

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465300 FMS4R-CR1VS-G0THX 270E07BAE37C05659A52667C937413938C5CA81) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.sede.torrejon.es/Firmas/ver?i=CES_O-DIAPLAN_SAP_OID.2.E.4.97-VATES-428462091_CN=50655668R_CARLOS_SANCHEZ_CASAS \(R/A29462091\)_SA=SAN-CHEZ-CASAS_PADILLA_G=CARLOS_SERIALNUMBER=IDCES-50655668R_Description=Reg:28065_Hoja:1M-43383_Tomo:25833_Folio:143.Fecha:19/09/2016/Inscripción:15_CN=AC_Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES](https://sede.sede.torrejon.es/Firmas/ver?i=CES_O-DIAPLAN_SAP_OID.2.E.4.97-VATES-428462091_CN=50655668R_CARLOS_SANCHEZ_CASAS (R/A29462091)_SA=SAN-CHEZ-CASAS_PADILLA_G=CARLOS_SERIALNUMBER=IDCES-50655668R_Description=Reg:28065_Hoja:1M-43383_Tomo:25833_Folio:143.Fecha:19/09/2016/Inscripción:15_CN=AC_Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/06/2022 14:05:08.



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

TOMO I
MEMORIA , PLANOS Y ANEXOS
1de4

JUNIO 2022

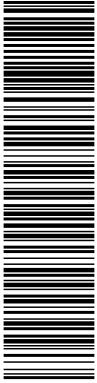


AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ



DISEÑO ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO S.A.P.

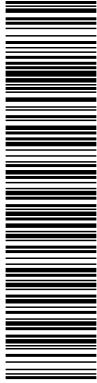
DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27708, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:05 :00
OTROS DATOS Código para validación: FMS4R-CR1VS-G0THX Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:06:15 Página 2 de 24	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465300 FMS4R-CR1VS-G0THX 270E007BAE37C05659A52667C937413938C5CA81) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU
 PARA LA MODIFICACIÓN DE LA PARCELA T-10
 DEL SECTOR SUP R-5
 TORREJÓN DE ARDOZ \(MADRID\)**](https://sede.siva-torrejon.es/Firmas/ver?i=C=ES;O=DIAPLAN,SAP;OID.2.E.97-VATES-428462091;CN=50655568R;CA=I.O.S.SANCHEZ-CASAS (R- A29462031);SN=SANCHEZ-CASAS;PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DCES-50655568R; Description=Reg:28065;Hojas=M-43383;Tomo=25833;Folio=143;Fecha:19/09/2016;Inscripción:15 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:05:08.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)

JUNIO 2022

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27708, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:05 :00
OTROS DATOS Código para validación: FMS4R-CR1VS-G0THX Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:06:15 Página 3 de 24	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



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

EQUIPO REDACTOR

Dirección:

Carlos Sánchez-Casas Padilla. Arquitecto urbanista


Equipo base:

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

Composición y edición de textos:

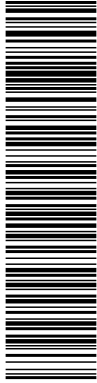
Pilar del Brío Castro

Madrid, junio de 2022

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

Técnico por DIAPLAN, SAP:
Carlos Sánchez-Casas Padilla

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27708, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:05 :00
OTROS DATOS Código para validación: FMS4R-CR1VS-G0THX Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:06:15 Página 4 de 24	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



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

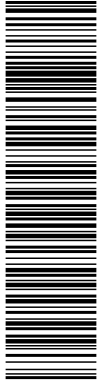
ÍNDICE GENERAL

- TOMO I. Memoria, planos y anexos.
- TOMO II. Estudio Ambiental Estratégico .
- TOMO III. Estudio de tráfico .
- TOMO IV. Estudio acústico.

ÍNDICE TOMO I

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

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27708, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:05 :00
OTROS DATOS Código para validación: FMS4R-CR1VS-G0THX Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:06:15 Página 5 de 24	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

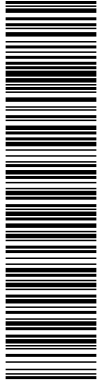


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465300 FMS4R-CR1VS-G0THX-270807BAE37C05659A52667C937413938C5CA81) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.torrejón.es/Firmas/verificar.aspx?ID=2465300 FMS4R-CR1VS-G0THX-270807BAE37C05659A52667C937413938C5CA81. C=ES, O=DIA PLAN SAP, CID 2.E.1.97-VATES-A28462091, CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655688R, Description=Reg:28065 Hoja1M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:05:08.

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

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

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27708 , Fecha de entrada: 22/06/2022 14:05 :00
OTROS DATOS Código para validación: FMS4R-CR1VS-G0THX Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:06:15 Página 6 de 24	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



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

BLOQUE 0. INTRODUCCIÓN.

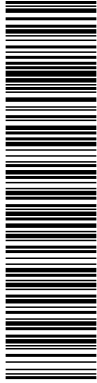
OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto último de este expediente es la **modificación de la calificación del suelo de la parcela T-10, de propiedad municipal y uso terciario comercial, del Plan Parcial del Sector SUP.R-5**, (aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23 de febrero de 2011, publicado en el BOCM nº64 del 17 de marzo de 2011) regulada por la Ordenanza ZU-T₂ (Terciario) con una edificabilidad de 6.000 m²c y 7.200 uas, a **uso residencial multifamiliar protegida** (superficie inferior a 110 m²) regulada por la Ordenanza ZUR-7₂ Grado 2º (Vivienda multifamiliar protegida).

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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 24659300 FMS4R-CR1VS-G0THX 270E007BAE37C05659A526670E37413938C5CA81) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.ardoz.es/Firmas por: 1 C=ES, O=DIA PLAN SAP, CID.2.E.197-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 Tomo:25833 Folio:143 Fecha:19/09/2016 /Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:05:08.

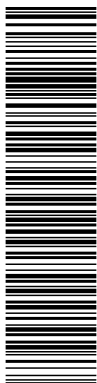
DOCUMENTO _OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA _PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27708 , Fecha de entrada: 22/06/2022 14:05 :00
OTROS DATOS Código para validación: FMS4R-CR1VS-G0THX Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:06:15 Página 7 de 24	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



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

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465300 FMS4R-CR1VS-G0THX 270E007BAE37C05659A52667C937413938C5CA81) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:



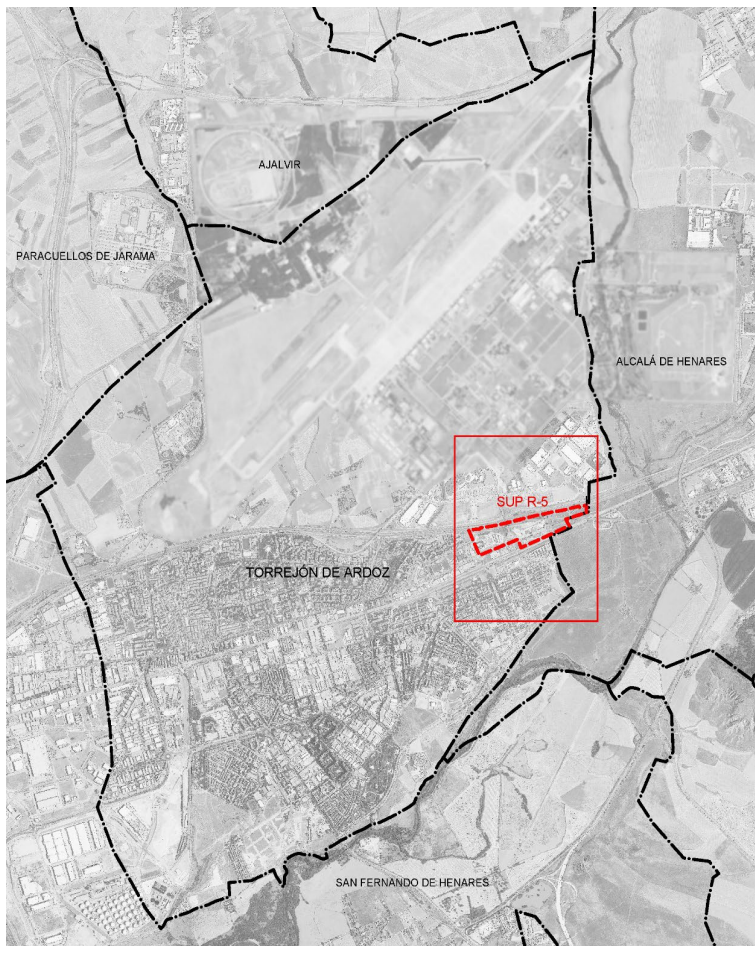
Modificación puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUP R-5
Torrejón de Ardoz (Madrid)

VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

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

1.1 Situación del sector.

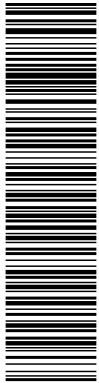
El sector SUPR-R5 (Conexión Alcalá) se sitúa al Norte del ferrocarril colindante con el límite Este del Término Municipal. Cierra el desarrollo de la ciudad y del suelo urbano con el que limita en sus linderos Norte y Oeste. (Ver esquema adjunto y plano I-1)



1.2. Situación de la parcela en el sector.

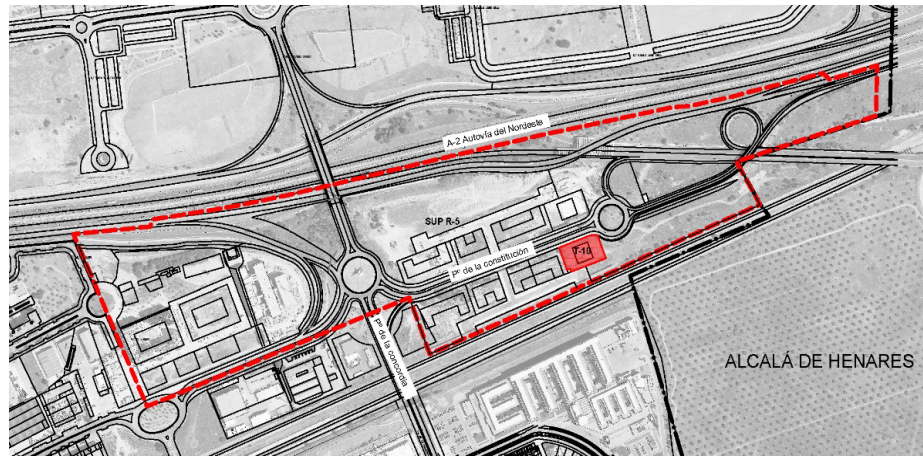
La parcela afectada por la modificación se sitúa en el margen sur de la Avda. de la Constitución, en la zona centro-este del Sector SUP-R5. Este Sector coincide con el límite municipal y se extiende desde el suelo urbano, constituyendo, por consiguiente, parte de lo que podría denominarse la puerta de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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465300 FMS4R-CR1VS-G0THX-270E007BAE37C05659A52667C937413938C5CA81) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.siva-torrejon.es/Firmas/ver/: 1 C=ES, O=DIA PLAN SAP, CID.2.E.4.97-VATES-428462091, CN=50655568R CAI LOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:1M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e/22/06/2022 14:05:08.



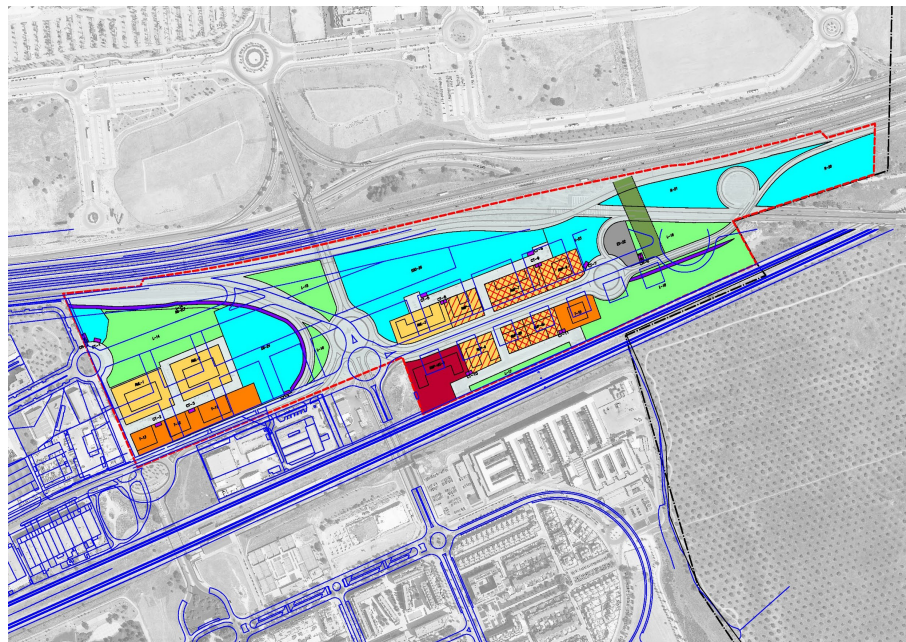
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465300 FMS4R-CR1VS-G0THX-270E07BAE37C05659A52667C937413938C5CA81) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.torrejón.es/Firmas> por: 1. C=ES, O=DIA PLAN SAP, CID.2.E.4.97=VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/06/2022 14:05:08.

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

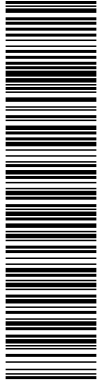


Si bien están relativamente próximas a la estación de Cercanías del Soto, las parcelas soporte de las torres de entrada a la ciudad son las más alejadas de la misma, y las modificaciones introducidas como consecuencia de los proyectos de la Demarcación de Carreteras, han sustituido la centralidad puntual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

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



DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27708, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:05 :00
OTROS DATOS Código para validación: FMS4R-CR1VS-G0THX Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:06:15 Página 10 de 24	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

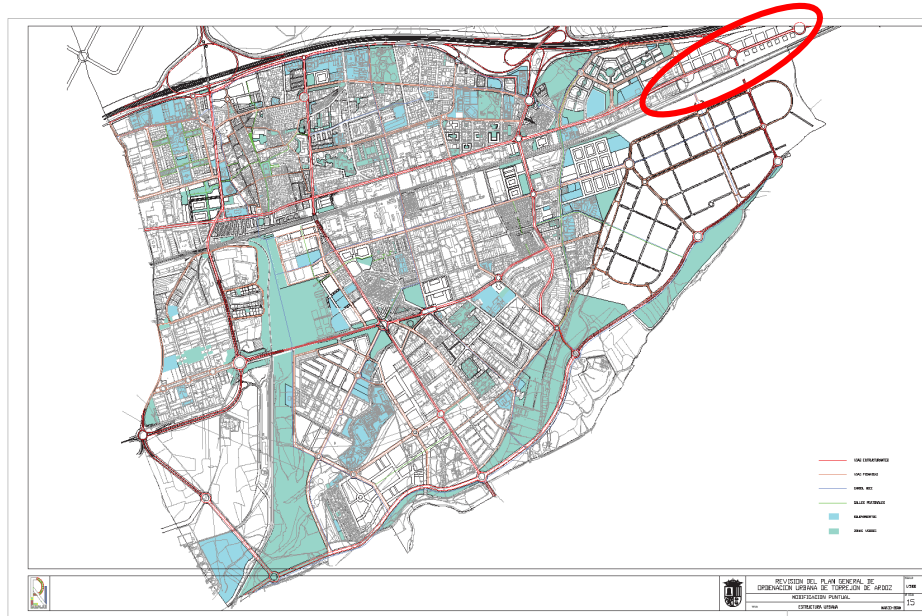


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465300 FMS4R-CR1VS-G0THX-270E007BAE37C056569A526670E37413938C5CA81) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.siva-torrejon.es/Firmas/pdf: 1 C=ES, O=DIA PLAN SAP, CID 2 E.497-VATES-A28462091, CN=506556568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-506556568R, Description=Reg:28065 Hoja:1M-43383 Tomo:25833 /Folio:143 /Fecha:19/09/2016 /Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:05:08.

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

1.3. Encuadre municipal del sector.

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



Plano de Estructura Urbana del Plan general

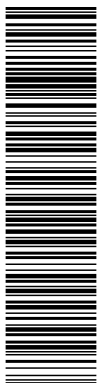
Las determinaciones de estructura de la ficha son las siguientes:

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

1.4. Topografía y características físicas del sector y la parcela

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

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



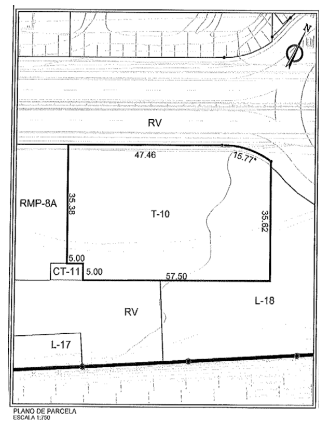
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465300 FMS4R-CR1VS-G0THX 270607BAE37C05659A52667C937413938C5CA81) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sspa-torrejon.es/Firmas por: 1 C-ES, O-DIA PLAN SAP, CID 2 E, 497-VA TES-428462091, CN=506555688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-506555688, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:05:08.

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

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

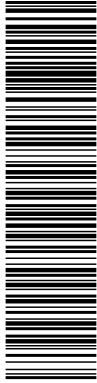


En lo que respecta a la parcela T-10, que se identifica en el esquema anterior, y cuyas características se describen en la ficha correspondiente del Proyecto de reparcelación (de la que se incluye un esquema) tiene una superficie de 2.476,01 m²:



Y linda:

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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 24659300 FMS4R-CR1VS-G0THX 2706202206143393055CA81) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanidad.gob.es/Firmas/ver/1. C=ES, O=DIA PLAN SAP, CID.2.E.07-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:05:08.

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

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

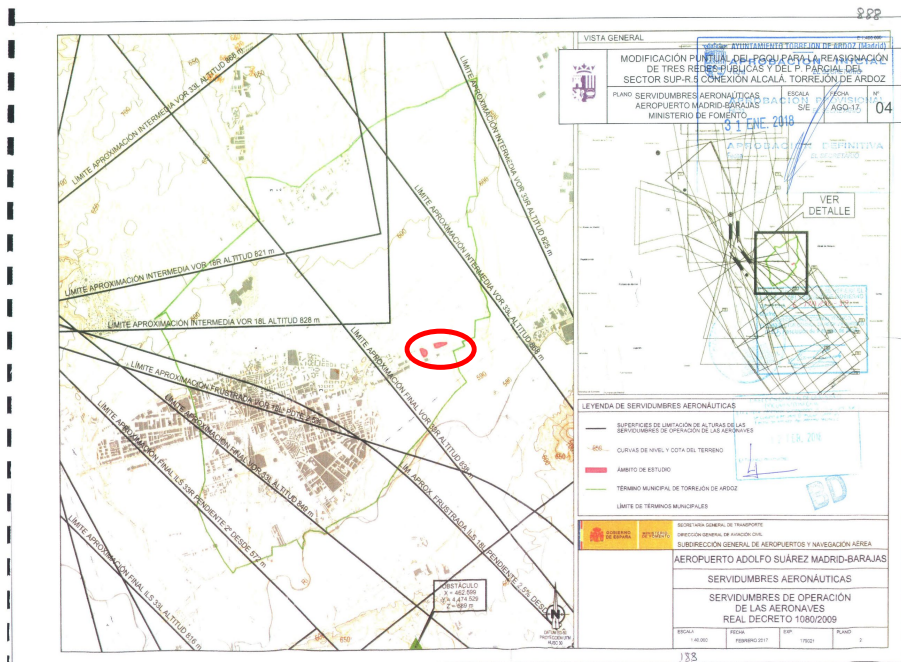
1.5 Afecciones sectoriales.

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

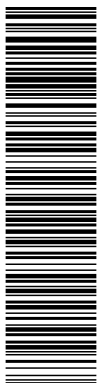
1.5.1. Afecciones aeronáuticas.

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

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

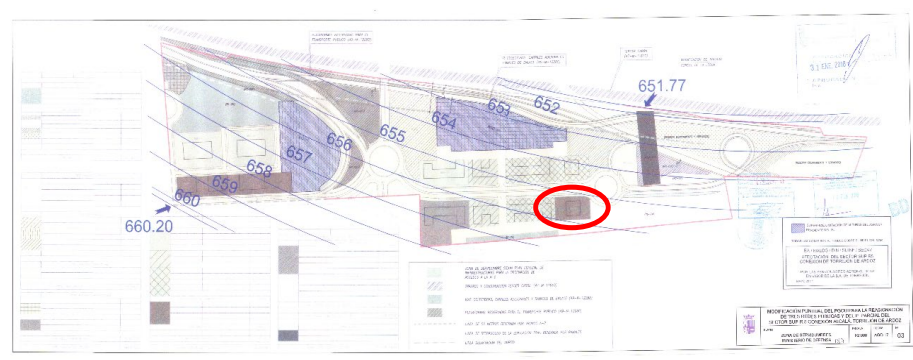


Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suarez-Madrid Barajas



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465300 FMS4R-CR1VS-G0THX-270807BAE37C05659A52667C937413938C5CA81) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanidad.gob.es/Firmas/verificar.aspx. Para obtener más información consulte el manual de usuario en: https://sede.sanidad.gob.es/Firmas/verificar.aspx. Firmado por: I. C-ES, O=DIA PLAN SAP, CID 2.4.97-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/06/2022 14:05:08.

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



Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de la base aérea.

1.5.2. Afecciones acústicas.

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

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

a) Conclusiones del Estudio de Tráfico.

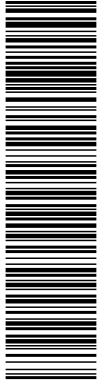
Para evaluar el impacto de la implantación de la parcela T10 del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" en Torrejón de Ardoz, se ha construido un modelo de tráfico con aforos realizados expresamente para dicho estudio y se ha realizado una estimación de tráficos futuros. Para caracterizar el tráfico actual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

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

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

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

DOCUMENTO _OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA _PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27708 , Fecha de entrada: 22/06/2022 14:05 :00
OTROS DATOS Código para validación: FMS4R-CR1VS-G0THX Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:06:15 Página 14 de 24	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 24659300 FMS4R-CR1VS-G0THX-270607BAE37C05659A52667C937413938C5CA81) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas/pdf/: 1 C=ES, O=DIAPLAN S.A, CID.2.4.97-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AG Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:05:08.

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

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

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

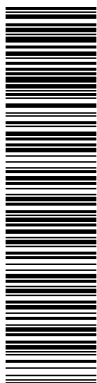
b) Conclusiones del estudio acústico

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

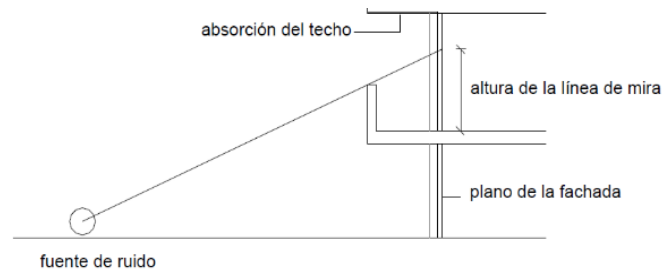
Dado que las superaciones se producen en las plantas más altas, subir la altura de la planta existente junto a la vía del tren no resultaría eficaz, tampoco prolongarla. Para ello será necesario la correcta insonorización de la construcción para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos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

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

La imagen siguiente muestra un croquis de una balconada.



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



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

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

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

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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 24659300 FMS4R-CR1VS-G0THX-270E007BAE37C05659A52667C937413938C5CA81) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmadoc/ver/1/C=ES;O=DIA PLAN SAP;OID.2.E.4.97-VATES-428462091;CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091);SN=SANCHEZ CASAS;PADILLA, G-CARLOS;SERIALNUMBER=IDCES-50655688R;Description=Reg:28065;Hojas:M-43383;Tomo:25833;Folio:143;Fecha:19/09/2016;Inscripción:15 (CN=AC Representación;OU=CERES;O=FNMT-RCM;C=ES) el 22/06/2022 14:05:08.

DOCUMENTO _OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA _PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27708 , Fecha de entrada: 22/06/2022 14:05 :00
OTROS DATOS Código para validación: FMS4R-CR1VS-G0THX Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:06:15 Página 16 de 24	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465300 FMS4R-CR1VS-G0THX-270607BAE37C05659A52667C937413938C5CA81) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.santa-teresa.org/verificafirmas. Firmas: 1 C=ES, O=DIA PLAN SAP, CID.2.E.197=VA TES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:05:08.

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

CAPÍTULO 2. ANALISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

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

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

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

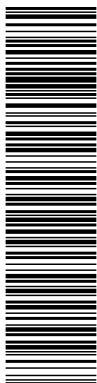
La **segunda modificación** fue una modificación indirecta, derivada del expediente de asignación de redes, aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 23 de marzo de 2004 y publicada en el BOCM nº 92 de 19 de abril de 2004, en el que se asignaron a este sector 107.567,82 m² incluidos 7.371,23 m² de Viviendas de Integración Social, para una superficie de 251.292 m²s.

En el citado expediente, con objeto de que la superficie neta fuera igual a la incluida en la ficha de la Norma Urbanística, se autorizó la sustitución en metálico de los 7.371,23 m²s de VIS más 19.267,09 m²s de red general de infraestructuras, y 537,48 m²s de red general de equipamientos, con lo que la superficie neta del sector se situaba en los 80.392 establecidos en la ficha del Plan general, con lo que se mantenía sin variación la Norma Urbanística SUP-R5 del mismo.

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

Como consecuencia de este ajuste, se vio afectado el límite del sector y su superficie, que quedó reducida de 251.292 m²s a 248.339,64 m²s. Aunque no se dejó constancia en el expediente, la superficie de redes derivada del expediente de asignación de redes debe entenderse reducida proporcionalmente, situándose después de la modificación en 106.303,99 m²s. Ahora bien, como no se quiso alterar el equilibrio del suelo urbanizable que había mantenido el expediente de asignación de redes, y con él la validez de la ficha del PGTA, las redes sustituidas en metálico se redujeron "de facto" respecto a las indicadas en el citado expediente en 1.263,83 m²s. Esta decisión debe considerarse implícita en el Plan parcial porque en el expediente no se modifica la Norma Urbanística SUP-R5.

No obstante lo anterior, la superficie de redes generales y supramunicipales existentes y necesarias en el sector resultó ser muy superior a la de la ficha, alcanzando la cifra de 194.567,33 m² y aunque 56.231,42 m² eran preexistentes y no generaban aprovechamiento (tal como figura en el Plan Parcial en el cuadro que se adjunta a continuación) las nuevas cesiones a realizar por el sector eran 138.335,91 m², una superficie bastante mayor que la resultante del expediente de asignación de redes.



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

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

Ante esta situación, había dos opciones:

1ª Mantener la superficie de redes generales computables a efectos de densidad, considerada en el expediente de asignación de redes (80.392 m²s), con lo que se mantenía el método de cálculo establecido en la Norma SUP-5.

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

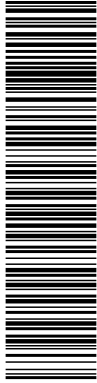
El Plan parcial optó, en lo que debe entenderse como una determinación pormenorizada, por aplicar el coeficiente de aprovechamiento sobre la superficie bruta total computable, y la densidad sobre una superficie neta teórica de 157.887,00 m²s (según el cuadro de su memoria que interpreta la adaptación del sector a la corrección de los límites municipales, que se incluye a continuación), que es inferior a la que resultaría manteniendo la superficie de redes generales especificadas en la ficha.

	P.G.O.U.	MODIFICACIÓN	DIFERENCIA	%
I SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (m ² s)	170.900,00	157.887,00	-13.013,00	-7,61
II SUPERFICIE SS.GG. INTERIORES	80.392,00	90.453,00	10.061,00	12,51
III SUPERFICIE DEL SECTOR (I+II) m ² s	251.292,00	248.339,64	-2.952,36	-1,17
IV APROVECHAMIENTO TIPO (m ² tuRML/m ² s)	0,44	0,44	0,00	
V APROVECHAMIENTO TOTAL (IIIxIV)	110.568,00	109.270,00	-1.298,00	-1,17
VI NUMERO DE VIVIENDA (I/I1000) X 655/ha)	1.111,00	1.026,00	-85,00	-7,65
VII CONTRIBUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO A LA EJECUCIÓN DE SS.GG.	10.258.586,06	10.258.586,06	0,00	
VIII APROVECHAMIENTO TOTAL DEL AREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE	555.723,00	554.425,00	-1.298,00	-0,23
IX CONTRIBUCIÓN DEL SECTOR SUP-R5 EJECUCIÓN SS.GG. (%) (V/VIII) x 100	19,90	19,70	-0,20	-1,00
X CONTRIBUCIÓN DEL SECTOR SUP R-5 A EJECUCIÓN SS.GG. (€) (IX/100)	2.041.458,00	2.020.941,00	-20.517,00	-1,00
XI CONTRIBUCIÓN SECTOR SUP R-5 A INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO (E)	483.084,00	446.124,00	-36.960,00	
SUPERFICIE AREA DE REPARTO	1.184.732,00	1.181.780,00	-2.952,00	0,25
APROVECHAMIENTO TOTAL	521.314,00	520.015,00	-1.299,00	0,25
APROVECHAMIENTO UNITARIO	0,44	0,44	0,00	

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

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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465300 FMS4R-CR1VS-G0THX-27062022-14:05:08) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas/pdf; 1 C=ES, O=DIA PLAN SAP, CID 2.E.097-VATES-428462091, CN=506556568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-506556568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/383, Tomo:25839, Folio:143, Fecha:19/09/2016 /Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/06/2022 14:05:08.



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

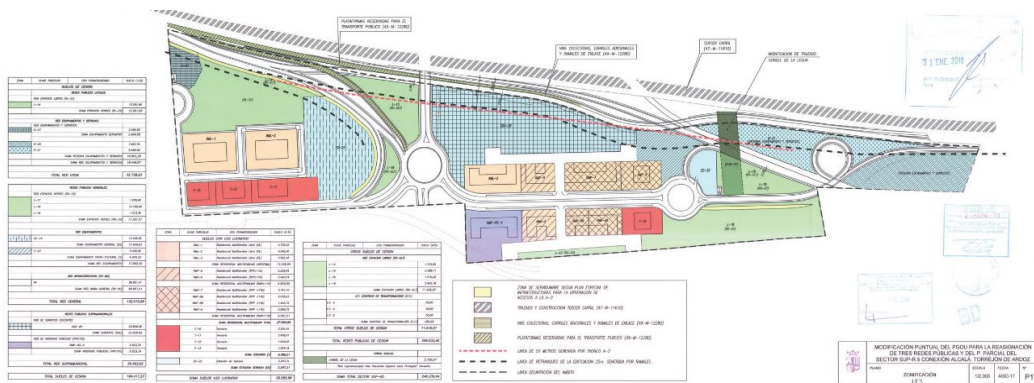
La diferencia de número de viviendas entre las dos opciones de cálculo tenía muy poca trascendencia, dado que, por la disminución de la superficie computable, el aprovechamiento se había reducido de manera importante (de 109.270 a 84.133,16 uas, y la superficie media por vivienda se estimó suficiente sin necesidad de superar las 1.000 viviendas. **Insistimos en que esta decisión cae dentro de lo que la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid entiende por determinaciones pormenorizadas y su modificación no es una modificación del Plan general, sino de Plan parcial.**

Las determinaciones estructurantes del PGTA son las que resultarían de la ficha adaptada con los criterios seguidos en el expediente de asignación de redes, manteniendo la coherencia del conjunto del suelo urbanizable aplicados a la nueva superficie del sector, lo que exige mantener la cuantía de las redes generales interiores, con lo que la superficie neta del sector a efectos de densidad se situaría en 167.947,54 m², frente a los 157.887 m² del Plan parcial. Superficie a la que aplicada la determinación estructurante de 65 viviendas reales/ha, neta que consta en la Norma urbanística del PGTA para el sector, da como resultado 1.091 viviendas, número inferior a las 1.111 computadas por el Plan general, pero superior a la 1.026 que establece el Plan parcial.

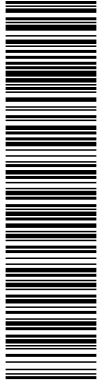
Dada la fuerte superficie de cesión de redes, la reducida superficie neta real del sector y la no sustitución en metálico de la superficie de redes autorizada o prevista en el expediente de asignación de redes, se incluyó en el Plan parcial, la elevación de la altura máxima establecida en la Norma SUP-R5 hasta las 15 plantas y 50 m. Cambio que fue autorizado por la Comunidad de Madrid sin una modificación de la Norma SUP-R5 en expediente específico.

Finalmente, por acuerdos del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 6 y 15 de marzo de 2018, publicados en los BOCM nº79 y nº62 de fechas 3 de abril y 13 de marzo de 2018, respectivamente, se aprobó la **última modificación**, una reasignación del tipo de red a las reservas del Plan parcial, así como una corrección de error para reflejar la superficie de los centros de transformación, modificando las fichas del Proyecto de reparcelación, aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno de 28 de julio de 2014, publicado en el BOCM nº 204 de 28 de agosto de 2014.

El cuadro final de redes, resultante de esta última modificación, publicado en el BOCM nº 79, se incluye a continuación, junto con el esquema de calificación del suelo:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 24659300 FMS4R-CR1VS-G0THX-27062022-140508) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.santa-teresa.es/Firmas/verificar.aspx. C=ES, O=DIAPLAN S.A., CID.2.E.07=IATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/06/2022 14:05:08.



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

SUELOS DE CESION			
REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)			suelo
RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)			
L-14			13.291,66
RED ESPACIOS VERDES (RL-ZV)			13.291,66
RED EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS			
D-27			2.484,69
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)			2.484,69
R-20			7.493,70
R-21			9.468,58
SUMA RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)			16.962,28
SUMA RED EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS			19.446,97
TOTAL RED LOCAL			32.738,63
REDES PÚBLICAS GENERALES. RG			
RED ESPACIOS VERDES (RG-ZV)			
L-17			1.678,60
L-18			14.109,99
L-19			1.513,98
SUMA ESPACIOS VERDES (RG-ZV)			17.301,97
RED EQUIPAMIENTOS			
EG-24			13.456,95
SUMA EQUIPAMIENTO RED GENERAL)			13.456,95
S-23			4.405,55
SUMA EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)			4.405,55
SUMA RED EQUIPAMIENTOS			17.862,5
RED INFRAESTRUCTURA (RV-SG)			
RV			
SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-SG)			96.851,41
TOTAL RED GENERAL			132.015,88
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. RSM			
RED DE SERVICIOS (DOCENTES)			
SDO-26			23.839,48
SUMA SERVICIOS (SDO)			14.900,45
RED DE VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)			
RMP-VIS-4			5.823,34
SUMA VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)			5.823,34
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL			29.662,82
TOTAL SUELOS DE CESION			194.417,33
OTROS SUELOS DE CESION			
RED ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)			
L-14			1.724,85
L-15			5.388,71
L-16			1.410,25
L-19			2.942,18
SUMA ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)			11.466,06
C.T. (CENTROS DE TRANSFORMACION)			
C.T.4			50,00
C.T.5			50,00
C.T.6			50,00
TOTAL C.T.			150,00
TOTAL OTROS SUELOS DE CESION			11.616,07
TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESION			206.033,40
OTROS SUELOS			
CORDEL DE LA LEGUA			2.720,27
"Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido". Pecuaría			
SUMA TOTAL SECTOR SUP-R5			248.339,64

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465300 FMS4R-CR1VS-G0THX-2706202206140508) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sspa-torrejon.es/Firmadoc. pdf : 1 C=ES, O=DIAPIAN S.A, CID.2.E.07C-VATES-428462091, CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655688R, Description=Reg.28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:05:08.

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

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

Redes preceptivas según estándares y edificabilidad del sector.

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

Redes en el Plan Parcial

A CEDER A		COMUNIDAD DE MADRID	AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	
RED PÚBLICA		SUPRAMUNICIPALES R.PB.SPM. (m ² s)	GENERAL R.PB.G. (m ² s)	LOCAL R.PB.L. (m ² s)
INFRAESTRUCTURA (A)	Comunicación (A1)	13.508,95 15,98 x M	43.340,26 (51,27 x M)	-
	Sociales (A2)			
	Energéticas (A3)			
EQUIPAMIENTO (B)	Zonas Verdes y espacios libres (B1)	5.823,34 (6,89 x M)	17.301,97	13.291,66 (15,72 x M)
	Sociales (B2)			
	Urbanos (C1)			
SERVICIOS (C)	Vivienda Pública (C2)		28345,03	19.446,97 (23 x M)
SUMA POR REDES PÚBLICAS		19330,29 (22,87 x M)	88987,26 (105,27 x M)	32.738,63 (38,73 x M)
TOTAL REDES PÚBLICAS			141.056,18 (166,88 x M)	

Redes en la Modificación del Plan general

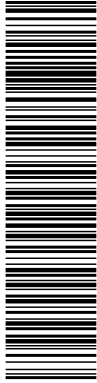
A CEDER A		COMUNIDAD DE MADRID	AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	
RED PÚBLICA		SUPRAMUNICIPALES R.PB.SPM. (m ² s)	GENERAL R.PB.G. (m ² s)	LOCAL R.PB.L. (m ² s)
INFRAESTRUCTURA (A)	Comunicación (A1)	23.839,48 (28,20 x M)	43.340,26 (51,27 x M)	-
	Sociales (A2)			
	Energéticas (A3)			
EQUIPAMIENTO (B)	Zonas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

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

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

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

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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 24659300 FMS4R-CR1VS-G0THX-270607BAE37C05659A5E2667C937413938C5CA81) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.arsoj.es/Firmas/verificar.asp?codigo=24659300 FMS4R-CR1VS-G0THX-270607BAE37C05659A5E2667C937413938C5CA81. C=ES, O=DIA PLAN SAP, CID 2 E, 07C-VATES-A28462091, CN=506555688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS, PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-506555688, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:05:08.

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

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

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

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

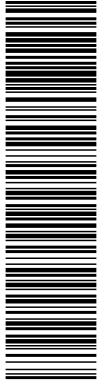
Según este artículo y para un número de viviendas de 1.000, conjunto hasta 1.000 viviendas, los Módulos mínimos de reserva para dotaciones en metros cuadrados de suelo por vivienda serán los siguientes:

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

De hecho, la superficie reservada, tanto de zonas verdes como de equipamientos: 97.565,92 m², aplicando los estándares del Reglamento de planeamiento (21 m²/v y 22 m²/v) es dotación suficiente para 2.269 viviendas, y considerando exclusivamente las zonas verdes (30.593,61 m²) lo es para 1.457 viviendas, cifras muy superiores a las 1.091 que resultan de acuerdo con las determinaciones del PGTA y del expediente de asignación de redes aplicadas a la superficie real del sector. En otras palabras, la determinación del PGTA de la reserva de 20 m² de zona verde por cada vivienda en exceso, lo es respecto al número considerado en su modelo territorial (en este caso 1.111 viviendas) y la viabilidad del aumento del número de viviendas **no hay que justificarla respecto a la suficiencia de las redes reservadas, sino respecto al impacto medioambiental a que da lugar que es la razón que justifica la reducción a 1.000 viviendas en el Plan parcial, que, en cualquier caso, es una determinación pormenorizada.**

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

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27708, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:05 :00
OTROS DATOS Código para validación: FMS4R-CR1VS-G0THX Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:06:15 Página 23 de 24	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



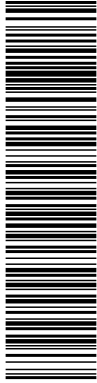
Modificación puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUP R-5
Torrejón de Ardoz (Madrid)

CAPÍTULO 3. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465300 FMS4R-CR1VS-G0THX 270E007BAE37C05659A526670B37413938C5CA81) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sspa-torrejon.es/Firmas/ver?i=C=ES_O=DIA PLAN SAP_OID 2 E 0 9 7-VATES-A28462091_CIN=50655568R_CAEI OS=SANCHEZ CASAS (R-A28462091) SA=SANCHEZ CASAS PADILLA_G=CARLOS_SERIALNUMBER=DCES-50655568R_Description=Reg:28065_Hoja:143/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:05:08.

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27708 , Fecha de entrada: 22/06/2022 14:05 :00
OTROS DATOS Código para validación: FMS4R-CR1VS-G0THX Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:06:15 Página 24 de 24	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



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

VOUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN

Índice de planos.

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