado, relleno etc.
- Los trabajadores deberán contar con las protecciones necesarias para evitar las picaduras de insectos.

DOCUMENTO		IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf		Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00	
OTROS DATOS		FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 23 de 35			INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FA8EFD9C9D5237F50E6FF3963F032DD30B2A0758 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-torrejon.es> Firmado por: 1. C=ES, O=SJ/OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=vATES-B82745787, CN=02907535, J. JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ (R: B82745787), SN=FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535, Description=Reg:28065/Hoja:M-265184/Tomo:31505/Folio:27/Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AIC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación vigente

- En caso de existir sospechas de la posible presencia de mosquito tigre en el entorno se procederá a comunicarlo a las autoridades sanitarias municipales, con el objeto de plantear con empresas especializadas una investigación de su posible existencia, mediante técnicas como las trampas de ovoposición, que permite determinar de forma eficaz la presencia de poblaciones de este mosquito mediante su puesta de huevos. En caso de detectarse la existencia de mosquito tigre se establecerán procedimientos con tratamientos adulticidas perimetrales o en puntos de alta densidad de mosquitos, conocidos como "Hot spots" entre otros.

Fase de explotación:

- Se deberá realizar un correcto mantenimiento de las zonas ajardinadas, evitando la maleza, el crecimiento excesivo de plantas y la acumulación de hojas. También hay que controlar las cubiertas vegetales y las plantas rastreras, saneándolas para evitar que se conviertan en refugio de plagas.
- Se establecerán las medidas necesarias para la adecuada vigilancia y control a través de empresa autorizada en la Comunidad de Madrid (Orden 700/2010 de 29 de diciembre de la Consejería de Sanidad) y/o coordinación con el plan de control municipal. (Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento).

5.1.9. Medida compensatoria sobre el cambio climático.

Con el objetivo de limitar las emisiones antropógenas de gases de efecto invernadero, como sumidero de carbono, se procederá a la plantación perimetral de especies arbóreas con alta capacidad de absorción, entre las que se encuentran:

- *Celtis australis.*
- *Pinus radiata.*
- *Ulmus minor.*
- *Tilia cordata.*
- *Alnus glutinosa.*

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 24 de 35		INCLUYE FIRMA EXTERNA



2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO
DE TORREJÓN DE ARDOZ PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA

REGULACIÓN NORMATIVA MODIFICADA.

4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FAGEFDC9CD5237F50E6FF3963F032DD30B2A0758 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-torrelon.es> Firmado por: 1, C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=02907535J JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ (R: B82745787), SN=FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, G= JOSÉ LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg:28065 /HojaM:265184 /Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

DOCUMENTO		IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf		Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00	
OTROS DATOS		FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 25 de 35			INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FAEFDC8CD5237F50E6FF3963F032DD30B2A0758 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: [Regulación modificada](https://sede.ayto-torrejón.es/FirmadoPor:1,C=ES,O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L.,OID.2.5.4.97=VATES-B82745787,CN=02907535J JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ (R: B82745787), SN=FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, G=JOSÉ LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg:28065 /HojaM:265184 /Tomo:31505 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.</p></div><div data-bbox=)

4. LAS ACTUACIONES DE ESPONJAMIENTO

Las actuaciones de esponjamiento pueden constituir ámbitos de nueva delimitación o recoger unidades de ejecución ya delimitadas por el Plan General, con o sin modificación de diseño, e, incluso, limitarse a modificaciones de alineación o fondo edificable. Se pueden agrupar en cuatro tipos:

1. Tipo I.- Actuaciones de retranqueo, cambios de alineación, fondo edificable, apertura de viarios...etc. que no requieren la delimitación de Ámbitos de Ordenación Singular porque afectan a una única parcela cuya superficie, detráido el retranqueo, es capaz de acoger el aprovechamiento asignado por el Plan General, aunque para ello sea necesario autorizar una planta más de las asignadas por el PERI, sin que en ningún caso se supere la altura máxima fijada por el Plan General para la ordenanza ZU-R1. Se identifican como D.P.F. (Determinaciones de parámetros formales).
2. Tipo II.- Ámbitos para los que el Plan Especial propone una ordenación singular remitiendo a un proceso posterior de reparto de beneficios y cargas que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82.2.a) de la Ley 9/2001, deberá llevarse a cabo mediante la reparcelación. Se identifican con las letras A.O.S. Son de dos tipos:

II₁.- Ámbitos de Ordenación Singular en los que el diseño propuesto es capaz de absorber la edificabilidad asignada por el PERI del casco.

II₂.- Ámbitos de Ordenación Singular en los que la cabida del sólido capaz propuesto es mayor que el aprovechamiento asignado y en los cuales el PEMU localiza la edificabilidad correspondiente a las redes de equipamientos, zonas verdes o redes viarias a obtener por ocupación directa (Actuaciones de Dotación). Caso de que no se ubicara porque fuera trasladada a otra unidad con exceso de aprovechamiento quedaría reducido el aprovechamiento al asignado, circunstancia que se hará constar en la delimitación de la unidad receptora.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 26 de 35		INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FA8EFD0C8D5237F50E6FF3963F032D030B2A0758 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-torrejon.es Firmado por : 1, C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=02907535J JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ (R: B82745787), SN=FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, G= JOSÉ LUIS, SERIALNUMBER=DCES-02907535J, Description=Reg:28065 /Hoja:M-265184 /Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación modificada

3. Tipo III. Actuaciones de Dotación. Son ámbitos que comprenden redes de zonas verdes o espacios libres que se obtienen por ocupación directa localizando el aprovechamiento en los A.O.S. tipo II₂ u otras unidades con exceso de aprovechamiento sobre el asignado. Se identifican con las siglas A.D.
4. Tipo IV. Ámbitos de gestión o unidades de ejecución preexistentes, delimitados por el Plan General o por el PERI del Casco, que el PEMU recoge, bien manteniendo sin variación el proceso de desarrollo iniciado, en algunos casos acompañado de convenio urbanístico, bien modificando el diseño manteniendo la edificabilidad. Aun cuando no se haya iniciado el proceso de reparto de beneficios y cargas, el PEMU mantiene el Sistema de Actuación. Se identifican con las siglas UG o UE.

Como determinación general encaminada a completar el objetivo de esponjamiento se establece la compatibilidad con os objetivos del PEMU dela adquisición de edificaciones o parcelas por parte del Ayuntamiento con objeto de ampliar o remodelar espacios públicos, autorizando la ubicación del aprovechamiento suprimido, mediante la delimitación de una unidad discontinua, en aquellas parcelas o conjunto de parcelas en las que las determinaciones de ordenanza admitan un aprovechamiento mayor del asignado.

Asimismo, cuando en un Ámbito de Ordenación, por el reducido tamaño de las parcelas edificables resultante de las cesiones de viario añadidas respecto a las previstas en el Plan General, no sea posible el cumplimiento el estándar de aparcamiento establecido en la Ordenanza ZUR-1 de aplicación, podrá situarse la totalidad o parte de los aparcamientos en el bajo rasante de los suelos calificados e red viaria, bien manteniendo su carácter de dominio público de cesión, previa desafectación del dominio público por parte del Ayuntamiento, conforme autoriza el artículo 25.5 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, constituyéndose un complejo inmobiliario de carácter urbanístico tal como establece el artículo citado, bien mediante la sustitución de la red viaria de cesión añadida respecto a la que establecía el Plan General, por su equivalente económico estableciendo una servidumbre de uso público en superficie. Los accesos al mismo deberán situarse en la parcela edificable sobre rasante y la parcela edificable mantendrá al menos un lindero con frente a viario de dominio y uso públicos.

Cuando se opte por el sistema de expropiación para la adquisición de redes deberá existir consignación presupuestaria previa.

DOCUMENTO		IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf		Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00	
OTROS DATOS		FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 27 de 35			INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FAFBFCDCD5237F50E6FF3963F032D30B2A0758 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-torrejon.es/Firmado.ppt> : 1. C=ES; O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL; CN=2020/0303 JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B82746787); SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS,
SERIALNUMBER=IDCES-02907535, Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-265184 /Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación modificada

4.1. Condiciones de aplicación del párrafo incluido en el punto anterior y, en consecuencia, condiciones para la desafectación del subsuelo del viario:

- La parcela o parcelas para las que se solicita deben estar afectadas por la cesión añadida de viario público respecto a la ordenación previa del Plan General.
- La desafectación debe estar justificada por la imposibilidad de cumplimiento del estándar de aparcamiento en el suelo resultante una vez efectuada la cesión del viario, sin que sea necesario que la adscripción sea suficiente para su cumplimiento total, en cuyo caso deberá solicitarse, simultáneamente, la exención de la obligación conforme a lo dispuesto en el artículo IV.4.4 APARCAMIENTOS de las Ordenanzas Generales del Plan General.
- Obviamente, deberá haberse redactado al menos el anteproyecto de arquitectura para solicitud de licencia, única forma de comprobación fehaciente de los requerimientos anteriores respecto a la cabida de las plazas.
- Comprobada la procedencia de la asignación a uso privado de la superficie bajo rasante, el Ayuntamiento comunicará al interesado la valoración del aprovechamiento privativo a que dé lugar esa adscripción.
- Deberá constituirse un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, en el que se describan pormenorizadamente las parcelas sobre y bajo rasante y se especifiquen las obligaciones públicas y privadas en cuanto a urbanización, conservación y reparación de la superficie sobre rasante que se adscribe a dominio público.
- Cuando se trate de Ámbitos para los que se redacte un proyecto de Reparcelación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 82.2 a) de la Ley 9/2001, se reflejarán en el mismo tanto el complejo inmobiliario como las obligaciones y cargas de las parcelas que lo integran.
- Cuando la escasa superficie del bajo rasante, o la existencia de un solo propietario hagan innecesaria la distribución de beneficios y cargas mediante un de Proyectos de Reparcelación, el Ayuntamiento podrá sustituir el complejo inmobiliario y la desafectación del bajo rasante del viario público por la desafectación del suelo bajo y sobre rasante de toda la superficie del viario afectada por el aparcamiento bajo rasante y el establecimiento de una servidumbre permanente de uso público sobre rasante, especificando las obligaciones del propietario respecto a su urbanización, mantenimiento y reparación, así como la cuantía a abonar al Ayuntamiento en sustitución del valor de la red no cedida, conforme autoriza el párrafo c) del punto 3. del artículo 19 bis de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 28 de 35	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FA6EFD9CD5237F50E6FF3963F032D030B2A0758 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-torrejon.es Firmado por: 1. C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=02907535J JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ (R: B82745787), SN=FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, C=ES JOSÉ LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Descripción=Reg:28065 /Hoja:M-265184 /Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación modificada

Madrid. En todo caso, la parcela edificable mantendrá al menos un frente a viario público"

5. Normativa.

La subsanación de la deficiencia, objeto de este expediente, no supone variación alguna sobre la normativa del PEMU, constituyendo simplemente, la contemplación de la posibilidad de uso del subsuelo de las vías públicas de cesión, previa desafectación justificada del mismo, como medida complementaria para viabilizar el desarrollo de los ámbitos por el delimitados en los que, por la fuerte carga de cesión añadida de viario, respecto a la prevista en a ordenación pormenorizada del Plan General, modificada por dicho documento, no es posible cumplir las determinaciones de aparcamiento incluidas en la ordenanza de aplicación.

En cumplimiento de la consideración del Informe Ambiental Estratégico se incluye el texto siguiente sobre Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente.

5.1. Medidas generales de protección del medio ambiente

5.1.1 Disposiciones generales.

Fase de obra:

- Se tomarán cuantas medidas sean necesarias para minimizar la producción y dispersión del polvo generado durante la obra. Aunque se trata de una única parcela y la mayor parte de las maniobras se realizarán por calles existentes, el transporte de materiales pulverígenos se efectuará en camiones cubiertos con lonas.
- El acopio temporal de tierras y otros materiales pulverulentos se hará en zonas protegidas del viento.
- Con objeto de mantener los niveles de emisiones gaseosas producidas por el funcionamiento de los vehículos de motor y de la maquinaria de ejecución de las obras por debajo de los límites legales, se asegurará su buen estado de funcionamiento, para lo cual toda maquinaria presente en la obra debe cumplir las siguientes condiciones técnicas:
 - Correcto ajuste de los motores.
 - Adecuación de la potencia de la máquina al trabajo a realizar.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00	INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 29 de 35		



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FA6EFD8C9D5237F50E6FF3963F032DD30B2A0758 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: [#### Regulación modificada](https://sede.ayto-torrejon.es/FirmadoPor:1,C=ES,O=SJ,OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL,OID.2.5.4.97=VATES-B82745787,CN=09070353 JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B82745787), SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-029075351, Description=Reg:28065/HojaM-265184,Tomo:31505/Folio:67/Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:16.</p></div><div data-bbox=)

- Comprobación de que el estado de los tubos de escape sea el correcto.
- Empleo de catalizadores.
- Revisión de maquinaria y vehículos (ITV).
- En la medida de lo posible, se emplearán pavimentos ecológicos que, mediante procesos de fotocatalisis, ayuden a purificar el aire. Estos pavimentos incorporarán en su cara superficial un potente catalizador que se active en presencia de luz, transformando gases contaminantes en productos inocuos para la salud y sin impacto sobre el medio ambiente.
- Se planificarán correctamente las actividades para optimizar el uso de los equipos electrónicos de obra.
- Se dimensionará adecuadamente la maquinaria de obra.
- Se utilizará racionalmente el alumbrado (aprovechando al máximo la luz natural) y los equipos eléctricos de la oficina y la obra, utilizando aparatos y bombillas de bajo consumo y de larga duración y de máxima eficiencia energética, limpiando periódicamente las luces y las luminarias para optimizar la iluminación.
- Se fijarán objetivos de ahorro energético tanto en electricidad como en combustible.

Fase de explotación:

- Se supervisarán los sistemas de climatización y se solicitarán los certificados de eficiencia energética de los edificios.
- Se potenciará la generación renovable in situ como mecanismo para reducir la demanda energética del exterior y, por tanto, las emisiones de contaminantes a la atmósfera.
- Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 341/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y el resto de legislación vigente en lo que se refiere a los criterios de calidad del aire. (Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). Plan azul).
- Las nuevas plantaciones se realizarán con especies vegetales adaptadas al clima y a las condiciones locales que presenten alta capacidad de retención de CO2 y reducidas necesidades de mantenimiento.
- Se buscará en el edificio la ventilación necesaria para luchar contra el efecto isla de calor.
- Si fuera posible se crearán microclimas de agua, estas soluciones implican un consumo de energía y pérdida de agua si no se gestiona adecuadamente, sin

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 30 de 35		INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FAE6EFC9CD5237F50E6FF3963F032DD30B2A0758 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-terrejon.es Firmado por: 1. C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=02907535J JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ (R: B82745787), SN=FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, G=JOSÉ LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg:28065 Hoja:M-285184 /Tomo:31505 Folio:67 /Fecha:04/08/2020 Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación modificada

- embargo, puede ser una solución efectiva a implementar en días puntuales en los que se prevea que la temperatura puede superar unos valores determinados.
- En el diseño de la urbanización se priorizará el uso del pavimento permeable y demás elementos de drenaje sostenible, especialmente en zonas en que lo permitan los requerimientos de uso, como pueden ser los aparcamientos o las zonas de espacios libres.
 - Para los pavimentos de las aceras y los bordillos de las zonas interiores se seleccionarán los materiales que los conforman con criterios de sostenibilidad ambiental.
 - Se mejorará el consumo energético mediante la incorporación de sistemas de captación y utilización de energía renovable para la producción de agua caliente sanitaria y calefacción.
 - Se promoverá la eficiencia energética de los alumbrados exteriores mediante el ahorro de energía, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.
 - Se limitará la superficie impermeable maximizando las superficies permeables respecto de las impermeables.

5.1.2. Medidas de protección contra el ruido.

Fase de obra:

- Con el objetivo de minimizar las molestias a personas y fauna y garantizar el cumplimiento de los niveles máximos admisibles, deberán aplicarse medidas preventivas durante las operaciones de carga y descarga, movimientos de maquinaria y personal de obra.
- La maquinaria de obra estará homologada según el R.D. 212/2002 de 22 de febrero, que traspone la Directiva 2000/14/CE, de 8 de mayo, que regula los niveles de emisión de ruidos de la maquinaria de obra. Se aplicarán las medidas pertinentes de mantenimiento de la maquinaria, haciendo especial incidencia en el empleo de silenciadores homologados por las empresas constructoras de los mismos, y el paso por la Inspección Técnica de Vehículos en los plazos reglamentarios.
- Se exigirá la utilización de compresores y perforadoras de bajo nivel sónico, la revisión y control periódico de los silenciadores de los motores, y la utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 31 de 35	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

Regulación modificada

Fase de explotación:

- Se deberá prestar especial atención a la verificación de las condiciones acústicas exigibles.

5.1.3. Medidas encaminadas a evitar la contaminación atmosférica.

Fase de obra:

- Se prohíbe la localización en el ámbito de las actividades que el Decreto 100/2011, que desarrolla la Ley 34/2007, incluye en el "Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera"

Fase de explotación:

- Se prohibirá la implantación de sistemas de aire acondicionado o frío que emita sustancias que agoten la capa de ozono, conforme a los Reglamentos promulgados, considerando la lista de sustancias cuya fabricación o distribución no está permitida.
- Las emisiones de cocinas y similares se harán de modo que se garantice una adecuada dispersión de gases para evitar concentración de contaminantes a nivel de suelo, además de producción de olores en el área. Ninguna chimenea debería ventear sus gases a una cota menor de la de la cumbrera del tejado de cualquier edificación situada en un radio inferior a 3 veces la altura de la cumbrera de la nave de descarga.

5.1.4. Medidas de protección de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

Fase de obra:

- Se garantizará la protección de los recursos hídricos y de los suelos frente a vertidos o derrames de aceites, grasas e hidrocarburos, así como de otros productos y/o residuos peligrosos.
- Queda prohibido el lavado de cubas de hormigón con carácter general. Para el lavado de las canaletas de las cubas, se habilitará un sistema para la decantación de los sólidos arrastrados.
- En cuanto a las aguas sanitarias generadas en las instalaciones auxiliares de obra, queda prohibido su vertido directo al terreno (pozos negros) o a cauces. La gestión de estas aguas deberá mediante cabinas de WC químicas, siendo retirados los lodos generados mediante gestor autorizado.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 32 de 35		INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FA8EFD9C9D5237F50E6FF3963F032DD30B2A0758 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-torrejon.es Firmado por : 1. C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=02907535J JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ (R: B82745787), SN=FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, G=JOSÉ LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg.28065 Hoja M-265184 /Tomo.31505 Folio.67 /Fecha.04/08/2020 /Inscripción.27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación modificada

- Los acopios temporales deberán ubicarse fuera de las zonas de escorrentía.
- En la medida de lo posible se instalarán pavimentos que permitan mejorar los porcentajes de agua de lluvia infiltrada y se valorará la posibilidad de instalación de depósitos de infiltración.
- Se asegurará el sellado de los pozos o puntos extractivos existentes.
- Se adoptarán medidas de seguridad para prevenir roturas, infiltraciones y contaminación de la red de abastecimiento, disponiendo de los planos de su trazado y de la ubicación de otras infraestructuras existentes (pozos o sondeos destinados a consumo, depósitos), evitando la proximidad de las canalizaciones de saneamiento y depuración a éstas.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.

5.1.5. Medidas de protección del patrimonio cultural.

- Ante la eventual aparición de algún tipo de resto arqueológico, deberá comunicarse inmediatamente, actuándose conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, y la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

5.1.6. Medidas tendentes al ahorro energético y los recursos hídricos.

- En la edificación se cumplirá con las medidas establecidas en el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico HE Ahorro de Energía, estableciendo una contribución mínima procedente de energías renovables.
- En su diseño se contemplarán soluciones de soleamiento y ventilación para reducir la carga energética asociada a la climatización. (acondicionamiento pasivo).

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	ESTADO
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00	INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS	FIRMAS	
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 33 de 35		

Regulación modificada

- El nuevo edificio ha de contar obligatoriamente con:
Contadores individuales de agua en cada oficina o industria.
En los puntos de consumo de agua se colocarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, y a tal efecto:
Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de perlizadores o economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de 2,50 Kg/cm² tengan un caudal máximo de 5 l./min,
El mecanismo de las duchas incluirá economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de 5,50 Kg/cm² tengan un caudal máximo de 10 l./min.
El mecanismo de adición de la descarga de las cisternas de los "waters" limitará el volumen de descarga a un máximo de 7 litros y dispondrá de sistemas de ahorro como interruptores de descarga, doble sistema de descarga o contrapesos
Los grifos de los aparatos sanitarios dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a 1 l. de agua. Todo nuevo proyecto que no contemple estos sistemas ahorradores de agua, no dispondrá de la preceptiva Licencia de Obras hasta que no estén incluidos y valorados en dicho proyecto.

5.1.7. Medidas relativas a la gestión de residuos.

Fase de obra:

- Todos los residuos generados o existentes en una parcela se gestionarán de acuerdo a su naturaleza según lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, con especial interés lo referente a la separación en origen de los mismos y a las autorizaciones necesarias para los gestores e inscripción en los registros para gestión y transporte. Se aplicará igualmente el resto de normativa vigente de residuos, sean éstos de tipo inerte, urbanos o peligrosos. En ningún caso se crearán escombreras ni se abandonarán residuos de cualquier naturaleza.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 34 de 35		INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FA6EFD9C9D5237F50E6FF3963F032D030B2A0758 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-torrejon.es Firmado por : 1, C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B92745787, CN=02807635J JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ (R: B92745787), SN=FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, G=JOSÉ LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg:28065 /Hoja:M-265184 /Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación modificada

- La gestión de las tierras de excavación y de los residuos inertes se llevará a cabo según lo establecido en la normativa anteriormente citada, así como en la Orden 2726/2009, de 16 julio, que regula la gestión de los residuos de construcción.
- Los aceites industriales usados que se generen durante las obras serán gestionados conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Fase de explotación:

- El proyecto de edificación incluirá un sistema de gestión, de acuerdo con la normativa vigente, de los aceites, combustibles, cementos y otros sólidos procedentes de las zonas de instalaciones, de tal manera que, en ningún caso, lleguen al suelo o a los cursos de agua.

El destino de los residuos inertes producidos cumplirá lo dispuesto tanto en el Plan Estatal marco de Gestión de Residuos 2016-2022, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2017-2024.

5.1.8. Medidas de protección sobre la salud de las personas.

Fase de obra:

- Se deberá llevar un estricto control en la generación de los residuos durante las obras, para evitar zonas con acumulación de suciedad que puedan suponer un reclamo para estas especies.
- Se evitarán aquellas actuaciones durante las obras que favorezcan la proliferación de plagas, como las construcciones de balsas de agua, roturas de conducciones mal reparadas que puedan generar estancamiento de aguas, etc.
- Las zanjas o excavaciones en las que se corte el nivel freático y quede la lámina de agua expuesta, se deberán desecar o drenar el tiempo necesario hasta que se proceda a su hormigonado, relleno etc.
- Los trabajadores deberán contar con las protecciones necesarias para evitar las picaduras de insectos.
- En caso de existir sospechas de la posible presencia de mosquito tigre en el entorno se procederá a comunicarlo a las autoridades sanitarias municipales, con el objeto de plantear con empresas especializadas una investigación de su posible existencia, mediante técnicas como las trampas de ovoposición, que permite determinar de forma eficaz la presencia de poblaciones de este

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:16:59 Página 35 de 35		INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 FAE8FDC9CD5237F50E8FF3963F032D030B2A0758 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-terrejon.es/Firmado> por: 1. C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=02907535J JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ (R: B82745787), SN=FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, C=ES, OU=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15. SERIALNUMBER=IDCES-02907535J, Description=Reg:28065 /Hoja M-265184, Tomo:31505 /Folio:67 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación modificada

mosquito mediante su puesta de huevos. En caso de detectarse la existencia de mosquito tigre se establecerán procedimientos con tratamientos adulticidas perimetrales o en puntos de alta densidad de mosquitos, conocidos como “Hot spots” entre otros.

Fase de explotación:

- Se deberá realizar un correcto mantenimiento de las zonas ajardinadas, evitando la maleza, el crecimiento excesivo de plantas y la acumulación de hojas. También hay que controlar las cubiertas vegetales y las plantas rastreras, saneándolas para evitar que se conviertan en refugio de plagas.
- Se establecerán las medidas necesarias para la adecuada vigilancia y control a través de empresa autorizada en la Comunidad de Madrid (Orden 700/2010 de 29 de diciembre de la Consejería de Sanidad) y/o coordinación con el plan de control municipal. (Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento).

5.1.9. Medida compensatoria sobre el cambio climático.

Con el objetivo de limitar las emisiones antropógenas de gases de efecto invernadero, como sumidero de carbono, se procederá a la plantación perimetral de especies arbóreas con alta capacidad de absorción, entre las que se encuentran:

- *Celtis australis*.
- *Pinus radiata*.
- *Ulmus minor*.
- *Tilia cordata*.
- *Alnus glutinosa*.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
INFORME: INFORME JURIDICO APROB.DEF.	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: 5EB04-ET7XV-0OHNF Fecha de emisión: 19 de Noviembre de 2024 a las 12:53:48 Página 1 de 2	1.- URB. Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ. Aprobación del documento 19/11/2024 12:49
	ESTADO
	FIRMADO 19/11/2024 12:49



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

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

INFORME JURIDICO

Asunto: Aprobación Definitiva Modificación nº2 del Plan Especial de Esponjamiento

El Plan Especial de Esponjamiento del Casco Antiguo de Torrejón de Ardoz fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal en sesión celebrada en fecha 26 de mayo de 2010, habiéndose tramitado Modificación para la corrección de error detectado respecto a la edificabilidad asignada en los ámbitos denominados AOS II2-4 y ADIII-1 respecto a los ámbitos denominados AOS II2-4 y ADIII-1 que resultó aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en fecha 26 de octubre de 2022.

Posteriormente en fecha 25 de septiembre de 2024, con nº de registro de entrada 41896, por SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL (B82745787), propietario en varios ámbitos afectados por el citado Plan Especial de Esponjamiento se presenta documento redactado por DIAPLAN, SAP, y suscrito por el Arquitecto Carlos Sanchez-Casas Padilla, redactor también del Plan Especial aprobado en 2010 y la modificación del mismo en 2022, en el que se propone para su tramitación municipal el documento **Modificación nº2 para subsanación de deficiencia del Plan Especial de Esponjamiento del Casco Antiguo de Torrejón de Ardoz.**

El citado documento determina que su objeto es posibilitar la sustitución de la cesión del suelo de la red viaria local por una servidumbre de uso público en superficie, garantizando la naturaleza de solar de todas las parcelas resultantes, debiendo sustituir el valor correspondiente por su equivalente en metálico, en aquellos casos que cumplan con las condiciones de aplicación definidas, todo ello con la finalidad de viabilizar la ejecución de aparcamientos bajo rasante en número que cumpla con la dotación prevista por el planeamiento urbanístico vigente en la zona afectada, evitando el proceso de desafectación y constitución de complejos inmobiliarios que supone a futuro mayor complejidad dada la singularidad de la múltiple titularidad del bajo rasante y la titularidad municipal de la zona sobre rasante; todo ello conservando las determinaciones pormenorizadas y estructurantes del PEMU de Esponjamiento del Casco Histórico de Torrejón de Ardoz.

Emitidos los preceptivos informes por los Servicios Municipales, en fecha 7 de octubre de 2024 la Junta de Gobierno Local aprueba inicialmente la **Modificación nº2 para subsanación de deficiencia del Plan Especial de Esponjamiento del Casco Antiguo de Torrejón de Ardoz**, y su sometimiento a trámite de información pública; a efectos de cumplimentar el citado trámite de información pública por plazo de un mes, se procedió a la publicación de anuncios en el B.O.C.M. (11/10/2024), en la web municipal (09/10/2024) y en el diario La Razón (11/10/2024); no consta en el expediente la presentación de alegación alguna al respecto.

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.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
INFORME: INFORME JURIDICO APROB.DEF.		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 5EB04-ET7XV-00HNF Fecha de emisión: 19 de Noviembre de 2024 a las 12:53:48 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 19/11/2024 12:49	FIRMADO 19/11/2024 12:49



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo(Adelina Dopazo Martínez) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 12:49:30 del día 19 de Noviembre de 2024 con certificado de Adelina Dopazo Martínez. 4639500 5EB04-ET7XV-00HNF E4ADFDC1B36609BD3858E4F915BDE8BD4ACE0950 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 L01281499

Tal y como se manifestó en el informe emitido por la Técnico que suscribe con motivo de la aprobación inicial del documento, la fórmula propuesta, dado que mantiene el uso público en superficie mediante la constitución de servidumbre y monetiza el uso bajo rasante, nó supone detrimento en los intereses municipales frente a la opción contemplada en el texto original que tal y como hemos manifestado en el párrafo anterior para el cumplimiento de la dotación de aparcamiento obligaba a la constitución de complejos inmobiliarios; así mismo, consta en el expediente informe emitido por el Arquitecto municipal del que se desprende la conveniencia en la aprobación del documento presentando, respecto del cual no ha habido ninguna variación.

En el documento propuesto se plasman los antecedentes al mismo, y la justificación del empleo de este instrumento de planeamiento que deriva del artículo 50.2 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y se han incorporado las ordenanzas vigentes y modificadas, adaptándose su contenido y documentación a lo señalado en los art. 51 y 52 de la citada Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en los art. 76 y ss. del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, que le son de aplicación.

En cuanto al procedimiento de aprobación del documento, el art. 67.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid, determina 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; el procedimiento de aprobación de los Planes Especiales y sus modificaciones viene recogido en el art. 59 y ss., en relación con el 57 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Superado el trámite de información pública del que no se deriva modificación alguna respecto al documento aprobado inicialmente, procederá, de acuerdo con el art. 61.4 del citado texto legal, su sometimiento al Pleno Municipal para su aprobación definitiva, si así se considera; el acuerdo de aprobación definitiva que resultara deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, incluyéndose en el anuncio el articulado integro de la normativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, y en el 134 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, además será notificado individualmente a los titulares de derechos afectados por indicación del artículo 139 del citado Reglamento (ref. art. 147.3 y 138.2 RPL).

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

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
CERTIFICADO: Certificado JGL 07.10.2024 punto 4 Urbanismo modificacion 2 Plan Esponjamiento	
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: 8ETSK-B4YA7-ZH3O1 Fecha de emisión: 14 de Noviembre de 2024 a las 11:42:21 Página 1 de 3	El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- SEC_Secretario Municipal del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 07/10/2024 14:20 2.- Alcalde en funciones del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 07/10/2024 14:37
	ESTADO
	FIRMADO 07/10/2024 14:37



El documento electrónico ha sido aprobado por SEC_Secretario Municipal(Saturio Hernández de Marco) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 14:20:05 del día 7 de Octubre de 2024 Saturio Hernández de Marco y por a las 14:37:07 del día 7 de Octubre de 2024 Saturio Hernández de Marco. 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

SG/SH/bvg

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

C E R T I F I C A: Que la Junta de Gobierno Local en sesión ORDINARIA celebrada, en primera convocatoria, el día **siete de octubre de dos mil veinticuatro**, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

4º.- Moción del Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda y Juventud a la Junta de Gobierno Local, sobre aprobación inicial de la modificación nº2 del Plan Especial de Esponjamiento.

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

"El Plan Especial de Esponjamiento del Casco Antiguo de Torrejon de Ardoz fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal en sesión celebrada en fecha 26 de mayo de 2010, habiéndose tramitado Modificación para la corrección de error detectado respecto a la edificabilidad asignada en los ámbitos denominados AOS II₂-4 y ADIII-1 respecto a los ámbitos denominados AOS II₂-4 y ADIII-1 que resultó aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en fecha 26 de octubre de 2022.

Actualmente por SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL (B82745787), propietario en varios ámbitos afectados por el citado Plan Especial de Esponjamiento presenta en fecha 25 de septiembre de 2024 con reg. de entrada 41896 documento redactado por DIAPLAN, SAP, y suscrito por el Arquitecto Carlos Sanchez-Casas Padilla, redactor también del Plan Especial aprobado en 2010 y la modificación del mismo en 2022, en el que se propone para su tramitación municipal el documento **Modificación nº2 para subsanación de deficiencia del Plan Especial de Esponjamiento del Casco Antiguo de Torrejón de Ardoz.**

El citado documento determina que su objeto es posibilitar la sustitución de la cesión del suelo de la red viaria local por una servidumbre de uso público en superficie, garantizando la naturaleza de solar de todas las parcelas resultantes, debiendo sustituir el valor correspondiente por su equivalente en metálico, en aquellos casos que cumplan con las condiciones de aplicación definidas, todo ello con la finalidad de viabilizar la ejecución de aparcamientos bajo rasante en número que cumpla con la

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
CERTIFICADO: Certificado JGL 07.10.2024 punto 4 Urbanismo modificación 2 Plan Esponjamiento		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 8ETSK-B4YA7-ZH3O1 Fecha de emisión: 14 de Noviembre de 2024 a las 11:42:21 Página 2 de 3	El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- SEC_Secretario Municipal del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 07/10/2024 14:20 2.- Alcalde en funciones del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 07/10/2024 14:37	FIRMADO 07/10/2024 14:37



El documento electrónico ha sido aprobado por SEC_Secretario Municipal(Salvador Hernández de Marco) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 14:20:05 del día 7 de Octubre de 2024. Saurio Hernández de Marco y por a las 14:37:07 del día 7 de Octubre de 2024 Valeriano Díaz Baz. 4532097 8ETSK-B4YA7-ZH3O1 D0B52A2954B6334A452DC16AB09341A77B861EBC 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

dotación prevista por el planeamiento urbanístico vigente en la zona afectada, evitando así el proceso de desafectación y constitución de complejos inmobiliarios que supone a futuro mayor complejidad dada la singularidad de la múltiple titularidad del bajo rasante y la titularidad municipal de la zona sobre rasante; todo ello conservando las determinaciones pormenorizadas y estructurantes del PEMU de Esponjamiento del Casco Histórico de Torrejón de Ardoz.

La fórmula propuesta, dado que mantiene el uso público en superficie mediante la constitución de servidumbre y monetiza el uso bajo rasante, no supone detrimento en los intereses municipales frente a la opción contemplada en el texto original que tal y como hemos manifestado en el párrafo anterior para el cumplimiento de la dotación de aparcamiento obligaba a la constitución de complejos inmobiliarios.

Se ha emitido Informe por el Arquitecto Municipal del que se desprende la conveniencia del documento propuesto, concluyendo que no concluyendo que *no existe impedimento técnico para su aprobación inicial*.

Así mismo consta en el expediente informe emitido por la Jefe del Servicio Jurídico de Urbanismo en el que se advierte que *la justificación del empleo de este instrumento de planeamiento deriva del artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en citado documento se plasman los antecedentes al mismo, incorporando también el contenido y documentación señalado en los art. 51 y 52 del referido texto legal, así como en los art. 76 y ss. del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, que le son de aplicación*; en cuanto a su tramitación se señala en el Informe Jurídico que la competencia para la aprobación definitiva del documento corresponde al Pleno Municipal, previa aprobación inicial por parte de la Junta de Gobierno Local, y sometimiento a trámite de información pública y emisión de los informes sectoriales preceptivos.

Teniendo en consideración el contenido del Documento de **Modificación nº2 para subsanación de deficiencia del Plan Especial de Esponjamiento del Casco Antiguo de Torrejón de Ardoz** y de los Informes referenciados, **se propone a la Junta de Gobierno Local adopte acuerdo con el siguiente contenido:**

Primero.- Aprobar inicialmente la Modificación nº2 para subsanación de deficiencia del Plan Especial de Esponjamiento del Casco Antiguo de Torrejón

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
CERTIFICADO: Certificado JGL 07.10.2024 punto 4 Urbanismo modificacion 2 Plan Esponjamiento		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 8ETSK-B4YA7-ZH3O1 Fecha de emisión: 14 de Noviembre de 2024 a las 11:42:21 Página 3 de 3	El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- SEC_Secretario Municipal del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 07/10/2024 14:20 2.- Alcalde en funciones del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Firmado 07/10/2024 14:37	FIRMADO 07/10/2024 14:37



El documento electrónico ha sido aprobado por SEC_Secretario Municipal (Saturio Hernández de Marco) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 14:20:05 del día 7 de Octubre de 2024 Saturio Hernández de Marco y por a las 14:37:07 del día 7 de Octubre de 2024 Valeriano Díaz Baz. 4532097 8ETSK-B4YA7-ZH3O1 D0B52A29548633AA52DC1BA508341A77B861EBC 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

de Ardoz, redactado por el Arquitecto Carlos Sanchez-Casas Padilla, y tramitado a instancia de **SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL (B82745787)** .

Segundo.- Someter el expediente a trámite de información pública realizándose mediante publicación de anuncios en el BOCM, periódico, y web municipal conforme lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, *Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid* y *Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local*, además se realizará una notificación individualizada a todos los propietarios y titulares de derechos afectados, y se requerirán los informes sectoriales preceptivos; dicha información será por **plazo de UN MES**, en el citado periodo de información pública se deberán solicitar los informes sectoriales que puedan resultar preceptivos.

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

Y para que conste, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde en funciones, hecha la salvedad del Art. 206 del R.O.F., y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta,

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

URBANISMO.- Expte.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
INFORME: INFORME 2º MODIFI PLAN ESPECIAL ESPONJAMIENTO ZONA CENTRO (versión 2)		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: OB0T7-REESS-XIMOO Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2024 a las 14:56:08 Página 1 de 1	El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- BSS_Jefa de Área de Bienestar Social y Mujer del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ	FIRMADO 16/10/2024 14:55



Torrejón de Ardoz

AYUNTAMIENTO

CONCEJALÍA DE BIENESTAR

Virgen de Loreto nº 2

Avda.

28850 Torrejón de Ardoz- Madrid
C.I.F.: P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489

ASUNTO: INFORME IMPACTO GÉNERO SOBRE ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL DE LA SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO.

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

I. FUNDAMENTACIÓN Y OBJETO

El objeto del presente informe es el análisis y valoración en relación con el impacto de género, derivado del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayto. de Torrejón de Ardoz, en 07/10/2024, sobre aprobación inicial de la Plan Especial de referencia, para subsanación de deficiencia.

En virtud del art. 158 de la Ley Orgánica 3/2001, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, todos los poderes públicos están obligados a integrar el principio de igualdad entre mujeres y hombres de manera transversal a su actuación, debiendo contemplarlo de forma activa en la adopción, ejecución y presupuestación de todas sus actividades. Además, el art. 31 de la citada Ley, recoge la necesidad de hacer efectivo el principio de igualdad en las políticas urbanas, de ordenación territorial y de vivienda, señalando específicamente que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, las políticas urbanas y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

Por su parte, la sentencia 1750/2018, de 10 de diciembre, asienta la doctrina jurisprudencial que las normas urbanísticas deben cumplir con el principio de igualdad entre mujeres y hombres. A nivel autonómico, la Estrategia Madrileña para la Igualdad 2018-2021 (último aprobado) promueve la colaboración del Gobierno autonómico con las entidades locales en la inclusión de la perspectiva de género en la planificación, organización y diseño de la ciudad (Medida 108).

Atendiendo a los mandatos normativos identificados, se elabora el presente Informe con la finalidad de constatar que el citado acuerdo de aprobación inicial de 07/11/2024, incorpora el principio de igualdad entre mujeres y hombres y responde a un enfoque inclusivo en la planificación urbanística. Asimismo, el informe es instrumento para el fomento de la transversalidad de género a nivel municipal mediante el trabajo conjunto entre el Dpto. de Urbanismo y la Concejalía de Igualdad del Ayto. de Torrejón de Ardoz

Y examinado el contenido del acuerdo y refiriéndose el mismo a la modificación del Plan Especial para posibilitar la sustitución de la cesión del suelo de la red viaria local por una servidumbre de uso público en superficie, sin afectación a zonas verdes ni usos públicos, se concluye, a juicio de quien suscribe y salvo mejor criterio, NO conllevará impacto negativo en la igualdad de género, igualdad social y no discriminación, NI en la infancia, adolescencia y familia.

Y para que así conste, a los efectos interesados en el expediente de referencia, se emite el presente informe en Torrejón de Ardoz,

Jefa Área de Bienestar Social e Igualdad
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV) por:
Ver fecha y firma al margen

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
INFORME: informe accesibilidad y supresión barreras arquitectónicas		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: Z6COU-HKZ0J-R47GX Fecha de emisión: 16 de Octubre de 2024 a las 9:41:26 Página 1 de 1	El documento ha sido firmado por : 1.- URB_Jefe de Servicio de Infraestructuras Urbanas del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ.Firmado 16/10/2024 09:41	FIRMADO 16/10/2024 09:41



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 la Modificación nº2 para subsanación de deficiencia del Plan Especial de Esponjamiento del Casco Antiguo de Torrejón de Ardoz, aprobado inicialmente por acuerdo la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de octubre de 2024, 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.

Torrejón de Ardoz
AYUNTAMIENTO

AYUNTAMIENTO - CIUDAD - CONCEJALIAS - SEDE ELECTRONICA - COMUNICACIÓN - CONTACTO

NORMATIVAS EN ELABORACIÓN Y ANUNCIOS DE URBANISMO Y VIVIENDA

Normativas en elaboración y anuncio

https://www.arco-torrejon.es/ayuntamiento/normativa-municipal/normativas-en-elaboracion

• Anuncio de aprobación inicial de la Modificación nº 2 para subsanación de deficiencias de Plan Especial de Esquejamiento del Casco Antiguo de Torrejón de Ardoz. Fecha de publicación **9 de octubre 2024**

• Anuncio de aprobación inicial de Plan Especial de Condiciones de Implantación del Uso Compatible Aparcamiento en las Parcelas 3, 3 y 3, 4 del Plan Parcial del Sedor SUNP-T2. Fecha de publicación **10 de septiembre 2024**

• Anuncio de aprobación inicial del Plan Especial de Reasignación de las Condiciones Urbanísticas de las Parcelas P1 y P2 de la UEDB-14 y de las Parcelas 311, 312 y V12 del P1 Las Monjas para la implantación y ampliación de la dotación Parque de Bomberos. Fecha de publicación **10 de septiembre 2024**

• Anuncio de aprobación inicial del Proyecto de Urbanización del Suelo Urbano No Consolidado AE OD 1 "Barrio de San Benito". Fecha de publicación **11 de julio 2024**

• Anuncio de aprobación inicial de aprobación del expediente de permuta de la parcela municipal identificada como finca registral 84269 (Parcela P7-UE DB 14) por la parcela titularidad de la mercantil PLENOL S.L., identificada como finca registral 84082 (C/ GRAFITO, 39). Fecha de publicación **2 de julio 2024**

• Anuncio de aprobación inicial de la modificación de la disposición adicional octava de la ordenanza de protección contra la contaminación acústica, ruido y vibraciones. Fecha de publicación **28 de noviembre 2023**

• Anuncio de aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito AM 4 - Inventario de actividades de las zonas industriales de suelo urbano. Fecha de publicación **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. Fecha de publicación **10 de abril 2023**

• Anuncio de aprobación inicial del Plan Especial de la UE DB 7 Barrio San José. Fecha de publicación **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. Fecha de publicación **09 marzo 2023**

• Anuncio de aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU en la Manzana Ctra. de Loeches, Calle del Río, Arganda y Churruarín. Fecha de publicación **21 diciembre 2022**

• Anuncio de aprobación inicial de la modificación de la disposición adicional séptima en su punto primero (quinto 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**

Utilizamos cookies de terceros y persistentes 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](#)

Buscar

17°C Ventoso 09/10/2024

12:23

4538531 SIM44-D3T0V-76JV9 VAA593C9663BF83BDDDD13787112145C1E3ED24C8A6 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos en la dirección web: <https://sede.arco-torrejon.es>

Fútbol › Clasificación Europeo sub 21 › España 4-3 Kazajistán



Mateo Joseph celebra con Robert Navarro uno de sus tres goles conseguidos ante Kazajistán.

No había noticias de Kazajistán más allá de la línea divisoria del terreno de juego. Sin embargo, en la primera vez que la cruzó marcó. Fue en un desplazamiento en largo que buscaba a Kenzhebek, el jugador más peligroso del equipo Kazajo. Arrancó en posición dudosa, pero luego resolvió con remate con rosca desde la frontal ajustado al palo, ante el que nada pudo hacer Cuñat.

El gol, lejos de socavar la moral del combinado español, sirvió para espolearlo. La reacción fue inmediata y en ocho minutos España ya había conseguido dar la vuelta al marcador con goles de Mateo Joseph, tras un preciso servicio desde la izquierda de Robert Navarro, y Turrientes, de volea desde la frontal.

España se hizo con los mandos del partido y desarrolló por completo a Kazajistán. En pleno desconcierto del conjunto que dirige Mamonov llegaron otros dos tantos más de la Rojita y ambos con la firma de Mateo Joseph.

RELAJACIÓN

España se tomó con más calma los segundos 45 minutos. Santi Denia movió el banquillo para distribuir minutos entre todos sus jugadores. Uno de los que saltó al terreno de juego fue Samu Omorodion, el jugador del momento. Sin embargo, el goleador del Oporto no pudo aprovechar dos buenas ocasiones para que tuvo para marcar.

La relajación de España propició que Kazajistán reaccionase. Kenzhebek marcaba su segundo y a pocos minutos del final Anukudinov ponía la incertidumbre en el marcador anotando el tercero en una acción de falta de contundencia de la zaga española. »

Santi Denia cree que el equipo debe mejorar

CRÍTICO El seleccionador no quedó satisfecho con los tres goles encajados

LL

Santi Denia, seleccionador sub 21, valoró positivamente la victoria aunque ve el partido como un toque de atención al equipo. "La sensación es que tenemos que mejorar, el seleccionador el primero y se lo he dicho a los jugadores. Hemos conseguido sacar los tres puntos, que era el objetivo, pero pensando a futuro está claro que debemos mejorar. No habíamos recibido casi goles y hemos encajado tres. Eso hay que mejorarlo", señaló.

El técnico también valoró el gran partido realizado por Mateo Joseph, con tres goles, aunque destacó el trabajo de todos sus hombres. "Estamos encantados con Mateo, con Samu, con Roberto y antes con Iván Azón. Mateo ha hecho un gran trabajo, aparte de los goles, ayudando al equipo. Estamos encantados también con Samu, que ha tenido sus oportunidades. Ellos se lo ganan en sus equipos". Por último habló de los desafíos del equipo: "Nos quedan unos meses para llegar al campeonato de Europa y el trabajo de los técnicos es mejorar al equipo". »

JORNADA 11

España - Kazajistán	4-3
Hungría - Malta	2-1
Eslovenia - Bélgica	1-0

CLASIFICACIÓN

Equipo	Pts	J	G	E	P	GF	GC
1 España	15	9	8	1	0	22	5
2 Eslovenia	16	8	5	1	2	17	6
3 Bélgica	16	8	5	1	2	11	5
4 Hungría	13	9	4	1	4	11	8
5 Kazajistán	9	9	2	0	7	10	22
6 Malta	0	9	0	0	9	4	29

Una racha sin final

ESPAÑA SE IMPONE EN LA LÍNEA A KAZAJISTÁN Y SIGUE INVICTA

Mateo Joseph firma un 'hat-trick' en 44 minutos y es uno de los destacados

• Los kazajos reaccionan en la segunda parte y acarician el empate



LA CRÓNICA

por
Lorenzo
Lara
y
Loren Lara

España se impuso a Kazajistán en un partido que apuntaba a goleada histórica, pero que acabó con La Rojita pidiendo la hora, por la reacción del conjunto rival en la segunda parte que le llevó a rozar el empate. Aun así, el equipo de Santi Denia sigue intratable en esta fase de clasificación en la que no conoce la derrota.

ESPAÑA 4-3 KAZAJISTÁN

S. Denia • Mamonov

23 Cuñat	1 Anarbayev
16 Juanlu	2 Kassabulat
5 Francés	8 Kalmyrza
15 Miquelena	5 Shandokov
3 Javi López	3 Karim
8 Turrientes	16 Baibek
10 Pablo Torres	17 Kaldybekov
→ 6 Javi Guerra 71'	→ 14 Serikkul 85'
17 Navarro	10 Kenzhebek
→ 18 Percon 74'	→ 13 Myrsky 85'
7 Diego López	8 Nazymkhanov
→ 12 Yeremay 59'	→ 7 Alimanov 70'
11 Moro	11 Sviridov
→ 20 Huero Álvarez 59'	→ 18 Anukudinov 70'
19 Mateo Joseph	9 Abdulla
→ 9 Samu 59'	→ 19 Trufanov 78'

Municipalidad de La Línea

Árbitro: Maria Casoli (Italia) •

Tarjetas: 32 Kenzhebek, 54 Kassabulat, 52 Myrsky, 59 Percon

Gol: 0-12' Kenzhebek; 0-24' Mateo Joseph; 0-34' Mateo Joseph; 0-44' Mateo Joseph

Mateo Joseph marca una asistencia de Robert Navarro, 34-20 Turrientes

de volea, 34-23 Mateo Joseph marca tras asistencia de Robert Navarro, 4-

1-23 Mateo Joseph, de cabeza en el segundo palo tras un centro de Moro,

4-2-67 Kenzhebek; de jugada personal, 4-3-67 Anukudinov

Con la clasificación para la Eurocopa en el bolsillo, el objetivo de España era el de sumar los tres puntos y brindar un buen espectáculo a la afición de La Línea de la Concepción, localidad en la que jugaba por primera vez La Rojita. Con esa consigna salieron los chicos de Santi Denia practicando un juego alegre y ofensivo y fruto de ello llegaron las primeras ocasiones para España.

Moro confirmó su gran momento con un centro con rosca que tocó en el segundo palo Juanlu y detuvo Anarbayev cuando Mateo Joseph ya se preparaba para rematar.

TRES NUEVOS DEBUTS EN LA ROJITA

El partido ante Kazajistán sirvió para que tres jugadores se estrenasen con la Rojita. Hugo Álvarez, Yeremay y Percon vistieron por primera vez la camiseta de la sub 21. Los tres salieron en la segunda parte.

MARCA COCHES.COM

CONOCE TODAS LAS NOVEDADES DEL SECTOR DEL AUTOMÓVIL Y MANTÉN TU PASIÓN SIEMPRE A PUNTO.

COCHES

MOTOS

TRÁFICO

TECNOLOGÍA

INDUSTRIA

SALONES

COMPARADOR

marcacoche.com

AYUNTAMIENTO

DE TORREJÓN DE ARDOZ

Por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en fecha 7 de octubre de 2024, se ha adoptado el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación nº 2 para subvención de deficiencia del Plan Especial de Esplanamiento del Casco Antiguo de Torrejón de Ardoz. Lo que se hace público para general conocimiento, por plaza de UN MES, al objeto de oír reclamaciones, quedando el expediente de manifiesto en el Departamento de Urbanismo y en la página web municipal para que pueda ser examinado por cualquier interesado y formularse las alegaciones que proceda. Torrejón de Ardoz. Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV). Ver fecha y firma al margen.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4544462 4CHOP-FAR2Q-WJWBO C3247DD2D1EC35E51C1153F976F70FDCF4D54C0) generada con la aplicación informática Firmados. 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-torrejon.es Firmado por: 1. C=ES, O=SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL, OID 2.5.4.97=VATES-B02745787, CN=AC Representación, JOSÉ LUIS FERNANDEZ (R: B02745787), SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-029075351, Description=Reg:28065 /Hoja:M-265184 /Tomo:31505 /Folio:87 /Fecha:04/08/2020 /Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/10/2024 11:53:26.



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

84

TORREJÓN DE ARDOZ

URBANISMO

Por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha 7 de octubre de 2024, se ha adoptado acuerdo de aprobación inicial de la modificación número 2 para subsanación de deficiencia del Plan Especial de Esponjamiento del casco antiguo de Torrejón de Ardoz.

Lo que se hace público para general conocimiento, por plazo de un mes, al objeto de oír reclamaciones, quedando el expediente de manifiesto en el departamento de Urbanismo y en la página web municipal para que pueda ser examinado por cualquier interesado y formularse las alegaciones que procedan.

Torrejón de Ardoz, a 9 de octubre de 2024.—El alcalde (firmado).

(02/16.408/24)



DOCUMENTO INFORME: Informe Jurídico Ap. Inicial P.E. Esponjamiento	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: PLB6G-E0Y46-D1FT8 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:18:34 Página 1 de 3	FIRMAS 1.- URB. Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 01/10/2024 15:54
	ESTADO FIRMADO 01/10/2024 15:54



Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid
C.I.F. P2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR3 L01281489

INFORME JURIDICO

Asunto: Aprobación Inicial Modificación nº2 del Plan Especial de Esponjamiento

El Plan Especial de Esponjamiento del Casco Antiguo de Torrejón de Ardoz fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal en sesión celebrada en fecha 26 de mayo de 2010, habiéndose tramitado Modificación para la corrección de error detectado respecto a la edificabilidad asignada en los ámbitos denominados AOS II2-4 y ADIII-1 respecto a los ámbitos denominados AOS II2-4 y ADIII-1 que resultó aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en fecha 26 de octubre de 2022.

Actualmente por SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL (B82745787), propietario en varios ámbitos afectados por el citado Plan Especial de Esponjamiento presenta en fecha 25 de septiembre de 2024 con reg. de entrada 41896 documento redactado por DIAPLAN, SAP, y suscrito por el Arquitecto Carlos Sanchez-Casas Padilla, redactor también del Plan Especial aprobado en 2010 y la modificación del mismo en 2022, en el que se propone para su tramitación municipal el documento **Modificación nº2 para subsanación de deficiencia del Plan Especial de Esponjamiento del Casco Antiguo de Torrejón de Ardoz.**

El citado documento determina que su objeto es posibilitar la sustitución de la cesión del suelo de la red viaria local por una servidumbre de uso público en superficie, garantizando la naturaleza de solar de todas las parcelas resultantes, debiendo sustituir el valor correspondiente por su equivalente en metálico, en aquellos casos que cumplan con las condiciones de aplicación definidas, todo ello con la finalidad de viabilizar la ejecución de aparcamientos bajo rasante en número que cumpla con la dotación prevista por el planeamiento urbanístico vigente en la zona afectada, evitando el proceso de desafectación y constitución de complejos inmobiliarios que supone a futuro mayor complejidad dada la singularidad de la múltiple titularidad del bajo rasante y la titularidad municipal de la zona sobre rasante; todo ello conservando las determinaciones pormenorizadas y estructurantes del PEMU de Esponjamiento del Casco Histórico de Torrejón de Ardoz.

La fórmula propuesta, dado que mantiene el uso público en superficie mediante la constitución de servidumbre y monetiza el uso bajo rasante, no supone detrimento en los intereses municipales frente a la opción contemplada en el texto original que tal y como hemos manifestado en el párrafo anterior para el cumplimiento de la dotación de aparcamiento obligaba a la constitución de complejos inmobiliarios.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
INFORME: Informe Jurídico Ap. Inicial P.E. Esponjamiento		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: PLB6G-E0Y46-D1FT8 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:18:34 Página 2 de 3	1.- URB_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ.Aprobación del documento 01/10/2024 15:54	FIRMADO 01/10/2024 15:54



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 15:54:37 del día 1 de Octubre de 2024, con certificado de Adelina Dopacio Martínez. 4517901 PLB6G-E0Y46-D1FT8 9DAA3EF4A834AE870B5FE15837EEB37209858BD 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

Consta en el expediente Informe emitido por el Arquitecto municipal del que se desprende la conveniencia del documento propuesto, concluyendo que *no existe impedimento técnico para su aprobación inicial*.

En el documento propuesto se plasman los antecedentes al mismo, y la justificación del empleo de este instrumento de planeamiento que deriva del artículo 50.2 de la *Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, y se han incorporado las ordenanzas vigentes y modificadas, adaptándose su contenido y documentación a lo señalado en los art. 51 y 52 de la citada *Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, así como en los art. 76 y ss. del *Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento*, que le son de aplicación.

En relación con la sostenibilidad económica se advierte que, *dado que no se modifica la ordenación pormenorizada ni la estructurante, manteniendo todos los parámetros del Plan Especial que se Modifica, y se compensa económicamente el valor de las redes en caso de desafección del bajo rasante y/o del sobre rasante*, se mantiene íntegramente la sostenibilidad del Plan Especial.

Respecto a las afecciones ambientales, en el documento se señala su exclusión del trámite de evaluación ambiental considerando lo dispuesto en el párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la *Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas*, modificado por 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*, conforme al cual quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los *Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística*.

Durante el trámite información pública se solicitará informe a los servicios municipales correspondientes a los efectos del análisis de impactos transversales y accesibilidad, con objeto de acreditar la afección diferencial respecto a la situación inicial, si la hubiere, y el cumplimiento de la *Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas*.

El procedimiento para su aprobación, viene recogido en el art. 59 de la *Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid*, que nos remite al art 57 del mismo texto normativo y atribuye la competencia para la aprobación inicial al Alcalde, si bien cabe precisar que, en lo referente a las competencias para la aprobación, es de aplicación el art. 127.1.) del Título X - *Régimen de organización de los municipios de gran población de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen*

DOCUMENTO	INFORME: Informe Jurídico Ap. Inicial P.E. Esponjamiento	
IDENTIFICADORES		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: PLB6G-E0Y46-D1FT8 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:18:34 Página 3 de 3	1.- URB_Jefe de Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ Aprobación del documento 01/10/2024 15:54	FIRMADO 01/10/2024 15:54



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 15:54:37 del día 1 de Octubre de 2024 con certificado de Adelina Dopacio Martínez. 4517901 PLB6G-E0Y46-D1FT8 9DA434EF4A834AE870B5FE15B37EEB372098658BD 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

Local, conforme al cual corresponderá a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno, como es el caso.

Adoptado acuerdo de aprobación inicial del documento, en cumplimiento con lo dispuesto en el apartado 2 letra b del citado art. 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid se requerirán únicamente los informes de órganos y entidades administrativas que estén legalmente previstos como preceptivos, por dicha Ley o la legislación sectorial.

Por último, señalar que aprobada inicialmente la **Modificación nº2 para subsanación de deficiencia del Plan Especial de Esponjamiento del Casco Antiguo de Torrejón de Ardoz**, de conformidad con lo dispuesto en la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Comunidad de Madrid, en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, deberá someterse a trámite de información pública, por plazo no inferior a un mes, mediante anuncios en el BOCM, periódico, y web municipal, así como notificación individualizada a todos los propietarios o titulares de derechos afectados; de conformidad con la normativa señalada en el párrafo anterior, en el citado periodo de información pública se deberán solicitar los informes sectoriales que puedan resultar preceptivos.

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

DOCUMENTO	INFORME: URB_PE_INFORME (versión 3)		IDENTIFICADORES
OTROS DATOS	Código para validación: 2WUR5-P4B6N-I2LR7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:18:17 Página 1 de 2		FIRMAS : 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ
			ESTADO FIRMADO 01/10/2024 10:21



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Válcárcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 10:21:09 del día 1 de Octubre de 2024 con certificado de Carlos Válcárcel Camacho, 45154599.2WUR5-P4B6N-I2LR7. 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 el escrito presentado por **SJ OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL**, en fecha **25/09/2024** y nº **41896 (2024 / 6)** de registro de entrada de documentos, relativo a **MOD. Nº 2 PLAN DE ESPONJAMIENTO** , en , esta Técnico que suscribe tiene a bien informar:

Que por acuerdo Plenario de fecha 26 de mayo de 2010 se aprobó definitivamente el PEMU de Esponjamiento del Casco Antiguo de Torrejón de Ardoz.

Que por acuerdo Plenario de fecha 26 de octubre de 2022 se aprobó definitivamente la Modificación nº 1 para subsanación de deficiencia del PEMU de Esponjamiento del Casco Antiguo de Torrejón de Ardoz.

Que se ha presentado iniciativa de modificación de planeamiento nº 2 para subsanación de deficiencia del PEMU de Esponjamiento del Casco Antiguo de Torrejón de Ardoz a fin de completar la modificación nº1 ante la falta de explicitación de la posibilidad de utilización del subsuelo de las vías públicas de cesión, cuando fuera necesario para el cumplimiento de las determinaciones de la Ordenanza ZUR-1.

Que se presenta Plan Especial del ámbito suscrito por el equipo redactor DIAPLAN sin visado colegial.

Que el Documento presentado incluye:

- Memoria
- Justificación de la conveniencia de la Modificación Propuesta
- Justificación de la procedencia de la figura del Plan Especial
- Justificación de la Viabilidad Económica.
- Normativa
- Resumen Ejecutivo.
- Anexos:
 - Regulación Normativa Vigente y Modificada

Que el Plan Especial incluye como objetivos:

La definición de la posibilidad de sustitución de la cesión del suelo de la red viaria local por una servidumbre de uso público en superficie, garantizando la naturaleza de solar de todas las parcelas resultantes, debiendo sustituir el valor correspondiente por su equivalente en metálico, en aquellos casos que cumplan con las condiciones de aplicación definidas.

La ampliación de la excepción para ubicar la totalidad o parte de los aparcamientos en el bajo rasante de los viarios de cesión, previa desafectación del dominio público por parte del Ayuntamiento y la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, en los casos en los que las parcelas o ámbitos del Plan de Esponjamiento que pertenezcan a un único propietario, posibilitando la desafectación del suelo bajo y sobre rasante de toda la superficie del viario afectada por el aparcamiento bajo

DOCUMENTO	INFORME: URB_PE_INFORME (versión 3)		IDENTIFICADORES
OTROS DATOS	Código para validación: 2WUR5-P4B6N-I2LR7 Fecha de emisión: 2 de Octubre de 2024 a las 9:18:17 Página 2 de 2	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ_Aprobación del documento 01/10/2024 10:21	ESTADO FIRMADO 01/10/2024 10:21



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 10:21:09 del día 1 de Octubre de 2024 con certificado de Carlos Valcarcel Camacho. 4515499 2WUR5-P4B6N-I2LR7 71496941387C45F67507656AC11002D07AC373AD 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

rasante y el establecimiento de una servidumbre permanente de uso público sobre rasante y monetización en metálico del valor de la cesión

Que el Plan Especial:

Mantiene las determinaciones pormenorizadas y estructurantes del PEMU de Esponjamiento del Casco Histórico de Torrejón de Ardoz, sin alterar parámetro alguno del mismo, limitándose exclusivamente a ratificar la posibilidad de sustitución de la cesión del suelo de la red viaria local por una servidumbre de uso público en superficie, siempre que ello garantice la naturaleza de solar en las parcelas resultantes, y la monetización en metálico del valor correspondiente de las cesiones.

Que como consecuencia de la Modificación nº 2 para subsanación de deficiencia del PEMU de Esponjamiento del Casco Antiguo planteada, se modifican exclusivamente la página 10 de la Modificación nº 1 y la página 12 del PE de Esponjamiento, que fue modificada a partir de la original e incluida en la 1ª modificación, correspondiendo únicamente a los puntos 4. Las Actuaciones de Esponjamiento y el punto 5. Normativa

Que no existe impedimento técnico para la aprobación inicial de MODIFICACIÓN Nº 2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA DEL PLAN DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO de Torrejón de Ardoz (Madrid)

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