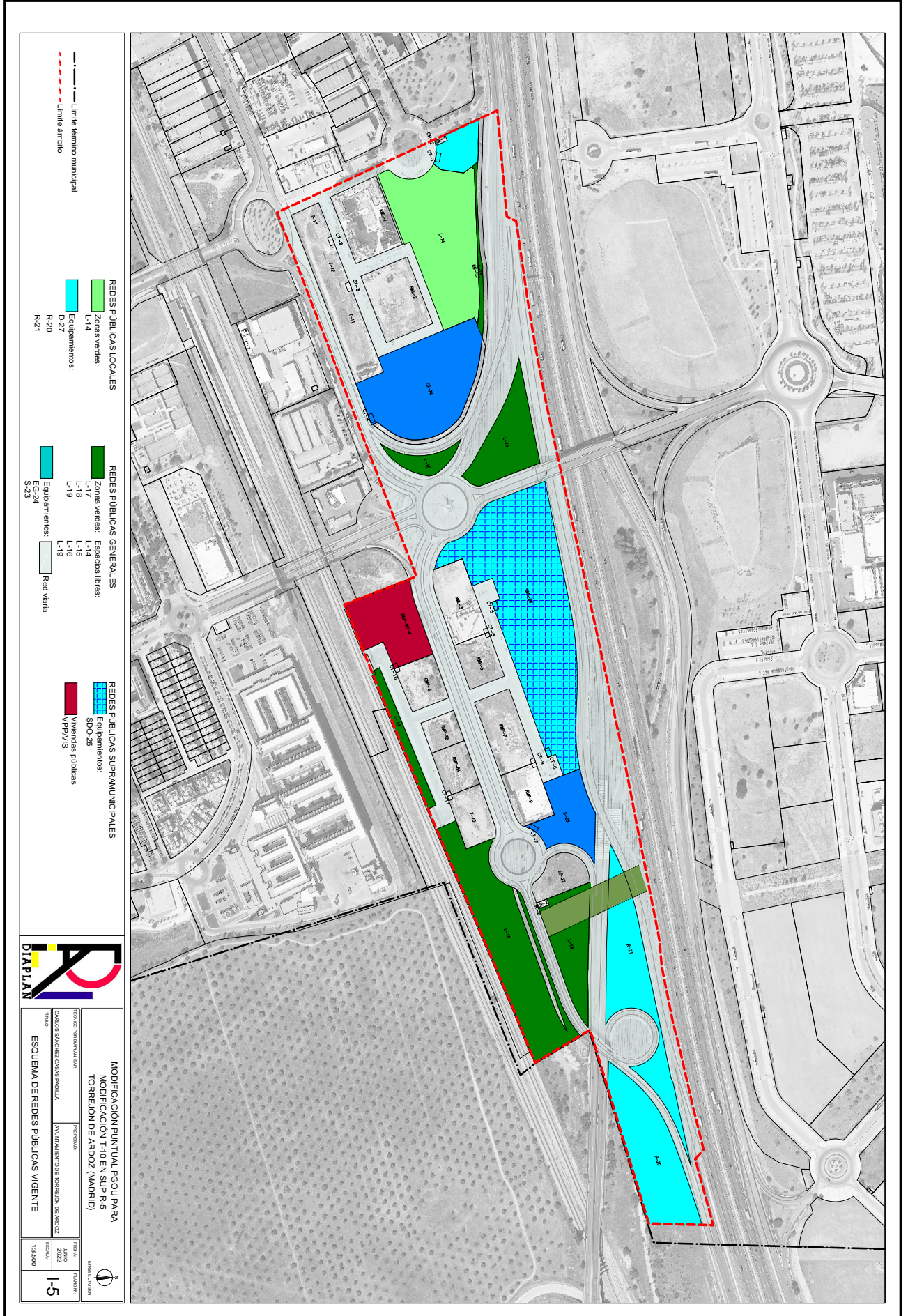


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2468336 ABFH8-TAZQG-1055F B985741D0F526A871FD04FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.supa-torrejón.es. Firmado por: I C-ES, O=DIAPLAN SLP, OID.2.497.1-VATES=428462091, CN=506556568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R, A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS, PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-506556568R, Description=Reg:28065 Hoja:1-M-43383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/08/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.



**DIAPLAN**

ESQUEMA DE REDES PÚBLICAS VIGENTE

13.5000

2022

1-5

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

PROYECTO: PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE TORREJÓN DE ARDOZ

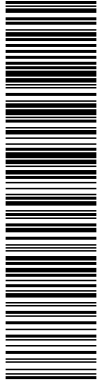
PROYECTANTE: AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

PROYECTADO: CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA

FECHA: JUNIO 2022

ESCALA: 1:5000

<p>DOCUMENTO</p> <p>OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE4.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 27713, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:18 :00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>ABFH8-TAZQG-1055F</b> Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:15:22 Página 2 de 44</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></p>



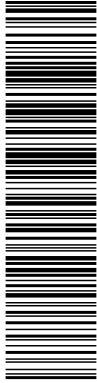
Modificación puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUP R-5  
Torrejón de Ardoz (Madrid)

**BLOQUE II DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**

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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) 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.supa-torrejón.es/Firmado por: I C-ES, O=DIAPLAN SLP, OID.2.E.497-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCES-50655568R, Description=Reg:20065 Hoja: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 14:18:39.

<p>DOCUMENTO</p> <p>_OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE4.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: <b>27713</b>, Fecha de entrada: <b>22/06/2022 14:18</b> :00</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>ABFH8-TAZQG-1055F</b> Fecha de emisión: <b>24 de Junio de 2022 a las 9:15:22</b> Página 3 de 44</p>	<p>FIRMAS</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></p>

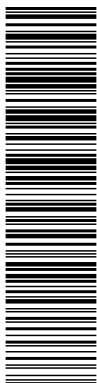


Modificación puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUP R-5  
Torrejón de Ardoz (Madrid)

BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) 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:

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27713, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:18 :00
OTROS DATOS Código para validación: ABFH8-TAZQG-1055F Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:15:22 Página 4 de 44	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es/firmado por: 1 C=ES, O=DIAPLAN SLP, OID.2.4.497-VATES-428462091, CN=506556568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCES-506556568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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 ORDENACIÓN.

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

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

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

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

### 1.2. Alcance y contenido de la modificación

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

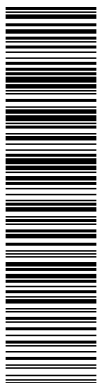
El resto son modificaciones de la ordenación pormenorizada, competencia del Plan parcial, incluida la modificación del número de viviendas.

El contenido de la modificación, por consiguiente, es:

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

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

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27713, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:18 :00
OTROS DATOS Código para validación: ABFH8-TAZQG-1055F Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:15:22 Página 5 de 44	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B985741D0F626A871EDB4ED1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmado por: I C-ES, O=DIAPLAN SLP, CID 2 E, A97-VATES-428462091, CI=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

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

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

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

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

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

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

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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF34B70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ou-ceres.es/Firmado por: I C-ES, O=OU-CERES, CN=OU-CERES, OU=OU-CERES, CN=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:14/3383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (ON=AG Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

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

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

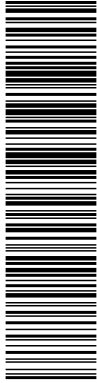
En Torrejón de Ardoz, según datos de la encuesta de vivienda del INE de 2011, el número de hogares con hijos de edad superior a 25 años, ascendía a 4.562, de los que 1.314 eran hogares monoparentales, lo que supone el 10% de los hogares y unos 5.000 jóvenes mayores de 25 años viviendo en casa de sus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

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

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

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

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27713, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:18 :00
OTROS DATOS Código para validación: ABFH8-TAZQG-1055F Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:15:22 Página 7 de 44	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



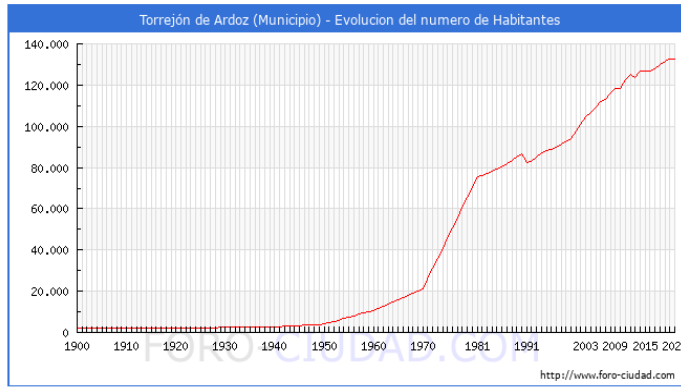
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 24656336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es/Firmado por: I C-ES: O=DIAPLAN S/P\_OID.2.E.497-VATES-429462091 C-I=ES6595688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091) S-I=SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-506655668R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

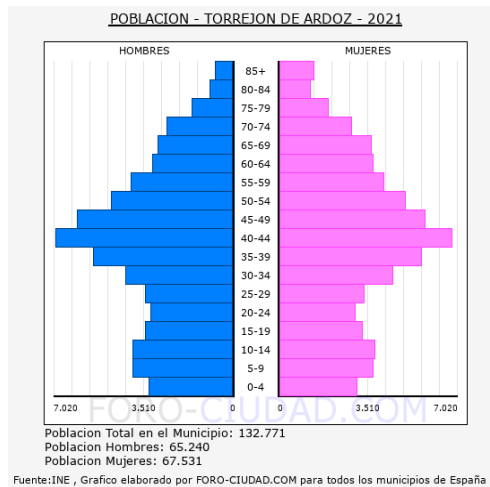
un porcentaje que disminuye al 17% cuando el nivel de estudios alcanzado es menor, nivel en el que el 80% dan por terminada su etapa de estudiantes de formación reglada.

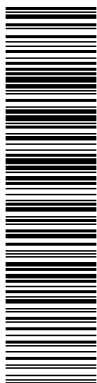
El último factor importante es el **mercado de la vivienda**. Según la encuesta de presupuestos familiares del INE el gasto en vivienda representa más del 30% del gasto total de los hogares formados por jóvenes entre 16 y 34 años, lo que suponía unos 8.000 € de media por hogar en 2021, cifra que se eleva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

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



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

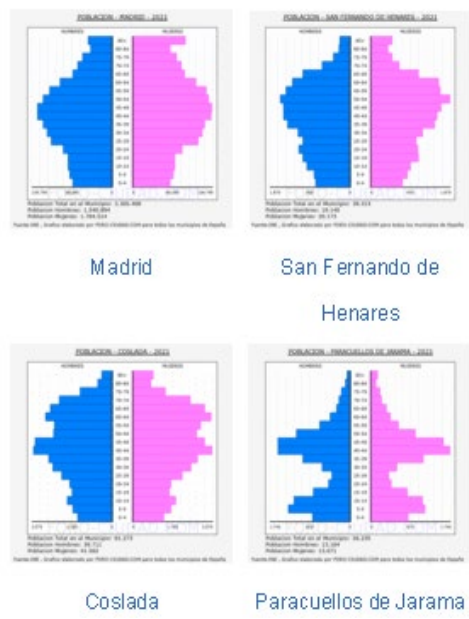




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871FDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ajto-torrejón.es. Firmado por: I C-ES, O=DIAPLAN SLP, OID.2.E.497-VATES-428462091, CN=50655688R CARLOS SANCHEZ CASAS (R, A28462091), SN=SANCHEZ CASAS, PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-50655688R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/06/2022 14:18:39.

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

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



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

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

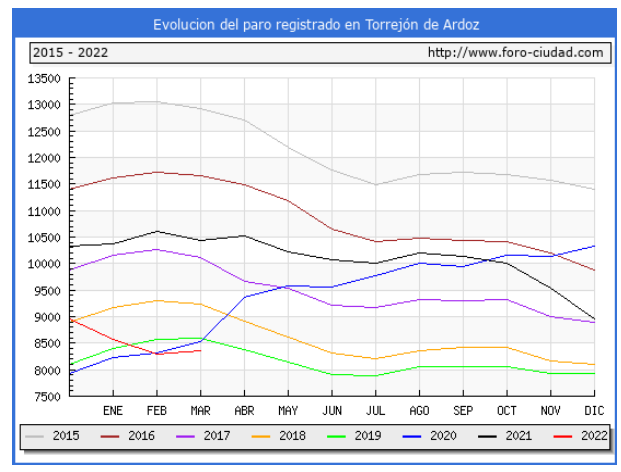
En lo que respecta al paro, el mayor porcentaje afecta a las personas mayores de 45 años, seguido del de aquellas con edad comprendida entre los 25 y los 44 años. La evolución del paro es positiva tal como puede apreciarse en el gráfico adjunto.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465936 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.supa-torrejón.es/Firmado por: I C-ES, O=DIAPLAN SLP, CID 2 E, A97-VATES-428462091, CI=50655668R CARLOS SANCHEZ CASAS (R, A28462091), SA=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-50655668R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/06/2022 14:18:39.

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



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

Municipio	Año	Precio €/m2	Indice coparativo
Torrejón de Ardoz	2.007	2.779,00	231,58
	2.015	1.200,00	100,00
	2.019	1.916,00	159,67
Coslada	2.008	3.163,00	210,87
	2.015	1.500,00	100,00
	2.021	2.033,00	135,53
San Fernando de Henares	2.008	3.227,00	169,84
	2.015	1.900,00	100,00
	2.021	2.007,00	94,67

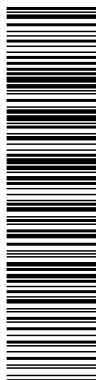
(Fuente: Foro-ciudad)

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

Mes	Año	Precio €/m2	Variación anual	Variación respecto a año base
Abril	2.018	8,1	1,00	1,00
Abril	2.019	8,9	1,10	1,10
Abril	2.020	9,3	1,04	1,15
Abril	2.021	8,8	0,95	1,09
Abril	2.022	9,5	1,08	1,17

(Fuente: "el idealista").

"En 2018 los hogares jóvenes que residían en régimen de alquiler aportaban de media el 28,2% de sus ingresos para hacer frente a la cuota mensual, mientras que los hogares jóvenes con vivienda en propiedad estaban destinando un 26,9% de sus ingresos al pago de la cuota hipotecaria. En 2'19 la cuantía de la cuota hipotecaria se ha reducido un 4,60% (si bien es esperable un repunte debido a la inflación) mientras que el importe mensual del alquiler ha aumentado un 1,22%". El riesgo de sobreendeudamiento es superior en la Comunidad de Madrid (12,6%) al del resto de España (10,1%). (Ver cuadro a continuación)



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 24656336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.spa-torrejón.es. Firmado por: I C-ES: O=DIAPLAN S.A.P. OID.2.4.497-VATES-428462091, CN=50655668R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655668R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

	16-29 años	30-34 años
<b>Coste efectivo de la vivienda actual (2018) <sup>(22)</sup></b>		
Importe mensual del alquiler imputado (euros)	487,35	658,15
Variación interanual	-4,80%	6,80%
%/ingresos netos de un hogar joven	26,9%	24,2%
Variación interanual (puntos porcentuales)	6,93	-1,07
Importe mensual del alquiler (euros)	499,66	622,52
Variación interanual	1,22%	19,67%
%/ingresos netos de un hogar joven	28,2%	29,4%
Variación interanual (puntos porcentuales)	-0,55	3,24
<b>Hogares sobreendeudados (2018) <sup>(23)</sup></b>		
%/hogares con propiedad con hipoteca	-*	-*
Variación interanual (puntos porcentuales)	-*	-*
%/hogares en alquiler	15,6%	14,7%
Variación interanual (puntos porcentuales)	-4,27	-0,88
%/total hogares	12,6%	10,2%
Variación interanual (puntos porcentuales)	0,10	-0,94
<b>Coste de los suministros y servicios de la vivienda (2018) <sup>(24)</sup></b>		
Importe mensual (euros)	116,13	139,91
Variación interanual	1,27%	4,99%
%/ingresos netos de un hogar joven	6,5%	6,7%
Variación interanual (puntos porcentuales)	0,03	0,54

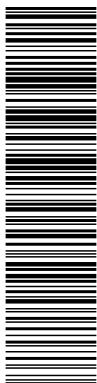
La variación del peso relativo de las transacciones en Torrejón respecto a los municipios del entorno se ha mantenido con oscilaciones poco significativas, situándose en 2022 en el 25,44% la vivienda libre y el 13,9% en la vivienda protegida, diferencia debida al aumento del peso de este tipo de vivienda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

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

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

(Fuente INE: Encuesta de población y vivienda 2011)

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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 24655336-ABFH8-TAZQG-1055F-B995741D0F526A871EDB4FED1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.supa-torrejon.es/Firmado por: 1 C=ES, O=DIAPLAN SLP, CID 2 E.A.97-VATES-428462091, CI=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SA=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

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

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

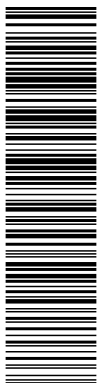
Con los datos anteriores se puede considerar que las conclusiones de los estudios existentes referidos al total de la Comunidad de Madrid pueden ser aplicadas a Torrejón de Ardoz porque en todo caso iríamos a favor de la seguridad.

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

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

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





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

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

	Total	16-24 años		30-34 años		
		16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres	Total
<b>Precio de venta de la vivienda</b>						
Precio medio vivienda libre (euros)	237.170,00					
Variación interanual	4,94%					
Precio vivienda libre nueva (euros)	204.860,00					
Variación interanual	7,64%					
Precio vivienda libre segunda mano (euros)	266.420,00					
Variación interanual	4,83%					
Precio medio vivienda protegida (euros)	124.650,00					
<b>Ratio de solvencia<sup>(1)</sup></b>						
Precio vivienda libre / salario persona joven	18,6	25,4	17,7	9,4	20,2	14,8
Variación interanual	3,62%					
Precio vivienda libre / ingresos hogar joven	9,5	10,	9,4	7,3	9,2	8,5
Variación interanual	6,4%					
<b>Acceso a la vivienda libre en propiedad con financiación hipotecaria</b>						
Coste acceso propiedad (Hogar joven)(%/ingresos) <sup>(2)</sup>	40,2%	42,7%	89,5%	44,8%	38,7%	33,3%
Variación interanual (puntos porcentuales)	2,70					
Coste acceso propiedad (Asalariado)(%/salario) <sup>(2)</sup>	81,8%	107,0%	74,8%	81,5%	86,5%	82,2%
Variación interanual (puntos porcentuales)	3,50					
Coste acceso propiedad (%/ingresos ordinarios) <sup>(2)</sup>	188,7%	330,7%	108,9%	177,5%	201,9%	81,6%
Variación interanual (puntos porcentuales)	0,33					
Precio máximo tolerable compra (Hogar joven)(euros)	189.475,59	187.084,18	202.582,15	176.334,00	207.206,83	220.947,45
Variación interanual	-2,10%					
Precio máximo tolerable compra (Asalariado)(euros)	85.528,54	74.837,35	107.220,68	88.240,40	92.338,28	126.887,58
Variación interanual	0,57%					
Importe entrada inicial para la compra (euros)	73.143,45					
Nº veces ingresos anuales hogar joven	2,7	2,9	2,7	3,0	2,7	2,5
Variación interanual	1,03%					
Nº veces salario anual persona joven	6,7	7,2	5,1	5,5	5,5	4,2
Variación interanual	-1,95%					
<b>Superficie máxima tolerable de compra<sup>(3)</sup></b>						
Hogar joven(m <sup>2</sup> )	74,7	70,2	75,0	37,2	77,5	82,7
Variación interanual	-6,71%					
Persona joven asalariado (m <sup>2</sup> )	35,8	29,0	40,	38,8	34,6	48,2
Variación interanual	-4,20%					

Notas:  
 (1) Ratio de solvencia: número de veces el salario anual de la persona joven asalariado o los ingresos anuales de un hogar joven exceden al precio de venta de una vivienda libre.  
 (2) Superficie máxima tolerable de compra: metros cuadrados construidos de una vivienda libre en propiedad cuya compra no supuso o más del 30% del salario medio de una persona joven asalariado o los ingresos anuales de un hogar joven.  
 (3) Superficie máxima tolerable de compra: metros cuadrados construidos de una vivienda libre en propiedad.

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

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

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

1.3.2. La demanda de usos terciarios.

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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF34B70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.torrejondelaroz.es/firmas/por: 1 C=ES, O=DIAPLAN SLP, OID.2.54.1.97=VATES-428462091, CN=50655668R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SN=SAN-CHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655668R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA _PARTE4.pdf	Número de la anotación: <b>27713</b> , Fecha de entrada: <b>22/06/2022 14:18</b> <b>:00</b>	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: <b>ABFH8-TAZQG-1055F</b> Fecha de emisión: <b>24 de Junio de 2022 a las 9:15:22</b> Página 14 de 44		<b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4ED1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es/Firmado por: 1 C=ES, O=DIAPLAN SLP, CID.2.E.A97-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/ Fecha:19/09/2016/ Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Impactos sobre el Medio físico.**

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

- **Emisiones por Tráfico rodado.**

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

- **Emisiones GEI por sistemas acs.**

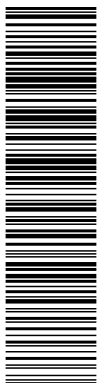
El nuevo uso residencial generará la necesidad de instalación de sistemas acs. Las emisiones producidas por calefacción y agua caliente no difieren en mucho de las necesidades de uso terciario de la alternativa cero.

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

▪ **Impactos sobre el confort sonoro.**

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

DOCUMENTO _OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA _PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>27713</b> , Fecha de entrada: <b>22/06/2022 14:18</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>ABFH8-TAZQG-1055F</b> Fecha de emisión: <b>24 de Junio de 2022 a las 9:15:22</b> Página 15 de 44	FIRMAS
	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336; ABFH8-TAZQG-1055F; B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.supa-torrejón.es. Firmado por: 1 C=ES, O=DIAPLAN SLP, OID.2.E.497-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R - A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143 / Folio:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

---

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

- **Impactos sobre el cielo nocturno.**  
La contaminación lumínica en la alternativa propuesta es inferior a la alternativa cero. El impacto producido resulta POSITIVO.

**Impactos sobre el medio socioeconómico.**

- **Impactos sobre la población.**  
Las características del sector, la edificabilidad y el número de viviendas admitido por el Plan general, permiten satisfacer, aunque tan solo sea una parte reducida de la misma las necesidades de vivienda joven existentes en el municipio de Torrejón. Esto supone una mejora en el bienestar social caracterizando el impacto como POSITIVO.
- **Impactos sobre la economía.**
  - **Desarrollo económico.**  
El cambio de terciario a residencial no supone una merma en la economía del municipio cuyo sector terciario se encuentra suficientemente desarrollado y no existe una demanda en la parcela que se deriva de la pérdida de centralidad de la ubicación elegida por el Plan parcial para el uso terciario, en favor de las dos primeras glorietas. El impacto se considera NO SIGNIFICATIVO.
  - **Recursos energéticos.**  
El consumo energético de un edificio residencial es inferior al de un edificio de uso terciario. Por tanto, el impacto en todo caso será POSITIVO o NO SIGNIFICATIVO.

**Impactos sobre el territorio.**

- **Generación de residuos.**  
Los residuos generados que corresponden a un uso residencial, se clasificarán como residuos domésticos, de acuerdo con la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados. El impacto se valora como NO SIGNIFICATIVO ya que estos residuos serán tratados siguiendo las directrices de la normativa aplicable.

**Cuantificación de impactos.**

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

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

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27713, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:18 :00
OTROS DATOS Código para validación: ABFH8-TAZQG-1055F Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:15:22 Página 16 de 44	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336-ABFH8-TAZQG-1055F-B995741D0F526A871EDB4FED1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ajuntorrejón.es/Firmado/ver/: 1 C=ES; O=DIAPLAN SLP; OID.2.4.497-VATES-428462091; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); 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) @ 22/06/2022 14:18:39.

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.**

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

**1.5. Marco Normativo.**

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

**LEGISLACIÓN ESTATAL**

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

**LEGISLACIÓN AUTONÓMICA**

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



DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27713, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:18 :00
OTROS DATOS Código para validación: ABFH8-TAZQG-1055F Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:15:22 Página 17 de 44	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF34B70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.supa-torrejón.es. Firmado por: I C-ES, O=DIAPLAN SLP, OID.2.E.497-VATES-428462091, C1=50659568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50659568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016 /Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

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

**NORMATIVA MUNICIPAL**

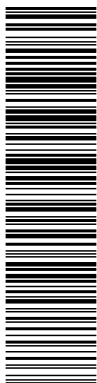
- Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en fecha 6 de mayo de 1999 así como el Texto Refundido del mismo de fecha 1 de marzo de 2001.
- Documento de Asignación de Redes Supramunicipales y Generales aprobado definitivamente en fecha 23 de marzo de 2004.
- Modificación del PGOU de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

**1.6. Alternativas.**

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

**1.7. Modelo de ordenación.**

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



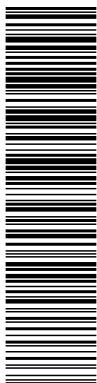
Modificación puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUP R-5  
Torrejón de Ardoz (Madrid)

### 1.8. Cuadros de superficies.

Los cuadros de superficies del Plan Parcial quedan como sigue:

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

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m <sup>2</sup> s)	% CON S.G
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>			
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		13.038,95	5,250%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		4.699,50	1,892%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		12.462,22	5,018%
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>30.200,67</b>	<b>12,161%</b>
TERCIARIO (T)		<b>7.088,00</b>	<b>2,854%</b>
RED VIARIA	Estación de Servicio (ES)	<b>2.297,31</b>	<b>0,925%</b>
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>39.585,98</b>	<b>15,940%</b>
<b>SUELOS DE CESIÓN</b>			
<b>REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)</b>			
	ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13.291,66	5,352%
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2.484,69	1,001%
	RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)	16.962,28	6,830%
<b>TOTAL RED LOCAL</b>		<b>32.738,63</b>	<b>13,183%</b>
<b>REDES PÚBLICAS GENERALES. RG</b>			
	ESPACIOS VERDES (RG-ZV)	17.301,97	6,967%
<b>EQUIPAMIENTOS</b>			
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (D)	13.456,95	5,419%
	EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)	4.405,55	1,774%
<b>INFRAESTRUCTURA (RV-SG)</b>			
	RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96.851,41	39,000%
<b>TOTAL RED GENERAL</b>		<b>132.015,88</b>	<b>53,159%</b>
<b>REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. (RSM)</b>			
	SERVICIOS DOCENTES (SDO)	23.839,48	9,600%
	VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)	5.823,34	2,345%
<b>TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL</b>		<b>29.662,82</b>	<b>11,944%</b>
<b>TOTAL SUELOS DE CESIÓN (COMPUTABLES)</b>		<b>194.417,33</b>	<b>78,287%</b>
<b>OTROS SUELOS DE CESIÓN (RG-ELT)</b>		<b>11.616,07</b>	<b>4,677%</b>
<b>TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN</b>		<b>206.033,40</b>	<b>82,964%</b>
<b>OTROS SUELOS</b>			
<b>CORDEL DE LA LEGUA</b> "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido" Pecuaría		<b>2.720,27</b>	<b>1,095%</b>
<b>SUMA TOTAL SECTOR SUP-R5</b>		<b>248.339,65</b>	<b>100,000%</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.supa-torrejón.es/Firmado por: I C-ES, O=DIAPLAN S.P. OID.2.4.497-VATES-428462091, CN=50655688R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655688R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

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

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m²s)	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²)
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	200,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	200,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	100,00	8.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)</b>		<b>13.038,95</b>	<b>500,00</b>	<b>40.600,00</b>
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.255,96	62,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	2.443,54	63,00	5.133,18
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&gt;110)</b>		<b>4.699,50</b>	<b>125,00</b>	<b>10.233,18</b>
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	3.761,10	145,00	9.444,44
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.079,63	80,00	5.000,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	1.453,73	60,00	4.000,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.666,75	90,00	6.000,00
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	2.501,01	91,00	6.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&lt;110)</b>		<b>12.462,22</b>	<b>466,00</b>	<b>24.444,44</b>
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>30.200,67</b>	<b>1.091,00</b>	<b>75.277,62</b>
T-11	Terciario	3.608,97	-	1.000,00
T-12	Terciario	1.924,85	-	1.000,00
T-13	Terclaño	1.554,18	-	1.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL TERCIARIO (T)</b>		<b>7.088,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.000,00</b>
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	-	250,00
<b>SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)</b>		<b>2.297,31</b>	<b>0,00</b>	<b>250,00</b>
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>9.385,31</b>	<b>1.091,00</b>	<b>78.527,62</b>

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

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m²)	COEF. HOMO.	U.A.S
<b>SUELOS CON USO LUCRATIVO</b>				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	16.300,00	1,00	16.300,00
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	8.000,00	1,00	8.000,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)</b>		<b>40.600,00</b>		<b>40.600,00</b>
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.100,00	1,00	5.100,00
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	5.133,18	1,00	5.133,18
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&gt;110)</b>		<b>10.233,18</b>		<b>10.233,18</b>
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	9.444,44	0,90	8.500,00
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	5.000,00	0,90	4.500,00
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	4.000,00	0,90	3.600,00
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	6.000,00	0,90	5.400,00
RMP-10	Residencial Multifamiliar (VPPB<110)	6.000,00	0,90	5.400,00
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP&lt;110)</b>		<b>30.444,44</b>		<b>27.400,00</b>
<b>SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL</b>		<b>81.277,62</b>		<b>78.233,18</b>
T-11	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-13	Terclaño	1.000,00	1,20	1.200,00
<b>SUMA RESIDENCIAL TERCIARIO (T)</b>		<b>3.000,00</b>		<b>3.600,00</b>
ES-22	Estación de Servicio	250,00	2,00	500,00
<b>SUMA ESTACIÓN SERVICIO (ES)</b>		<b>250,00</b>		<b>500,00</b>
<b>SUMA SUELOS USO LUCRATIVO</b>		<b>84.527,62</b>	<b>-</b>	<b>82.333,18</b>



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B985741D0F5E26A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.supa-torrejón.es. Firmado por: I C-ES, O=DIAPLAN SLP, OID.2.E.497=VATES-428462091, CN=50655688R CARLOS SANCHEZ CASAS (R, A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655688R, Description=Reg:28065 Hoja:143383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

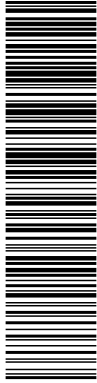
**Número de viviendas y tipo de protección**  
 (Tabla Plan Parcial. Página 110 Memoria).

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

**Superficies edificables, aprovechamiento y viviendas de las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada**  
 (Tabla Plan Parcial. Página 115 Memoria).

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

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA _PARTE4.pdf	Número de la anotación: <b>27713</b> , Fecha de entrada: <b>22/06/2022 14:18:00</b>	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: <b>ABFH8-TAZQG-1055F</b> Fecha de emisión: <b>24 de Junio de 2022 a las 9:15:22</b> Página <b>21 de 44</b>		<b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



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

**VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA.**

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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336; ABFH8-TAZQG-1055F; B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [49](https://sede.supa-torrejón.es/FirmadoPor:1-C=ES;O=DIAPLAN SLP;OID.2.E.497-VATES-428462091;C1=50659568R;CARLOS.SANCHEZ.CASAS (R- A28462091);SN=SANCHEZ.CASAS;PADILLA, G-CARLOS;SERIALNUMBER=DCES-50659568R;Description=Reg:28065;Hojas:M-43383;Tomo:25839;Folio:143;Fecha:19/09/2016;Inscripción:15 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

DOCUMENTO _OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA _PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>27713</b> , Fecha de entrada: <b>22/06/2022 14:18</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>ABFH8-TAZQG-1055F</b> Fecha de emisión: <b>24 de Junio de 2022 a las 9:15:22</b> Página <b>22 de 44</b>	FIRMAS
	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 24655336-ABFH8-TAZQG-1055F-1055F626A871EDB4ED1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es/Firmado por: I C-ES, O=DIAPLAN SLP, CID 2 E, A97-VATES-428462091, CI=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R, A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

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

### 1.1 Adaptación del plan al cambio climático.

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

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

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

### 1.2 Medidas de protección contra el ruido.

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

DOCUMENTO _OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA _PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>27713</b> , Fecha de entrada: <b>22/06/2022 14:18</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>ABFH8-TAZQG-1055F</b> Fecha de emisión: <b>24 de Junio de 2022 a las 9:15:22</b> Página 23 de 44	FIRMAS
	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF34B70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es Firmado por: I C-ES, O=DIAPLAN SLP, CID 2 E, A97-VATES-428462091, CI=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-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 14:18:39.

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

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

### 1.3 Medidas para paliar la contaminación lumínica.

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

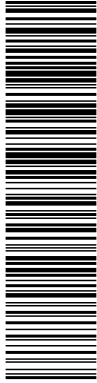
### 1.4 Medidas encaminadas a evitar la contaminación atmosférica.

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

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

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

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27713, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:18 :00
OTROS DATOS Código para validación: ABFH8-TAZQG-1055F Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:15:22 Página 24 de 44	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ajunt-torrejon.es/Firmado por: I C-ES, O=DIAPLAN SLP, CID 2 E, A97-VATES-428462091, CI=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R, A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (ON=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

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

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

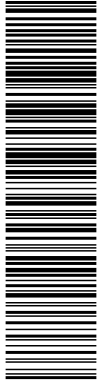
Este programa tiene, además, otras funciones:

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

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



DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27713, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:18 :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>ABFH8-TAZQG-1055F</b> Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:15:22 Página 25 de 44	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



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

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

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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B985741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [53](https://sede.supa-torrejón.es/FirmadoPor:1-C=ES;O=DIAPLAN SLP;OID.2.E.497-VATES-428462081;C1=50659568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462031);SN=SANCHEZ CASAS PADILLA;G=CARLOS;SERIALNUMBER=DCES-50659568R;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 14:18:39.</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE4.pdf	Número de la anotación: <b>27713</b> , Fecha de entrada: <b>22/06/2022 14:18:00</b>	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: <b>ABFH8-TAZQG-1055F</b> Fecha de emisión: <b>24 de Junio de 2022 a las 9:15:22</b> Página 26 de 44		<b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es/Firmado\_bot: 1 C=ES; O=DIAPLAN SLP; OID.2.E.497-VATES-428462091; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462031); 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) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

## Art. 35. NORMA URBANÍSTICA SUP-R5

### 35.1. Definición

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

### 35.2. Determinaciones de Aprovechamiento

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

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

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

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

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

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

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

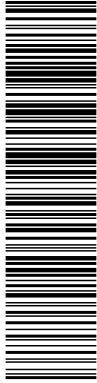
**35.2.5. Tipología de la edificación.** Bloques conformando calles y con espacios abiertos interiores.

### 35.3. Determinaciones de Gestión

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

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

DOCUMENTO _OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA _PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>27713</b> , Fecha de entrada: <b>22/06/2022 14:18</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>ABFH8-TAZQG-1055F</b> Fecha de emisión: <b>24 de Junio de 2022 a las 9:15:22</b> Página 27 de 44	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336-ABFH8-TAZQG-1055F-B995741D0F526A871EDB4ED1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.punto-norte.es/Firmado por: I C-ES, O=DIAPLAN S.A.P, CID 2 E, A97-VATES-428462091, CI=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R, A28462091), SN=SANSCHEZCASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

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

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

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

Proporción de usos principales.	
Residencial Multifamiliar.....	mínimo: 65%
Terciario, Comercial, Oficinas.....	mínimo: 3,5%.
.....	máximo: 35%

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

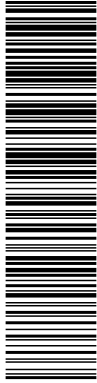
Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el convenio con el Canal de Isabel II.  
Deberá contribuir a la urbanización de Sistemas Generales en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento.  
Esta contribución podrá realizarse en dinero o en obras de urbanización priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales interiores que no formen parte de un eje que deba ser ejecutado unitariamente.

### 35.6. Condiciones

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

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

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.  
Deberá respetarse la línea de edificación conforme a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336-ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener 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-torrejón.es/FirmadoPor:1-CES-0-DIAPLAN/SVP_OID.2.E.497-VATES-428462091-CI=50659568R-CARLOS-SANCHEZ-CASAS (R-A29462031)-SA-SANCHEZ-CASAS-PADILLA-G-CARLOS-SERIALNUMBER-IDCES-50659568R-Description=Reg:28065-HojaM-43383-Tomo25839-Folio:143-Fecha:19/09/2016-Inscripción:15 (CN=AC-Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.</a></p></div><div data-bbox=)

**CONEXIÓN ALCALÁ**

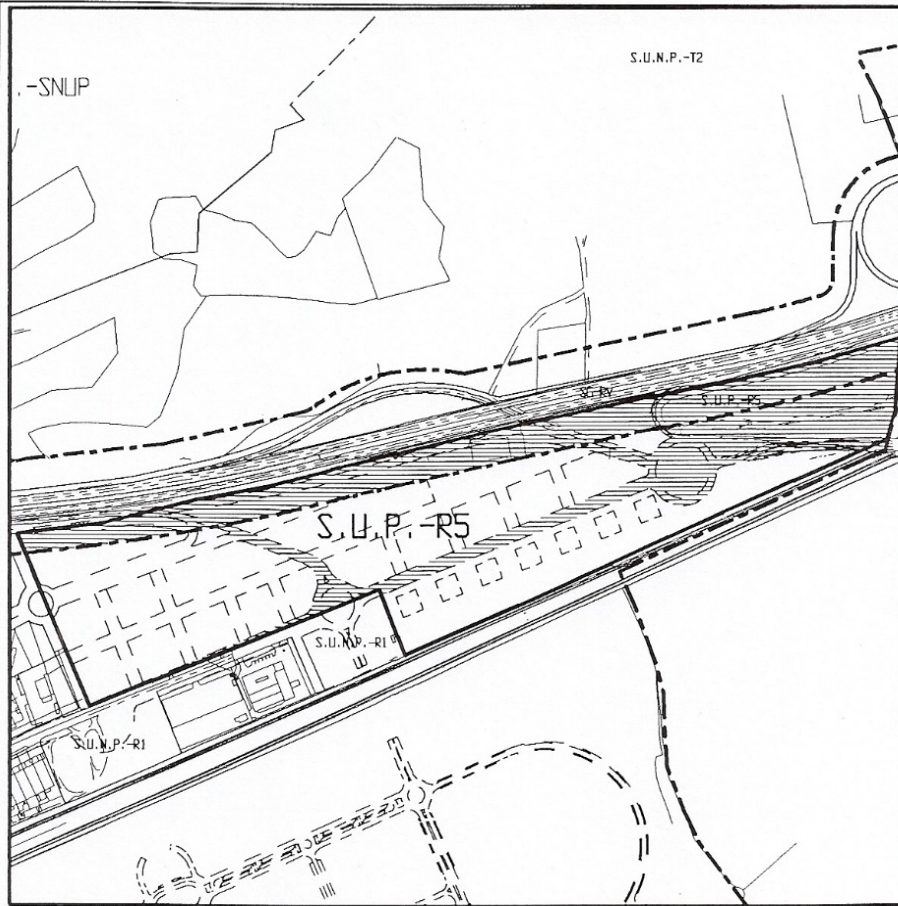
**S.U.P.-R5**

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




NOMBRE: CONEXIÓN ALCALÁ.

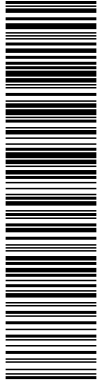
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 167.947,54 m<sup>2</sup>s  
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 80.392 m<sup>2</sup>.  
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: - -  
SUPERFICIE DEL SECTOR: 248.339,65 m<sup>2</sup>

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



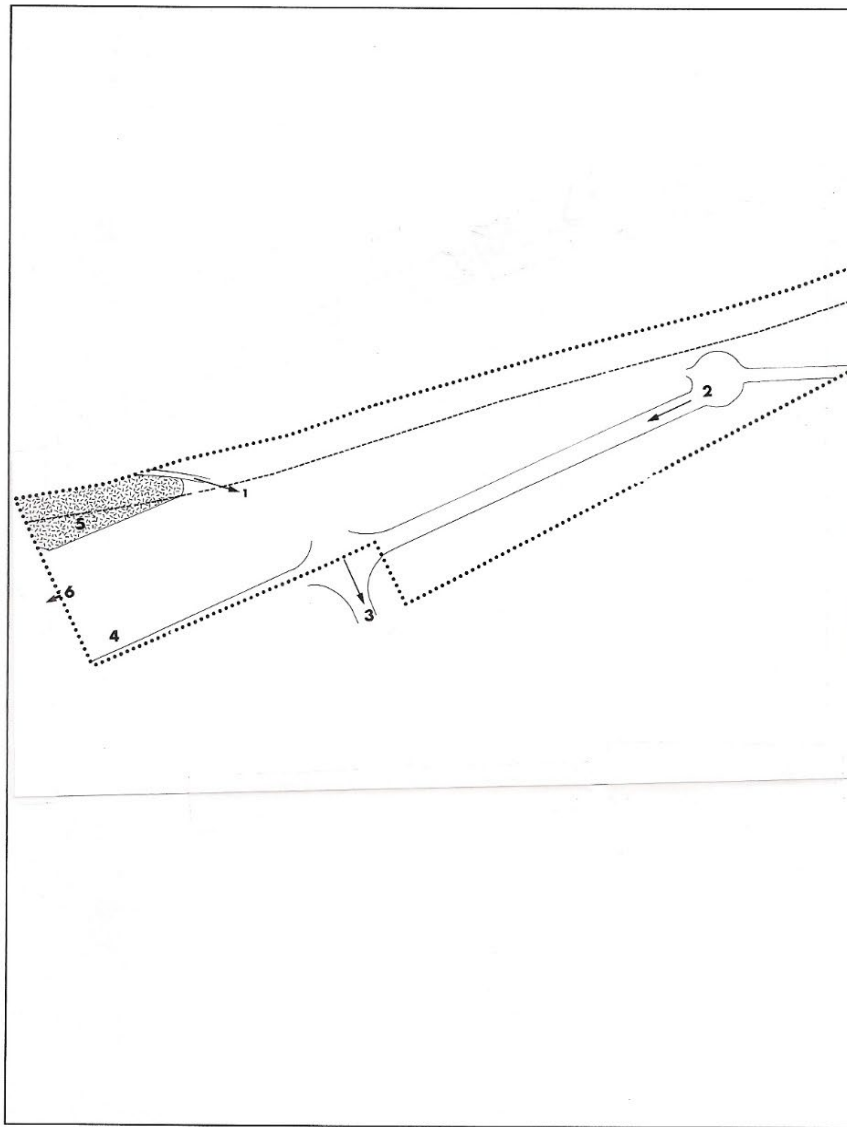
PLANO DE SITUACIÓN

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



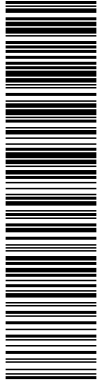
Modificación puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUP R-5  
Torrejón de Ardoz (Madrid)

CONEXIÓN ALCALÁ	S.U.P-R5
-----------------	----------



CONDICIONES DE DISEÑO

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27713, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:18 :00
OTROS DATOS Código para validación: ABFH8-TAZQG-1055F Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:15:22 Página 30 de 44	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. ORDENANZAS PARTICULARES.**

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

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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B985741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.supa-torrejón.es/Firmado por: I C-ES, O=DIAPLAN SLP, OID.2.E.497-VATES-428462081, CI=50659568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462031), SA=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCES-50659568R, Description=Reg:28065 Hoja: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 14:18:39.

DOCUMENTO _OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA _PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>27713</b> , Fecha de entrada: <b>22/06/2022 14:18</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>ABFH8-TAZQG-1055F</b> Fecha de emisión: <b>24 de Junio de 2022 a las 9:15:22</b> Página 31 de 44	FIRMAS
	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465936-ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.supa-torrejón.es/Firmado por: 1 C=ES, O=DIAPLAN SLP, OID.2.E.497-VATES-428462091, CN=50655668R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCES-50655668R, 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) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

## ORDENANZA ZUR-7z (Residencial)

### 1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar.

### 2. Clasificación

Se distinguen dos usos específicos:

- Vivienda multifamiliar libre.
- Vivienda multifamiliar protegida.

### 3. Tipología edificatoria

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

### 4. Determinaciones de Aprovechamiento

#### 4.1 Alineaciones

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

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

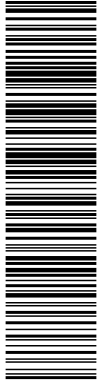
#### 4.2 Accesos a la edificación. Portales

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

#### 4.3 Altura máxima

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

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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4ED1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sjta-torrejón.es/Firmado por: 1 C-ES, O-DIAPLAN SAP, CID 2 E, A97-VATES-428462091, CI=50659568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SA=SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50659568R, 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 14:18:39.

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

**4.4 Aprovechamiento**

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

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

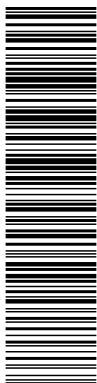
(\*) El tipo de protección en función del aprovechamiento máximo establecido por el Plan Parcial puede ser el correspondiente a VPPL, siempre que se alcance el objetivo que justifica el cambio de calificación.

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

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



DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE4.pdf	Número de la anotación: <b>27713</b> , Fecha de entrada: <b>22/06/2022 14:18</b> :00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: <b>ABFH8-TAZQG-1055F</b> Fecha de emisión: <b>24 de Junio de 2022 a las 9:15:22</b> Página 33 de 44	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4ED1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.punto-portal.es/Firmado por: 1 C=ES, O=DIAPLAN SLP, OID.2.E.497-VATES-428462091, C1=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg.28065 Hoja:143/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

**4.5 Edificación en planta baja.**

Se permite dejar la planta baja libre de edificación.

**4.6 Cubierta.**

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

**4.7 Fachada máxima.**

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

**4.8 Fachada mínima.**

La fachada mínima será de 30 m.

**4.9 Ocupación máxima.**

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

**4.10 Parcela mínima.**

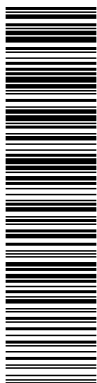
La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>s.  
Se podrá autorizar segregaciones por debajo de la superficie anterior pero deberán mancomunarse los garajes subterráneos y los espacios libres interiores que se proyectarán con un diseño unitario.  
Podrá autorizarse la construcción del garaje o espacio libre mancomunado por fases, siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.  
Cuando la parcela sea inferior a la manzana la ordenación del conjunto deberá definirse en Estudio de Detalle. Este documento deberá, asimismo, establecer la ubicación de las acometidas generales de las distintas infraestructuras urbanas en su interior.

**4.11 Patios**

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

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

DOCUMENTO _OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA _PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>27713</b> , Fecha de entrada: <b>22/06/2022 14:18</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>ABFH8-TAZQG-1055F</b> Fecha de emisión: <b>24 de Junio de 2022 a las 9:15:22</b> Página 34 de 44	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4ED1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es/Firmado por: I C-ES, O-DIAPLAN SLP, CID 2 E.A97-VATES-428462091, CI=506555688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R+ A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-506555688, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

#### 4.12 Retranqueos de la edificación sobre rasante

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

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

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

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

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

#### 4.13 Salientes y vuelos

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

#### 4.14 Reserva de aparcamiento

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

#### 4.15 Urbanización

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

### 5. Condiciones Estéticas

#### 5.1 Composición

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

##### Fachadas

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

##### Cubiertas

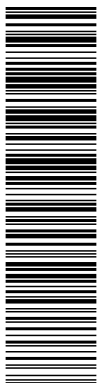
Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

##### Salientes y vuelos

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

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

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>27713</b> , Fecha de entrada: <b>22/06/2022 14:18</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>ABFH8-TAZQG-1055F</b> Fecha de emisión: <b>24 de Junio de 2022 a las 9:15:22</b> Página 35 de 44	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4ED1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es Firmado por: 1 C=ES, O=DIAPLAN SLP, OID.2.E.497-VATES-428462091, CN=50655688R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655688R, Description=Reg:28065 Hoja:14-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

**5.2 Materiales**

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

**5.3 Medianeras**

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

**6. Condiciones higiénicas de la edificación**

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

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

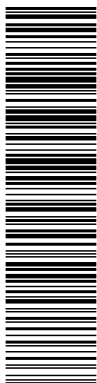
Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

Uso global:  
Residencial.

Uso predominante:  
Residencial multifamiliar libre, en grado 1º  
Residencial multifamiliar protegida en grado 1º y/o 2º

Usos complementarios:  
Los compatibles autorizados en planta baja  
Planta primera para el uso de oficinas

Usos compatibles compartidos:  
Se autorizan los indicados a continuación prohibiéndose los no especificados.  
El terciario, comercial, oficinas y dotacional en todas sus clases y categorías.  
El industrial, en su clase de talleres pequeños.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4ED1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es/Firmado por: I C-ES, O=DIAPLAN SLP, CID 2 E, A97-VATES-428462091, C1=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=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

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

**1. Definición**

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

**2. Tipología edificatoria**

En bloque abierto cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.

**3. Determinaciones de aprovechamiento**

**3.1. Alineaciones**

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

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

**3.2. Altura máxima**

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

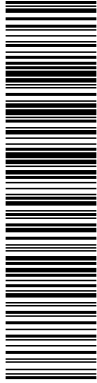
**3.3. Aprovechamiento**

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

Identificación de la parcela	Uso característico	Edificabilidad (m2c)	Coefficiente de homogeneización	Aprovechamiento (uas)
T-11	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
T-13	Terciario	1.000,00	1,20	1.200,00
Total	Terciario	3.000,00	1,20	3.600,00

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

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27713, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:18 :00
OTROS DATOS Código para validación: ABFH8-TAZQG-1055F Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:15:22 Página 37 de 44	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.supa-torrejon.es/Firmado por: I C-ES, O=DIAPLAN SLP, CID.2.E.497-VATES-428462091, CI=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/ Fecha:19/09/2016 /Inscripción:15 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

**3.4. Fachada máxima**

No se establece.

**3.5. Fachada mínima**

La fachada mínima será de 25m.

**3.6. Ocupación máxima**

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

**3.7. Posición de la edificación**

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

**3.8. Parcela**

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

**3.9. Patios**

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

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

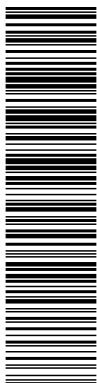
**3.10. Retranqueos de la edificación sobre rasante**

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

<u>Permitido</u>	<u>No permitido</u>
Carga y descarga	Almacenes
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de Vehículos	Depósito de residuos no controlados
Caseta de vigilancia no mayor de 10m <sup>2</sup>	

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

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27713, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:18 :00
OTROS DATOS Código para validación: ABFH8-TAZQG-1055F Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:15:22 Página 38 de 44	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B985741D0F526A871EDB4ED1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es/Firmado por: I C-ES, O=DIAPLAN S.A.P, CID 2 E.A.97-VATES-428462091, CI=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R+ A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655688, 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) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

**3.11. Salientes y vuelos**

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

**3.12. Reserva de aparcamiento**

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

**3.13. Urbanización**

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

**4. Condiciones estéticas**

**4.1. Composición**

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

Fachadas

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

Cubiertas

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

Salientes y vuelos

Estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.  
El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los cien (100) centímetros.

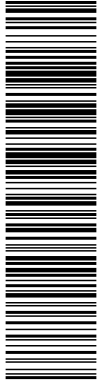
**4.2. Materiales**

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

**4.3. Medianeras**

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

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27713, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:18 :00
OTROS DATOS Código para validación: ABFH8-TAZQG-1055F Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:15:22 Página 39 de 44	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.arzoj-torrejón.es/Firmado por: I C-ES, O=DIAPLAN S.A.P. CID 2 E.497-VATES-428462091, CI=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655688R, Description=Reg:28065 Hoja:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 22/06/2022 14:18:39.

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

**4.4. Condiciones higiénicas de la edificación**

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

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

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

Uso global. ....Terciario

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

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

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

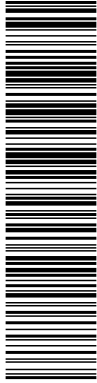
En edificio exclusivo: ..... Dotacional privado (sin limitación de porcentaje)  
 ..... Residencial multifamiliar (50%)  
 ..... Hostelero, Ocio, Espectáculos sin limitación porcentaje

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

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

Se prohíben los usos no especificados.

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27713, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:18 :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>ABFH8-TAZQG-1055F</b> Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:15:22 Página 40 de 44	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



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

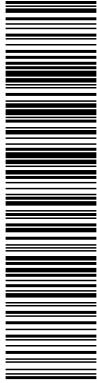
**CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

No se modifica lo previsto en el Plan Parcial.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B995741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [68](https://sede.supa-torrejón.es/FirmadoPor:1-C=ES;O=DIAPLAN SLP_OID.2.E.497-VATES-428462091;C1=506559568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R-A29462031);SN=SANCHEZ CASAS PADILLA;G=CARLOS;SERIALNUMBER=DCES-506559568R;Description=Reg:20065;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 14:18:39.
  </p>
</div>
<div data-bbox=)



DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27713, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:18 :00
OTROS DATOS Código para validación: ABFH8-TAZQG-1055F Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:15:22 Página 41 de 44	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)

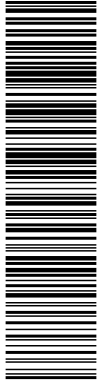
**CAPÍTULO 5. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO.**

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

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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B985741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) 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.supa-torrejón.es Firmado por: I C-ES, O=DIAPLAN SLP, OID.2.E.497-VATES-428462091, C1=50659568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50659568R, Description=Reg:28065 Hoja: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 14:18:39.

DOCUMENTO _OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA _PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>27713</b> , Fecha de entrada: <b>22/06/2022 14:18</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>ABFH8-TAZQG-1055F</b> Fecha de emisión: <b>24 de Junio de 2022 a las 9:15:22</b> Página <b>42 de 44</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



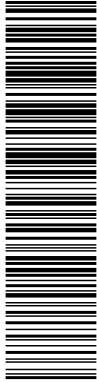
Modificación puntual del PGOU para la modificación de la parcela T-10 del sector SUP R-5  
Torrejón de Ardoz (Madrid)

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

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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336; ABFH8-TAZQG-1055F; B985741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [70](https://sede.supa-torrejón.es/FirmadoPor:1-C=ES;O=DIAPLAN SLP;OID.2.E.497-VATES-428462081;C1=50659568R;CARLOS.SANCHEZ.CASAS (R- A28462031);SN=SANCHEZ.CASAS;PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50659568R; Description=Reg:28065;Hoja: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 14:18:39.</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

DOCUMENTO OTROS: 694_MOD_T-10_SUPR-5_TOMO_I_MEMORIA PARTE4.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 27713, Fecha de entrada: 22/06/2022 14:18 :00
OTROS DATOS Código para validación: ABFH8-TAZQG-1055F Fecha de emisión: 24 de Junio de 2022 a las 9:15:22 Página 43 de 44	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)

**VOLUMEN 3. PLANOS DE ORDENACIÓN.**

Índice de planos:

- Calificación del suelo. Plano original.
- Calificación del suelo. Plano modificado.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2465336 ABFH8-TAZQG-1055F B985741D0F526A871EDB4FD1B71EC8CF3AB70A1C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [71](https://sede.supa-torrejón.es/FirmadoPor:1-C=ES;O=DIAPLAN SLP;OID.2.E.497-VATES-428462091;C1=506559568R;CARLOS.SANCHEZ.CASAS (R- A28462091);SN=SANCHEZ.CASAS;PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R;Description=Reg:20065;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 14:18:39.
  </p>
</div>
<div data-bbox=)

