

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038; STCV7-0QYCK-HUNWU; 0AB930CF7A906945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmatob. 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.sede.sede>. C-ES: O-DIAPLAN S.P. CID: 2.5.4.97-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.



**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES"
PARCELA TC-4
TORREJÓN DE ARDOZ**

TOMO I. MEMORIA Y PLANOS

1de4

Agosto 2023

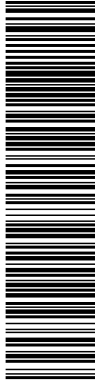


VYNCON CONTRATISTAS SL



DISEÑO ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO S.A.P.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 2 de 134		INCLUYE FIRMA EXTERNA

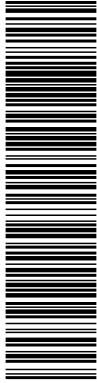


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038; STCV7-0QYCK-HUNWU; 0AB930CF7A9006945D0745F510F725C6B8D0358D) generado con la aplicación informática Firmasbc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.torrejon.com>. Si desea comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.torrejon.com>, se Firmado por: SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-506655668R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 “LOS GIRASOLES”
PARCELA TC-4
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

TOMO I. MEMORIA Y PLANOS

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA _V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 4 de 134	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.sanchez-casas.com. Firmado por: CARLOS SAN-CHEZ-CASAS (R: A29462031), SAN-CHEZ-CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50665568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (ON=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

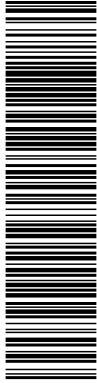
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ÍNDICE GENERAL

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

ÍNDICE TOMO I. Memoria y planos.

I. OBJETO, CONTENIDO ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN.	10
I.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.	10
I.2. DOCUMENTOS QUE MODIFICARON EL PLAN GENERAL CON ANTERIORIDAD A ESTA MODIFICACIÓN Y QUE NO FUERON INCLUIDOS EN EL TEXTO DE DICHO DOCUMENTO... 10	
I.2.1. Modificación del Plan General de diciembre de 2001.	10
I.2.2. Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del polígono "Los Girasoles" UE-DB.22.	13
I.2.3. Modificaciones del PERI posteriores a su aprobación definitiva.	16
I.2.3.1. PEMU de la manzana RM-1 de la UE-DB-22.	16
I.2.3.2. Modificación del PERI en el ámbito de la parcela TC-3.	16
I.3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.	17
I.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.	18
II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.	23
II.1. ANTECEDENTES.	23
II.2. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELAS TERCIARIA CUYO USO SE MODIFICA A RESIDENCIAL.	24
II.2.1 Descripción.	24
II.2.2. Determinaciones vigentes.	24
II.2.3. Coeficientes de Homogeneización.	25
II.2.4. Determinaciones legales de cesión para el contenido de la modificación.	25
II.2.5. Impacto sobre el tráfico del cambio de uso.	25
II.2.6. Afecciones acústicas.	25
II.2.7. Afecciones Aeronáuticas.	28
III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN Y NORMATIVAS DE LAS PARCELAS.	30
III.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN EN LA PARCELA TC-4.	30



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A9006945D0745F510F725C6B9D358D) generado con la aplicación informática Firmas.ec. 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.gob.es/verificafirmas>. Firmado por: CARLOS SANJOSE CASAS (R: A29462031), SANJOSE CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:20065 Hoja:14-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

VI.9. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático. 57

VII INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO. 57

VIII. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL 58

VIII.1 Medidas Generales..... 58

VIII.2.- Medidas de protección contra el ruido. 59

VIII.3.- Medidas encaminadas a evitar la contaminación atmosférica. 60

VIII.4.- Medidas de protección de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas... 60

VIII.5.- Medidas de protección del patrimonio cultural. 61

VIII.6. Medidas tendentes al ahorro energético y los recursos hídricos. 61

VIII.7 Condiciones para las zonas verdes y el arbolado urbano..... 61

VIII.8. Medidas relativas a la gestión de residuos y calidad de los suelos. 62

VIII.9.- Medidas de protección sobre la salud de las personas..... 62

VIII.10.- Medida compensatoria sobre el cambio climático. 63

VIII.11.- Vigilancia ambiental. 63

IX. MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTO DE GÉNERO, IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA, IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL E INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS EN LA MODIFICACIÓN DEL PERI DE LOS GIRASOLES EN LA PARCELA TC4, TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) 64

IX.1. Uso residencial 64

IX.1.1. Espacios de Uso Común. 64

IX.1.2. Aparcamiento de bicicletas y de vehículos de asistencia al desplazamiento..... 64

IX.1.3. Espacios privativos. 65

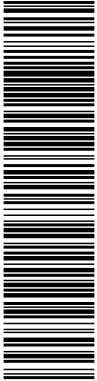
IX.1.4. Espacio para el almacenaje..... 65

IX.1.5. Cocina..... 65

IX.1.6. Elementos que proporcionan visibilidad. 65

IX.2. Uso de Aparcamientos colectivos. 65

IX.3. Determinaciones relativas al uso zona verde y espacios libres. 66



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF7A9006945D0745F510F725C6B9D0358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.sanchez-casas.com>. Hoja:1 de 1. C-ES. O=DIAPLAN S.P. CID.2.E.M.97-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065, Hoja:1M-43383, Tomo:25833, Folio:143, Fecha:19072021, Inscripción:17, (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

XV.4. Objeto de la Modificación. 152

XV.5. Ámbito 153

XV.6. Alcance y contenido de la modificación. 153

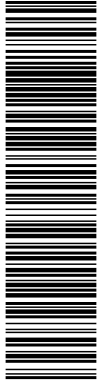
 XV.6.1. Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución. 154

 XV.6.2. Normas Urbanísticas Particulares..... 154

 XV.6.3. Planos. 154

XV.7. Ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión. 154

XV. ANEXOS. Se incorporan como tomo independiente (TOMO III). 156



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

El desglose del aprovechamiento por usos era el siguiente:

Uso residencial 152.242 m²c
Uso terciario 3.253 m²c
Total..... 154.495 m²c

Nº máximo de viviendas 1.514 viv

Reserva mínima de suelo para dotación de
espacios libres de dominio y uso público 15 m²s/v 22.710 m²s

Condiciones de la edificación: las contenidas en la ordenanza ZU-R7 del Plan General: Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada. Las características de las parcelas resultantes son la especificadas en los cuadros adjuntos:

Características de las parcelas residenciales.

Parcela nº	Uso característico	Usos compatibles	Tipología edificatoria	Superficie de manzanas edificables	Edificabilidad máxima m ² c	Número máximo de viviendas
1,3,4,9,11 12,14,15, 17,19,20 22	Residencial multifamiliar	Los que contempla la ordenanza ZUR-7	La que contempla la ordenanza ZU-R7	41.032	151.242	1.514

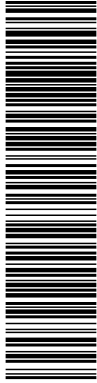
Características de las parcelas de uso exclusivo terciario.

Parcela nº	Uso característico	Usos compatibles	Tipología edificatoria	Superficie de manzanas edificables	Edificabilidad máxima m ² c	Número máximo de viviendas
6, 7, 8	Terciario	Los que contempla la ordenanza ZU-T Grado 1º	Los que contempla la ordenanza ZU-T Grado 1º	3.960	3.253	ZUT

Espacios libres de dominio y uso público

Parcela nº	Superficie (m ²)	Ordenanza de aplicación
2,5,10,13,16,18,21,23	22.710	ZU-V

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 13 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038; STCV7-0QYCK-HUNWU; 0AB930CF7A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmasbc. 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.sede.sede.es/Firmasbc. Si desea saber más sobre el servicio de Firmasbc, puede contactar con el equipo de soporte técnico de Firmasbc en el correo electrónico: soporte@firmasbc.es.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

I.2.2. Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del polígono "Los Girasoles" UE-DB.22.

Redactado con posterioridad, en desarrollo de la anterior modificación. Aprobado por acuerdo de Pleno de 25 de octubre de 2002, publicado en el BOCM nº 237 de 3 de diciembre de 2002.

Con motivo de la redacción del Plan Especial, se llevó a cabo una segunda medición topográfica que arrojó una superficie de 90.558,99 m², de los que 8.384,33 m² correspondían a viario público y el resto: 82.174,66 m² a suelos privados
En coherencia con la nueva superficie, y en proporción al aumento, se elevó el número de viviendas situándolo en 1.530.

Se modificaron también los coeficientes de homogeneización que se habían igualado a la unidad en la Modificación y que ahora recogen los establecidos en el Plan General original para el Área de Homogénea 8.1, lo que permitió un aumento de la edificabilidad real.

El PERI modificó también la superficie de parcelas de uso terciario ampliándola hasta alcanzar los 8.354,87 m²s con una edificabilidad de 6.678,40 m²c, frente a los 3.960 m²s y 3.253 m²c del Plan General, un aumento de 4.394,87 m²s y 3.425,40 m²c, el primero ligeramente inferior a la disminución de superficie residencial, que pasa de 41.032 m²s a 36.255,50 m²s, y superior a la disminución de edificabilidad residencial, que pasa de 151.242 m²c a 150.689,45m²c (una disminución de 4.776,5 m²s. en el primer caso y de 552,55 m²c en el segundo) Las zonas verdes aumentan ligeramente de 22.710 a 22.950 m²s. Todo esto se refleja en una nueva ficha de la Unidad.UE-DB-22.

De acuerdo con lo anterior, los cuadros de la Modificación reproducidos anteriormente fueron alterados por el Plan de Reforma Interior, quedando como sigue:

Superficie del ámbito. 90.558,99 m²s, de los que 8.384,33 m²s correspondía a suelo público y 82.174,66 m²s a suelo privado

Coefficientes de homogeneización los establecidos por el Plan General para el área homogénea 8.1.

Aprovechamiento real = aprovechamiento asignado 1,9 m²c/m²s, lo que supone 158.973,96 m²c

Aprovechamiento homogeneizado 156.131,85 uas .

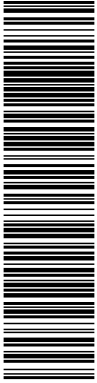
El desglose del aprovechamiento y la edificabilidad por usos es el siguiente:

	Aprovechamiento uas	Edificabilidad m ² c
Uso residencial	150.689,45 uas	150.689,45 m ² c
Uso terciario	5.442,40 uas	6.678,00 m ² c
Zonas verdes	0 uas	1606,51 m ² c
Total	156.131,85 uas	158.973,96 m ² c

Nº máximo de viviendas 1.530

Reserva mínima de suelo para dotación de espacios libres de dominio y uso público 15 m²s/v = 22.998,62 m²s

Condiciones de la edificación: las contenidas en la ordenanza ZU-R7 Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038; STCV7-0QYCK-HUNWU; 0AB930CF77A906945D0745F510F726C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.sede.sede.gob.es>. Firmado por: SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SAN SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-506655668R, Description=Reg:28065 Hoja:143383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



En síntesis, las determinaciones actuales del Plan General para el ámbito de la nueva UE.DB-22, incorporando las modificaciones de la ordenación pormenorizada introducidas por el PERI de Los Girasoles, son las que se indican en el Anexo nº1 (en las páginas y documentos que se indican y que se comparan con las del Plan General inicial).

Ámbito del Plan General anterior a la Modificación A.M.3
Fichas en páginas 113 y 113/1 del Tomo de Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución.

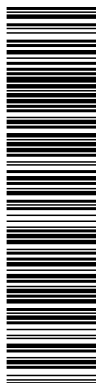
Ámbito del Plan General modificado UE-DB-22.
Fichas en las nuevas páginas 104.1 y 104.2

Área de Reparto 8 en el Plan General original.
Área de Reparto 8 en el Plan General modificado.

Área de Reparto 9 en el Plan General original.
Área de Reparto 9 en el Plan General modificado.

Ordenanza ZU-R-7 en el Plan General original.
Ordenanza ZU-R-7 en el Plan General modificado.

Ordenanza ZU-T en el Plan General original.
Ordenanza ZU-T en el Plan General modificado.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.san-juan.es/Firmas>. C=ES, O=DIAPLAN S.P. OJD.2.E.497-VATES-428462091, CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655688R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (ON=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Introducidas estas modificaciones, el cuadro de características del PERI vigente queda como sigue:

Características de las parcelas residenciales.

Parcela nº	Uso característico	Usos compatibles	Tipología edificatoria	Superficie de manzanas edificables	Edificabilidad máxima m ² c	Número máximo de viviendas
RM1.3, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, R M7	Residencial multifamiliar	Los que contempla la ordenanza ZUR-7	La que contempla la ordenanza ZU-R7	35.613	150.165,35	1.530

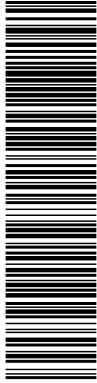
Características de las parcelas de uso exclusivo terciario.

Parcela nº	Uso característico	Usos compatibles	Tipología edificatoria	Superficie de manzanas edificables	Edificabilidad máxima m ² c	Número máximo de viviendas
RM1.1. TC1, TC2, TC3, TC4 y TO1	Terciario	Los que contempla la ordenanza ZU-T Grado 1º	Los que contempla la ordenanza ZU-T Grado 1º	9.139,87	6.765,60	ZUT
RM1.2	estación de servicio	Los que contempla la ordenanza ZU-ES	Los que contempla la ordenanza ZU-ES	367,50	436,75	ZU-ES

Espacios libres de dominio y uso público

Parcela nº	Superficie (m ²)	Ordenanza de aplicación
ZV1, ZV2, ZV3, ZV4, ZV5, ZV6, ZV7	22.950	ZU-V

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 18 de 134		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB39CF7A906945D0745F510F726C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmasbc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.torrejón.es/Firmasbc. Si desea obtener más información sobre FIRMASbc, puede contactar con el Departamento de Firmasbc de la Corporación de Torrejón de Ardoz, a través de la siguiente dirección de correo electrónico: info@torrejón.es. Firmasbc es un servicio desarrollado por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

I.3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

En esta Modificación:

1-Se **Modifica el uso de la parcela TC-4** con una superficie según el Plan General de 2.850,43 m²s, y según levantamiento topográfico que se adjunta 2.840,92 m², calificada de uso Terciario-comercial por el PERI de LOS GIRASOLES, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de fecha 25 de octubre de 2002 BOCM nº1, de 2 de enero de 2002 a uso Residencial Multifamiliar, sin aumentar el aprovechamiento y disminuyendo la edificabilidad, toda vez que el coeficiente de homogeneización del uso terciario-Comercial establecido en el Plan General, para el Área de Reparto, que el PERI asume, modificando la Modificación, es 0,8, frente al coeficiente 1 del nuevo uso; lo que supone una disminución de la edificabilidad del 20%, pasando de 2.500 m²c que tiene asignados la parcela TC4 a 2.000 m²c. Esta parcela estaba calificada como residencial por el Plan General modificado, en expediente aprobado definitivamente Por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 10 de diciembre de 2002, calificación que fue modificada por el PERI citado.

La disminución de la superficie construida de uso terciario en el polígono tiene lugar paralelamente al aumento del número de viviendas en 30 unidades.

2- Simultáneamente, y con objeto de cumplir los requerimientos de la legislación vigente, manteniendo como mínimo el estándar de zona verde por vivienda, establecido en el Plan Especial de "LOS GIRASOLES", tal como se explicita más abajo en un punto específico, **se califican con uso zona Verde pública una parcela de 450 m²**, que supone el cumplimiento del estándar para las nuevas viviendas de 15 m²/v establecido en el PERI y en la ficha del Plan General.

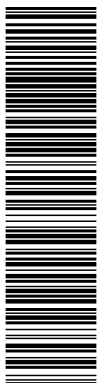
3- Con objeto de elevar la superficie de cesión, en coherencia con el carácter de actuación de dotación que posee esta modificación, **se añade a la anterior una superficie de 390,92 m², hasta alcanzar los 840,92 m²s, quedando reducida la superficie de la parcela lucrativa a 2.000 m²s.**

4- Para posibilitar la materialización del aprovechamiento en el nuevo uso, **se eleva la altura máxima permitida a cinco plantas y ático retranqueado**, (que suponen una altura máxima, según la ordenanza ZU-R7 de 16,5 m), inferior a la de las parcelas residenciales situadas en la margen opuesta de la zona verde (seis plantas) y de la calle Rio Guadalquivir (siete plantas) a que da frente la parcela e igual a la establecida por la ordenanza ZU-I 4, modificada por acuerdo de 23 de julio de 2007, (16,50 m).

5- **Se incorporan al Plan General las anteriores determinaciones, así como el resto de las determinaciones, incluidas las ordenanzas, del PERI "LOS GIRASOLES" y de las dos modificaciones posteriores a que antes se ha hecho referencia.**

Se trata en todo caso de la modificación de la ordenación pormenorizada, que no supone aumento de aprovechamiento ni de edificabilidad. (Ver apartado XIII Cuadros y planos originales y modificados del PERI)

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 19 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

I.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La zona de los Girasoles era una zona industrial de antigua implantación en la ciudad que albergaba industrias incompatibles con el uso residencial que el Plan General vigente, aprobado definitivamente en 1999, establecía para el entorno. La zona industrial había alcanzado un elevado nivel de centralidad, no obstante lo cual, en coherencia con las directrices municipales que presidieron la redacción del documento, aunque se contemplaba el cambio de calificación a uso residencial, no se autorizaba en la totalidad de la zona.

La centralidad del emplazamiento fue aumentando progresivamente, lo que unido a la posibilidad de traslado de las industrias al suelo industrial generado en el Sector 8, posibilitó y motivó la tramitación de una Modificación del Plan General, para ampliar la posibilidad del cambio de uso a la mayor parte del Polígono industrial.

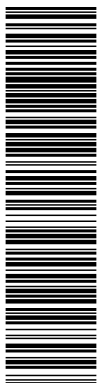
En lo que se refiere a la ordenación, se modificó la estructura de las zonas verdes, situando el pasillo Norte-Sur en el eje central del sector, en continuidad hacia el Norte con la calle Florencia, y concentrando el pasillo Este-Oeste en el extremo SE junto a las calles Guadalquivir, Tajuña, Budapest y la Avenida de la Circunvalación. El suelo terciario calificado en el Plan General Modificado se mantuvo en la misma ubicación añadiéndose, para cubrir la mayor demanda entonces existente, las reservas TC-3 (para consolidar como terciaria la manzana situada en la esquina SO) y la TC-4, que ahora se modifica, con frente al eje Norte-Sur de la zonas verdes, que consolidaba otra manzana terciaria entre dicho pasillo y las calles Guadalquivir, Tajuña y Avda. de la Constitución, aunque ello suponía un corte en la continuidad de las dos fachadas residenciales del nuevo pasillo verde. En resumen, la parcela TC-4 **estaba calificada en la Modificación Puntual del Plan General de Torrejón**, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 10 de diciembre de 2001, **como zona residencial**, regulada por las Ordenanzas ZU-R7. Esta inicial calificación residencial, que pretendía una homogeneidad en los márgenes de la zona verde, fue modificada posteriormente por el Plan Especial de Reforma Interior, tal como se ha dicho, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 25 de octubre de 2002, que la recalificó a uso terciario comercial, para responder a la fuerte demanda entonces existente de esta calificación, al tiempo que reducía la altura máxima de las edificaciones de este uso, sin que se adujeran razones de peso para ello.

En los años transcurridos desde la aprobación del PERI, tal como se puede apreciar en el esquema adjunto, y dentro del progresivo aumento de la centralidad al que se ha hecho referencia, la Avda. de la Constitución se ha convertido en un eje comercial de medianas superficie y restaurantes, habiéndose instalado junto al centro comercial El Círculo, los supermercados Aldi, Ahorramás, Mercadona, Lidl y Carrefour, además de una docena de restaurantes y dos hoteles, con lo que, teniendo en cuenta los grandes centros comerciales existentes en el borde de ciudad, la demanda de terciario-comercial ha quedado saturada.

Ante esta situación, con fecha 15 de diciembre de 2020, el Ayuntamiento de Torrejón efectuó una consulta a la Dirección General de Urbanismo sobre:

- La valoración de la viabilidad de la actuación de dotación consistente en el cambio de uso de una parcela de uso característico Terciario-Comercial, calificada con la ordenanza ZU-T (TC-4) por el PERI de la UE-DB22 "Los Girasoles" al uso Residencial Multifamiliar con ordenanza ZU-R7, con la consiguiente cesión de zonas verdes públicas de modo que no se produzca un detrimento del estándar existente como consecuencia de las nuevas viviendas (30 viv).
- La posibilidad de tramitación de la actuación de dotación a través de una modificación de Plan Especial.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 21 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB939CF77A906945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmasabc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanidad.gob.es/firmas/verificarDocumento.do. C=ES, O=DIAPLAN S.A.P, CID.2.E.497-AVATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Las alternativas que cumplen las dos condiciones precedentes, corresponden a la que podría llamarse ALTERNATIVA CERO, si de la consideración de todas las posibilidades de desarrollo que autoriza la regulación normativa actual, ninguna cumple las dos exigencias (Obviamente, la primera exigencia es la que las caracteriza como variantes de la ALTERNATIVA CERO y la deben cumplir todas las variantes consideradas como parte de la misma) bien porque las exigencias funcionales de los usos permitidos no las cumple la parcela, bien porque no existe demanda para esos usos, bien por ambas cosas a la vez.

Carece de interés social toda propuesta que no pueda ser ejecutada por la iniciativa privada o, en su caso, por la iniciativa pública

En lo que respecta a la iniciativa pública, el tamaño de la parcela y la cabida máxima en superficie construida son tan reducidos que no alcanzan los umbrales exigidos por los diferentes usos dotacionales, incluido el administrativo.

Dentro de los usos predominantes se admiten el comercial, espectáculos, hostelero y oficinas, y como usos compatibles en edificio exclusivo: los usos: administrativo, Asistencial, Deportivo, Docente, Hotelero, Sanitario, Sociocultural y Terciario Industrial.

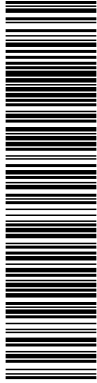
En lo que se refiere a los usos Comercial, Hostelero y Espectáculos, tal como se ha dicho, en los años transcurridos desde la aprobación del PERI, la Avda. de la Constitución se ha convertido en un eje comercial de medianas superficie y restaurantes, habiéndose instalado junto al centro comercial El Círculo, los supermercados Aldi, Ahorramás, Mercadona, Lidl y Carrefour, además de una docena de restaurantes, con lo que, teniendo en cuenta los grandes centros comerciales existentes en el borde de ciudad, la demanda de terciario-comercial ha quedado saturada, como lo prueba el hecho del tiempo que ha permanecido sin edificar, sin que se haya detectado ningún proceso especulativo, antes bien el precio de la parcela ha disminuido por falta de demanda.

En el caso del uso de oficinas, el coeficiente de homogeneización es 0,9, frente al 0,8 del comercial, lo que significa que se encuentra penalizado en un 10% de la edificabilidad, además de que no existe ninguna demanda en edificios exclusivos, como lo demuestra la tramitación de una modificación de este uso al residencial en la parcela municipal T-10 del Sector 5.

En lo que respecta a los usos compatibles, hay que tener en cuenta que, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas urbanísticas particulares, a los usos autorizados en edificio exclusivo se les tiene que aplicar el coeficiente de homogeneización correspondiente que, en el caso del dotacional privado es el 0,56 y en el del hotelero 0,5, frente al 0,8 del predominante. Este hecho, pone de manifiesto que el propio Plan General estimaba que estos usos tenían una menor rentabilidad, pero dado que se trata de una parcela incluida en un Plan Parcial y teniendo en cuenta que en todos los casos excepto en el del Terciario Industrial (un uso absolutamente inadecuado para la situación de la parcela) la edificabilidad resultante aumentaría respecto al aprovechamiento, la implantación de cualquiera de ellos agravaría la diferencia ya previamente existente, que con la legislación actual no será posible, dado que la Ley 9/2001 establece que la edificabilidad no puede ser mayor que el aprovechamiento, con lo que esa compensación implícita en los coeficientes de homogeneización no podría materializarse.

Incluso con ese aumento de edificabilidad, próximo al 50%, que insistimos no sería factible legalmente aplicar, la superficie edificable resultante, que superaría los 3.500 m², no sería suficiente para la implantación de una residencia de la tercera edad además de exigir una reserva de redes y un cambio en la Ordenanza del uso Terciario que debería extenderse a todas

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 22 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

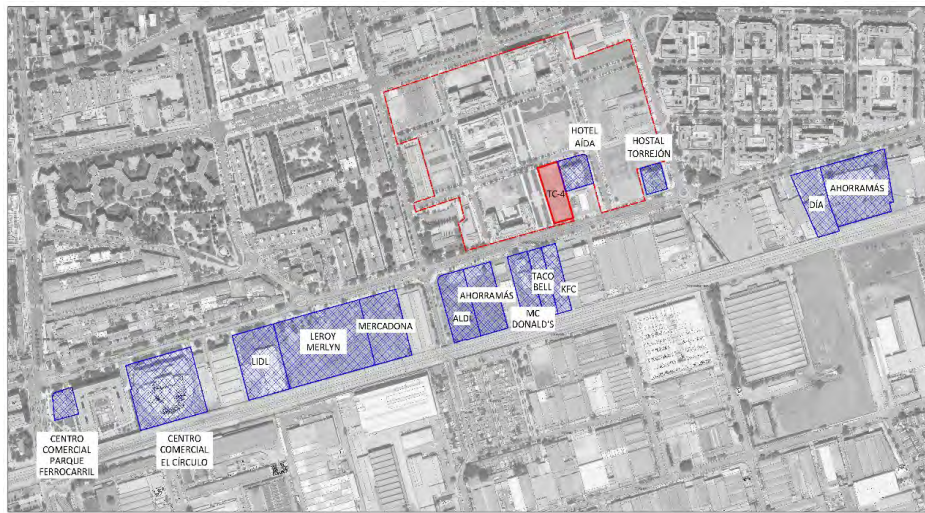


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A906945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmasbc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmasbc. O-DIAPLAN SLP. CID.2.E.4972-VATES-428462091. CN=50655688R CARLOS SANCHEZ CASAS (R. A29462031). SN=SANCHEZ CASAS PADILLA. G=CARLOS. SERIALNUMBER=IDCES-50655688R. Description=Reg:28065 Hoja:143/Fechar:1907/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

las parcelas con este uso, de lo contrario sería una reserva de dispensación, salvo que se exigiera una contraprestación económica lo que agravaría la falta de rentabilidad de su desarrollo.

Al margen de lo anterior debe hacerse constar que la modificación llevada a cabo por el PEMU de la manzana RM.1, aumentó la superficie de las parcelas Terciarias en 285 m²s, con una edificabilidad de 436,75 m²c, que, si bien estaban permitidos por el PERI, no eran de reserva obligatoria sino un uso admitido en los bajos de la tipología residencial multifamiliar, que podría no haberse consumido.



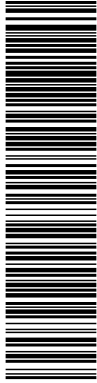
A mayor abundamiento, de las consideraciones anteriores se deduce que **no se trata de una modificación de uso terciario a residencial que pudiéramos llamar estándar, generalizable a cualquier parcela terciaria en un sector residencial**, que generaría déficits de dotación, sino, al contrario, se trata de **revertir una recalificación efectuada por un Plan Especial de Reforma Interior**, justificada por la previsión de una futura demanda de usos terciario, generada por la centralidad de la zona, demanda que ha sido satisfecha por los suelos del entorno calificados de suelo urbano consolidado y que, por consiguiente, ha dado lugar a la paralización de la edificación en la misma.

Es evidente que puede alegarse que se ha podido edificar antes de que se instalaran algunas de las instalaciones comerciales, pero también lo es, que es mucho más fácil el desarrollo en suelos urbanos consolidados con licencia directa que en suelos en proceso de transformación de uso industrial a uso residencial, como es el caso.

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

Como OTRAS ALTERNATIVAS se han contemplado el uso terciario Industrial, que podría incluirse como variante de la alternativa cero, sin aumento de edificabilidad, pero existe gran cantidad de suelo calificado como industrial en el que sería factible la implantación de este, que permanecen sin edificar o sin ocupar y en progresivo deterioro si se encuentran edificados,

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 23 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

generando uno de los problemas más graves existentes en la ciudad, generando ocupaciones irregulares como la que recientemente ha dado lugar a un incendio con víctimas mortales.

Queda exclusivamente la ALTERNATIVA DE RECALIFICACIÓN A USO REIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

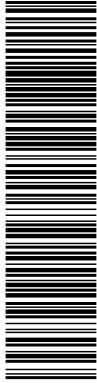
Justificación del interés social.

Esta alternativa se **considera de interés social** toda vez que:

- 1- Se trata de un bien escaso en lugares centrales.
- 2- Su implantación, al contrario de la de cualquiera de los usos alternativos disminuiría la edificabilidad de 2.500 a 2.000 m²c.
- 3- El uso residencial multifamiliar supondría la recuperación de la inicial calificación residencial, suprimida por el PERI de los Girasoles, aumentando la coherencia de la estructura urbana del propio documento, al acabar de conformar el eje verde residencial Norte Sur.
- 4- La implantación del nuevo uso permitiría finalizar el eje anterior en un área ampliada que se sitúa precisamente en la localización de las paradas del transporte público.
- 5- Obviamente, aumentaría la superficie de zonas verdes en una superficie ligeramente mayor que la resultante del estándar del Área Homogénea 8.1 del Plan General recogido por el PERI (de 15 a 15,25 m²/v).
- 6- Es el uso más adecuado teniendo en cuenta el carácter de la zona y las edificaciones del entorno.
- 7- Finalmente, se evita la permanencia de un suelo sin uso que evidentemente no tiene ningún interés social.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A9006945D0745F510F725C6B8D0358D) generado con la aplicación informática Firmas. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanidad.gob.es/firmas/verificarDocumento.do. Para más información consulte el sitio web de SANICHEZ CASAS (R: A29462031), SANICHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-506655668R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19072021/Inscripción:17 (ON-A-C Representación, OUCERES, O-FNMT-RCM, C-ES) el 11/08/2023 11:58:17.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 25 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU) generada con la aplicación informática Firmas. 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. SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SAN SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-506655668R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (ON=AC Representación, OUCERES, OFNMT-RCM, C-ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

- 4- La superficie edificable residencial se redujo ligeramente a 150.689,45 m²c y la del suelo correspondiente sufrió una reducción mayor para situarse en 36.255,50 m²s.
- 5- La superficie edificable terciaria se elevó a 6.678 m²c en 8.354,87 m²s.

En desarrollo del Plan Especial se tramitó y aprobó el Proyecto de Reparcelación, que fue aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de diciembre de 2004 en el que se definían geoméricamente las parcelas terciarias en las correspondientes fichas de parcelas resultantes que se incluye en el Anexo nº7.

Asimismo, en desarrollo del PEMU de la manzana RM-1 se llevó un Proyecto de Reparcelación en el que se definieron las parcelas resultantes, residencial, terciaria y de estación de servicio, que se incluyen en el Anexo nº8.

II.2. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELAS TERCIARIA CUYO USO SE MODIFICA A RESIDENCIAL.

II.2.1 Descripción.

La parcela objeto de modificación se localiza al sur del ámbito de la UE-DB.22 "Los Girasoles", situado en el casco urbano de Torrejón de Ardoz junto a la Avenida de la Constitución, según puede verse en plano nº1 "Situación y emplazamiento" adjunto en el apartado XI.

La parcela es de forma rectangular, con una superficie de 2.840,92 m², según levantamiento topográfico elaborado para esta modificación, que se refleja en el plano nº2 "topografía" adjunto en el apartado XI (se incorpora el estudio topográfico completo en el Anexo nº9). La superficie de la parcela es 9,51 m² inferior a la que le atribuye el Proyecto de Reparcelación. Está situada en la parte central del sur del ámbito, con frente a la calle Guadalquivir y a la Avda. de la Circunvalación, así como con la zona verde ZV-6 del PERI de los Girasoles.

Se trata de un terreno que cuenta con todos los servicios urbanísticos, con urbanización recepcionada por el Ayuntamiento y, por consiguiente, Suelo Urbano Consolidado.

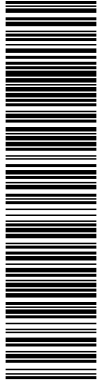
Su topografía es prácticamente horizontal.

II.2.2. Determinaciones vigentes.

Está calificada con uso Terciario Comercial y de Ocio con condiciones de uso y edificación reguladas por la Ordenanza ZU-T, que se ha reproducido en la parte I y cuyas principales determinaciones son:

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

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 26 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB93CF77A906945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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/Firmas. Si desea más información sobre Firmas, consulte el sitio web de Firmas: https://sede.ou-ceres.es/Firmas. Si desea más información sobre Firmas, consulte el sitio web de Firmas: https://sede.ou-ceres.es/Firmas. Si desea más información sobre Firmas, consulte el sitio web de Firmas: https://sede.ou-ceres.es/Firmas.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

II.2.3. Coeficientes de Homogeneización.

Como ha quedado dicho, El PERI de Los Girasoles recoge los coeficientes de homogeneización que establece el Plan General para el Área Homogénea 8.1, que se reproduce a continuación y en la que se atribuye el coeficiente 1 al uso residencial multifamiliar libre, 0,8 al uso terciario (Hostelero-Ocio, Comercial y Espectáculos), 0,5 al uso Hotelero, 0,9 al uso Oficinas y 0,56 al uso dotacional privado.

II.2.4. Determinaciones legales de cesión para el contenido de la modificación.

Dado que no sólo no se aumenta la edificabilidad sino que se disminuye, las determinaciones legales sobre nuevas cesiones se derivan únicamente de lo dispuesto en la Ley 7/2015 del Suelo y Rehabilitación Urbana que se limita a establecer el necesario reajuste en la proporción de las dotaciones públicas a la mayor densidad derivada de la modificación, de manera que, siendo el estándar preexistente de zonas verdes por vivienda de 15 m², y 30 el número máximo de viviendas previsto, la superficie de nuevas zonas verdes ascendería a 450 m². No obstante, y con una interpretación del texto legal citado, favorable, como se ha dicho, al interés público, se ha entendido que la modificación debía suponer en la medida de lo posible una mejora de la situación precedente y no simplemente el mantenimiento del estándar previo, y en consecuencia, se ha previsto una superficie de zona verde que cubriera, tanto el estándar anterior, como el establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el Suelo Urbano No Consolidado, aun cuando la parcela cuya calificación se modifica es un Suelo Urbano totalmente Consolidado, es decir 30 m² por cada 100 m²c, lo que supone 600 m²s.

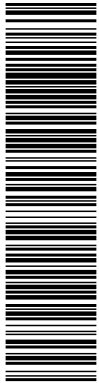
Teniendo en cuenta que, como se pone de manifiesto en el siguiente apartado, existe una pequeña afección acústica en la franja colindante con la Avda. de la Constitución, se amplía la superficie anterior con una superficie de 240,92 m² que tendría el carácter de zona verde de protección, con lo que la superficie de suelo calificado de zona verde resultante de la ordenación propuesta asciende a 840,92 m², una superficie prácticamente igual a la que figuraba en la inicial Modificación del Plan General y que fue suprimida por el Plan Especial, y que supone un exceso de 390,92 m² sobre el estándar por vivienda del área de reparto y 240,92 m² en exceso sobre el estándar que correspondería a un Suelo Urbano No Consolidado.

II.2.5. Impacto sobre el tráfico del cambio de uso.

De acuerdo con los estándares manejados en los recientes estudios de tráfico en el municipio de torrejón el cambio de una superficie comercial de 2.500 m² por un edificio residencial de 30 viviendas, supone una disminución del tráfico generado, toda vez que el estándar manejado por las previsiones de generación de tráfico es de 10 viajes por cada 100 m² de vivienda y 50 viajes por cada 100 m² de uso comercial, con lo que los tráficos previsibles se reducirían de 1.250 viajes a 200 viajes.

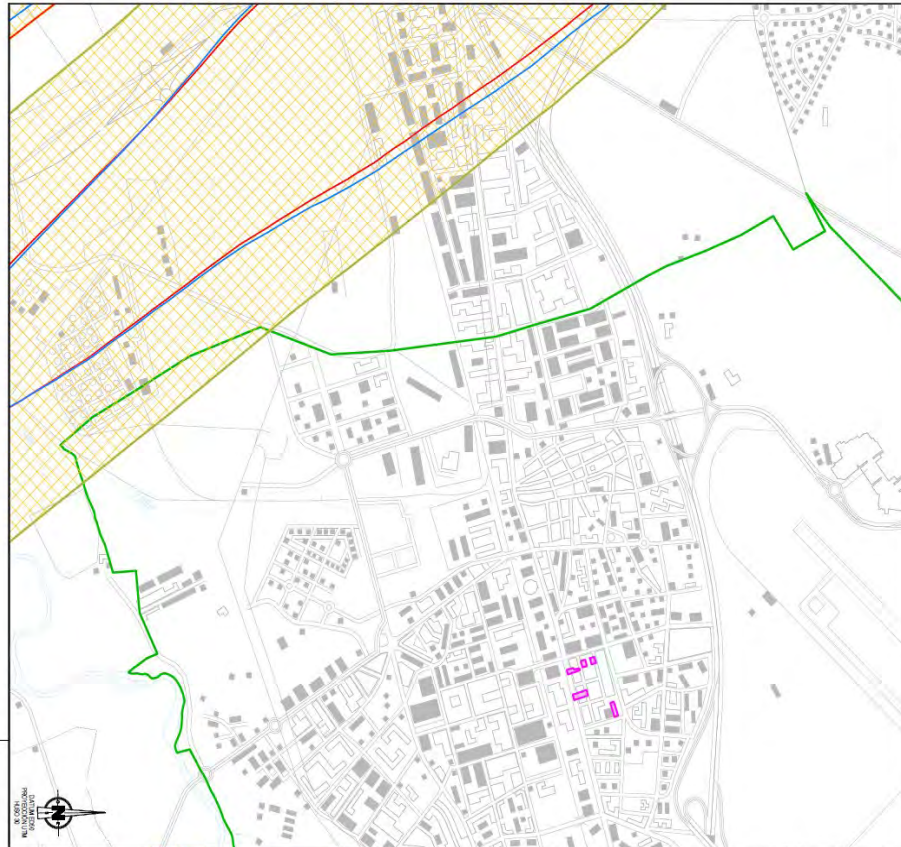
II.2.6. Afecciones acústicas.

Tal como puede apreciarse en el plano adjunto, al ámbito objeto de la modificación no está afectado por las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suarez-Madrid Barajas.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU) generada con la aplicación informática Firmas. 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.suiza-torres.es. Firmas: 1 C-ES, O-DIAPLAN SLP, CID 2 E, A, 97-VATES-428462091, CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R, A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655688R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

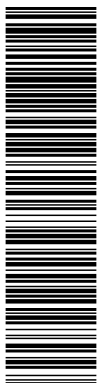
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



<p>SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y LOGÍSTICA MINISTERIO DE POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANISMO DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL</p>		<p>AEROPUERTO ADOLFO SUÁREZ MADRID-BARAJAS AFECIONES ACÚSTICAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS REAL DECRETO 1003/2011</p>	
ESCALA:	FECHA:	ESP:	FOLIO:
1:300.000	28/08/2023	20083	1

<p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> ENVOLVENTE DIA 60 dB (A) DE LOS TRES ESCENARIOS ENVOLVENTE NOCHE 50 dB (A) DE LOS TRES ESCENARIOS ENVOLVENTE NOCHE 50 dB (A) DE LOS TRES ESCENARIOS ÁREA AFECTADA DELIMITACIÓN DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA ÁMBITO DE ESTUDIO TERMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ LÍMITE DE TERMINOS MUNICIPALES 	<p>VISTA GENERAL</p> <p>ESCALA: 1:300.000</p>
--	--

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 28 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB93CF77A906945D0745F510F725C6B0D358D) generada con la aplicación informática Firmasbc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.torrejón.es/Firmasbc>.
 SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SAN SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (ON=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

En lo que respecta a las afecciones acústicas generadas por el tráfico de vehículos, como se ha venido repitiendo a lo largo del documento, la parcela es un suelo urbano consolidado, con la urbanización ejecutada de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que desarrolló el Plan Especial de Los Girasoles y ha sido recepcionada por el Ayuntamiento. El cambio del uso de la parcela objeto de esta Modificación del uso residencial asignado en la Modificación del Plan General, aprobada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de fecha 30 de noviembre de 2001, al uso terciario que llevó a cabo el citado Plan Especial, que ahora se revierte, no estuvo justificada por la afección acústica del tráfico de la Avda. de la Constitución, como lo pone de manifiesto el que la parcela situada en la margen opuesta del pasillo verde N-S que une la calle Londres con la citada Avda. es residencial y la edificación está alineada a fachada, sino por la gran demanda entonces existente de suelo terciario y el carácter comercial de la Avda. y hoy desaparecida. No obstante, ello no quiere decir que no deban cumplirse los requerimientos exigibles de protección acústica para que los niveles no superen los establecidos en la legislación vigente y en la ordenanza municipal.

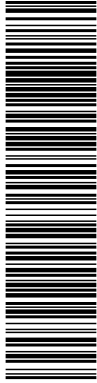
A este respecto, si bien la Orden PCI/1319/2018 de diciembre modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005 de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del ruido, no lo hace en los niveles acústicos para cada clase y categoría de suelo, de manera que siguen vigentes los del citado Real Decreto que, para el suelo urbano consolidado residencial (uso predominante en el ámbito de Los Girasoles) fija los niveles máximos en: L_d 65 dBA, L_e 65 dBA y L_n 65 dBA (aplicables tanto a la parcela residencial como a las zonas verdes y espacios libres, que no constituyan zonas de protección).

En lo que respecta a la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, aprobada el 24 de abril de 2013, para el Tipo II, zona levemente ruidosa, en la que se encuentra el ámbito del Plan Especial y por tanto la Parcela y los espacios libres, los límites son similares excepto en el periodo noche para el que es más restrictiva que el real decreto 1513/2015. Así, en la tabla C de la citada Ordenanza los límites son: L_d 65 dBA, L_e 65 dBA y L_n 55 dBA.

De acuerdo con el Mapa de Ruido vigente de la Ciudad de Torrejón, que reflejan niveles que no son sustancialmente diferentes de los resultados de las mediciones llevadas a cabo en el año 2021, en el frente de la edificación a la Avda. de la Constitución, en el que se contabilizaron 78 vehículos ligeros y 18 pesados en un periodo de diez minutos, con una medición real con sonómetros de 67 L_{Aeq} (dBA) que descienden a 66,2 L_{Aeq} (dBA) en la predicción con el modelo CADNA-A (Método CNOSSOS-EU) y cuyas afecciones a la parcela para los tres periodos se incluyen en el anexo nº10 "Mapas de ruido", la parcela está sometida a una afección acústica superior a los límites establecidos por el Real Decreto citado y por la Ordenanza Municipal, en el periodo L_d en una franja de anchura de 8 m (con una afección comprendida entre los 65 dBA. y los 70 dBA). Así mismo la afección es superior a los límites establecidos por la Ordenanza Municipal en el periodo nocturno L_n , en una franja de mayor anchura de anchura (con una afección comprendida entre los 55dBA y los 60 dBA), si bien, dado que en las zonas verdes se instala una valla que se cierra impidiendo el paso de peatones en el periodo nocturno, los anteriores impactos acústicos no serían soportados por ningún usuario.

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

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 29 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A9006945D0745F510F725C6B8D0358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.gob.es/verificafirmas. Firmado por: CARLOS, O-DIAZ PLAN S.A.P. CID: 2.E.4974-VATES-A28462091, CNI=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (ON=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

II.2.7. Afecciones Aeronáuticas.

1. Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.
 Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero (B.O.E. nº 164, de 8 de julio de 2009).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Barajas, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999 (B.O.E. nº 300, de 16 de diciembre), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

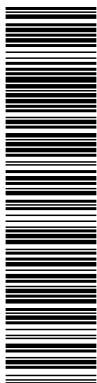
Real Decreto 680/2021, de 27 de julio, (B.O.E. nº 190, de 10 de agosto), por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas asociadas a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura y Comunidad de Madrid para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores.

2. Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito de la Modificación del Plan Especial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. En el plano que se adjunta más adelante, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

El ámbito de estudio de la presente modificación se encuentra principalmente afectado por la Superficie Cónica, entre otras. Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 600 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 740 metros, ambas sobre el nivel del mar, y que la altura máxima de las mayores construcciones autorizadas por la ordenanza residencial de aplicación no supera los 25,50 metros, (aunque por la edificabilidad asignada a la parcela, la altura en este caso concreto será inferior a los 17 metros), existe una diferencia superior a los cien metros, distancia suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones futuras, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como las grúas de construcción y similares.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
_OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 35 de 134	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.sede.es/Firmas.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

7.2.3. Aprovechamiento-

1. **Real:** Será el sólido capaz definido por las condiciones de altura y ocupación de los esquemas incluidos en las Unidades de Ejecución. En la UEDB 22 será igual al asignado.
2. **Asignado:** Será el resultado de aplicar el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto a la superficie de la parcela inicial.
3. **Patrimonializable:**
 - Suelo consolidado: 100%.
 - Suelo no consolidado (UE): 90%.

En la UE-DB 22 100 del Aprovechamiento patrimonializado y 90% del exceso hasta el Aprovechamiento tipo.

7.2.4. Edificabilidad. La edificabilidad máxima será el resultado de dividir el aprovechamiento por el coeficiente de homogeneización del uso predominante.

7.2.5. Cubierta. El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos viveros, siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m.

7.2.6. Cumbre. La cumbre de la cubierta no podrá elevarse más de 3,50 metros por encima de altura máxima. Sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos debidamente justificados.

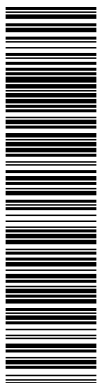
7.2.7. Fachada máxima. La fachada máxima será de 70 metros, superada esta distancia, el diseño de la edificación deberá de presentar un corte compositivo.

7.2.8. Huecos. Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos de las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se admite la apertura de huecos sin limitación cuando la franja a la que den frente se incluya en la parcela la anchura mínima establecida en el documento de desarrollo.

7.2.9. Ocupación máxima. En caso de no venir fijada en las condiciones de ordenación, se establece una ocupación máxima del 50% sobre rasante y en un 75% bajo rasante, debiendo quedar, al menos, el 25% de la parcela como suelo natural sin ningún uso subterráneo y todos los porcentajes aplicados a la parcela bruta inicial.

Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan sólo se permite la ocupación en la franja ocupada por la edificación y en la posterior a la línea de

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 36 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas. Si desea obtener más información sobre Firmas de SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SAN-SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-506655668R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (ON-A-G Representación, OUCERES, O-FNMT-RCM, C-ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

fachada, no en el espacio de retranqueos. Las mesetas y rampas de acceso a garajes podrán situarse fuera del área delimitada como ocupación bajo rasante.

En la UEDB-22 La ocupación sobre rasante será la definida por el área de movimiento y bajo rasante el 100% de la parcela. El techo del aparcamiento solo podrá sobresalir de la rasante de la calle en la franja ocupada por la edificación.

7.2.10. Posición de la edificación. En los planos de las Unidades de Ejecución se incluye un diseño indicativo de la edificación en cada parcela que podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

7.2.11. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

7.2.12. 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, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación, será como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero, debidamente actualizados.

7.2.13. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

7.2.14. Vallados. En los espacios de retranqueo colindantes con la alineación exterior o con zonas no edificadas de parcelas colindantes deberán realizarse cerramientos con elementos de fábrica, opacos, con altura mínima 0,70 m y máxima de 2,00 m, prolongándose con malla o reja metálica hasta una altura máxima de 2,50m.

7.3. Condiciones Estéticas

7.3.1. Composición

1.1. Volúmenes.

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

En la UEDB-22 serán los definidos en la Ficha de Ordenación. Se podrán modificar previa redacción del oportuno Estudio de Detalle.

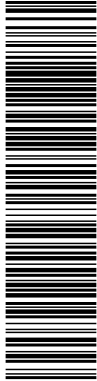
1.2. Fachadas.

La longitud de la fachada será la fijada en la Ficha de Ordenación, en los planos y normas, si no se estableciese ésta, la fachada de mayor longitud no podrá rebasar una longitud de setenta (70) metros.

1.3. Cubiertas.

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

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 37 de 134		



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 34800938-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB93CF77A906945D0745F510F725C6B8D0358D) generado con la aplicación informática Firmasbc. 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.sanchozcasas.com/verificacion. Firmado por: SANCHOZCASAS (R- A29462031), SANCHOZCASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-506655668R, Description=Reg.28065 Hoja:143 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (ON-A-G Representación, OUCERES, O-FNMT-RCM, C-ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

1.4. Salientes y Vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

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

7.3.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres en esta zona, 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.

7.4. 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.

Uso global. Residencial.

Uso predominante. Residencial multifamiliar.

Usos complementarios. Los compatibles autorizados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo (No pueden consumir más del 30% del Aprovechamiento asignado a la manzana).

Oficinas

- Hotelero
- Religioso
- Sociocultural

Estación de Servicio. Permitido previo acuerdo de la Comisión de Gobierno con superficie mínima de parcela de 1.000 m2 en calles de anchura superior o igual a 15 m. Con las condiciones que a juicio de los Servicios Técnicos fueran necesarias para resolver los problemas ambientales y de tráfico generados.

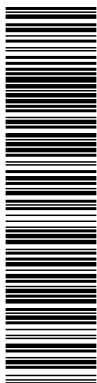
Administrativo. A1 y A3.

Aparcamientos (en calles de anchura superior o igual a 10 m.).

Residencial multifamiliar protegida (sin limitación de porcentaje).

Usos compatibles compartidos. Se autorizan los indicados en el cuadro adjunto prohibiéndose los no especificados.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA _V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 40 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038; STCV7-0QYCK-HUNWU; OAB39CF7A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.sanidad.gob.es/verificadores. Firmado por: SAN-CHEZ-CASAS (R- A29462031), SAN-SANCHEZ-CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (ON=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ORDENANZA ZU-T
 (Texto Plan General incorporando las determinaciones PERI de Los Girasoles y su modificación en la parcela TC-3 y el PEMU de la RM-1).

Art. 12. ORDENANZA ZU-T (Terciario comercial y de ocio)

12.1. Definición

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

12.2. Clasificación

Se distinguen tres grados:

- 1º. Zonas situadas en el interior del casco urbano.
- 2º. Zonas comerciales insertas en tramas industriales.
- 3º. Zonas comerciales y de ocio periféricas.

12.3. Determinaciones de Aprovechamiento

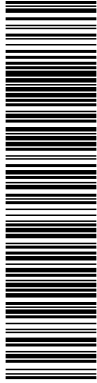
12.3.1. Alineaciones. Son las especificadas en el plano correspondiente del Plan General en las fichas de las Unidades de Ejecución o los que resulten del planeamiento subordinado que, según dicho documento, deba redactarse.

12.3.2. Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 13 metros (cuatro plantas); en la UEDB-22 será de 2 plantas y 7,00 metros (se autoriza un ático retranqueado un mínimo de tres metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada); en UE-SUP-CE-5, 8 m. (2 plantas); en UE-SUP-CE-2, 16 metros (cuatro plantas).

12.3.3. Aprovechamiento.

- 1. Real:** Igual al asignado.
- 2. Asignado:** El indicado en la ficha de la Unidad, o en el planeamiento subordinado por el que se desarrolló el ámbito en el que se encuentre en Grado 1º (UE-SUP-CE-5, 2 m²/m²; UE-SUP-CE-1, 0,63 m²/m²; UE-SUP-CE-2, 1,5 m²/m²), 0,7 m²/m² en Grado 2º de uso característico comercial/ocio/espectáculos y 0,4 m²/m² en Grado 3º.
- 3. Patrimonializable:** Igual al asignado.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 41 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.sede.es/Firmas. O-DIAPLAN SLP, CID: 2 E, 07-VATES-428462091, CI=50655668R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655668R, Description=Reg:20065 Hoja:11-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (ON-A-G Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

12.3.4. Edificabilidad. La edificabilidad máxima será el resultado de dividir el aprovechamiento por el coeficiente de homogeneización del uso predominante.

12.3.5. Fachada mínima. La fachada mínima será 10 m.

12.3.6. Huecos. Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos de las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se admite la apertura de huecos sin limitación cuando la franja a la que den frente se incluya en la parcela la anchura mínima establecida en el documento de desarrollo.

12.3.7. Ocupación máxima. La ocupación máxima será del 100% sobre parcela neta sobre y bajo rasante en Grado 1º (excepto en UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela", en que la ocupación será la indicada en el plano de alineaciones) y en la parcela RM-1 de la UEDB-22 en que sobre rasante será el área de movimiento definida por la alineación y el fondo máximo de doce metros, del 50% en Grado 2º y del 30% en Grado 3º; o las indicadas en el Planeamiento Subordinado por el que se desarrolló el ámbito a que pertenezcan las parcelas.

12.3.8. Patios. Quedarán a juicio del autor del proyecto.

12.3.9. Parcela mínima. La parcela mínima será la existente en Grado 1º o la fijada en el ámbito de planeamiento si fuera menor, 2.000 m² en Grado 2º y, la existente, resultante de la Ordenación en Grado 3º.

12.3.10. Relación con el entorno. Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad con el entorno. Podrán autorizarse cerramientos cuando lo exigieran necesidades funcionales o de seguridad en cuyo caso no podrán tener una altura superior a 2,50 m. con un zócalo opaco de altura máxima 0,80 m.

12.3.11. Retranqueos.

Grado 1º: No se establecen retranqueos, salvo en:

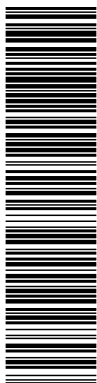
- UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela". 10 m. a la alineación a viario y 5 m. a los restantes linderos.
- UE-SUP-CE.5, "Las Nieves".- 3 metros a lindero posterior.
- UE-SUP-CE.2, "Fresnos II". 5 metros a linderos, 10 a lindero frontal.
- En la RM-1 de la UEDB-22 es el que venga definido por el área de movimiento.

Grado 2º: 5 m. a lindero de fondo y 10 m. a lindero de acceso.

Grado 3º: 10 m. a linderos.

12.3.10. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 42 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF7A9006945D0745F510F725C6B80D358D) generado con la aplicación informática Firmasdoc. 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/Firmasdoq. Si desea obtener más información sobre Firmasdoc, puede contactar con el responsable de Firmasdoc en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmasdoq. Si desea obtener más información sobre Firmasdoc, puede contactar con el responsable de Firmasdoc en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmasdoq.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

12.3.11. Urbanización. Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados.

12.4. 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.

Uso global. Terciario

Usos predominantes.

- Comercial (excepto C.4 y C.7 en Grados 1º y 2º y C.7 en Grado 3º).
- Espectáculos
- Hostelero
- Oficinas.

Usos complementarios. Los ligados funcionalmente al uso característico o principal.

Usos compatibles.

En edificio exclusivo:

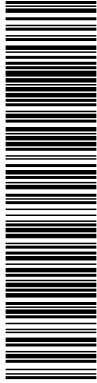
- Administrativo (A-1 y A-3)
- Asistencial (categoría a)
- Deportivo
- Docente
- Hotelero
- Sanitario (excepto S-1)
- Sociocultural
- Terciario Industrial.

Compartidos. Los indicados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

Tanto los usos predominantes como compartidos en edificio exclusivo se admiten compartidos en cualquier situación siempre que se integren en un edificio concebido como totalidad funcional y cumpla las exigencias legales de la actividad específica de que se trate.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA _V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 46 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB93CF77A906945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.sede.es/Firmas. Si desea más información consulte la web: https://sede.sede.sede.es/Firmas. SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SAN-SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:20065 Hoja:M-43383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (ON-A-C Representación, OUCERES, O-FNMT-RCM, C-ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

13.2.7. Ocupación de parcela. La ocupación máxima de parcela con edificación sobre rasante será del 60%, computando como ocupación la zona cubierta con marquesinas, excepto los vuelos situados sobre retranqueo a viario.

13.2.8. Parcela mínima. La parcela mínima será de 1.000 m² excepto la establecida en el documento de desarrollo si fuera menor (En el caso del PEMU de la RM-1 de la UEDB-22 300 m²).

13.2.9. Retranqueos. La edificación deberá situarse a una distancia mínima de 10 metros de la calzada actual de las vías a que dé frente, salvo que en el documento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada se establezca otra determinación.

13.2.10. Ubicación de la edificación. Para la ubicación de la edificación, accesos a la Estación de Servicio, la colocación de los talleres de automóviles, lavado y engrase... etc., deberá redactarse un anteproyecto de ordenación de la parcela que deberá aprobarse por la Comisión de Gobierno. En el caso de la reserva situada en la RM-1 de la UEDB-22 será la existente en el momento de la aprobación inicial del PEMU, admitiéndose modificaciones, previa presentación de un anteproyecto de ordenación de la parcela en la que se garantice la funcionalidad de la nueva edificación propuesta.

13.2.11. Vallado. En la reserva situada en la RM-1 de la UEDB-22 en zonas no edificadas deberá efectuarse un cerramiento de fábrica que garantice el cumplimiento de las restricciones de vistas a las parcelas colindantes establecidas en el PEMU.

13.3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales del Plan General.

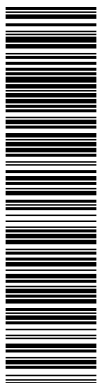
Uso global. Estación de servicio.

Uso predominante. Estaciones de Servicio. En el caso de la reserva situada en la RM-1 de la UEDB-22, de acuerdo con lo establecido en el PEMU: Unidad de Suministro, y puesto que se trata de un uso otorgado en concesión, en caso de desaparición de la Unidad de Suministro, se admiten los usos: dotacional, terciario comercial, hostelero y oficinas sin superar la edificabilidad máxima autorizada, pudiendo destinarse la superficie no ocupada a zona verde y espacio libre.

13.4. Condiciones particulares

- 13.4.1. En el caso de las unidades de suministro.
1. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor.
 2. La superficie máxima construible será de 87,35 m²c y podrá destinarse a todos o a alguno de los usos siguientes:
 Pequeñas instalaciones de alimentación y complemento del automóvil, prensa...etc.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 49 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

19.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable.

El volumen máximo edificable para los usos previstos en esta Ordenanza será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,07 m²/m² al ámbito de la zona en las de tipo 1 y 2, 0,03 m²/m² para las del tipo 3 y 0,02 m²/m² para las del tipo 4.

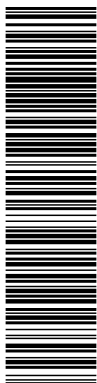
19.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo.

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias para la conservación del parque.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores, bares o restaurantes.
- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parque de los tipos 2 (con superficie mayor de 2 Has.) y 3 y 4 hasta un máximo del 5% de la superficie total del parque.
- Aparcamientos subterráneos en el tipo 1 y aparcamientos en superficie en los tipos 2, 3 y 4 al servicio del parque con una ocupación máxima del 5% de su superficie.
- Oficinas al servicio del parque en tipos 2, 3 y 4.
- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no consuman volumen edificado (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico, etc.).
- Pequeños puestos de socorro.
- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB93CF77A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas. Si desea obtener información sobre la firma de los documentos firmados en Firmas de SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SAN-SANCHEZ-CASAS-PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (ON=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA _V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 57 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A9006945D0745F510F725C6B8D0358D) generado con la aplicación informática Firmasob. 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/Firmasob. C=ES, O=DIAPLAN S.A.P, CID.2.E.4.97=VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (ON=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

En cumplimiento de esta normativa, se ha redactado un informe de caracterización histórica de suelos que, dentro del proceso secuencial establecido por la Comunidad de Madrid, constituye la Fase I. Dado que en el mismo se ha advertido la posibilidad de existencia de suelos contaminados por residuos derivados de las actividades que se desarrollaron en la parcela hace más de cuarenta años, se ha procedido a la ejecución la caracterización analítica, denominada Fase II. Ambas fases del estudio de caracterización de la calidad de los suelos se adjuntan como tomo independiente (TOMO IV).

VI.5. Los efectos ambientales previsibles.

Los efectos ambientales previsibles son todos positivos toda vez que, ejecutadas la zona verde y edificada la parcela se consolidará el paseo verde como eje peatonal residencial, ampliando la zona verde colindante con la Avda. de la Constitución, justo en un punto de concentración de paradas de transporte público. El aumento de la altura máxima es de muy bajo impacto, toda vez que la máxima en metros permitida en la parcela terciaria colindante es de cuatro plantas y 16,50 m. muy similar a la de las cinco plantas residenciales, ya que la sexta planta se encuentra retranqueada tres metros medidos perpendicularmente a la fachada.

VI.6. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

La modificación no afecta a ningún plan sectorial o territorial.

VI.7. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

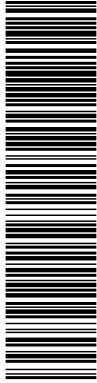
La Superficie afectada 2.840,92 m² es inferior al 10 % de la Superficie del Término Municipal. Las características de la modificación coinciden con las contempladas en el punto 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental para ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada. En efecto, se trata de una modificación menor del planeamiento, dado que:

- Se limita a un cambio de uso predominante dentro de los usos previstos en el Plan General y el Plan Especial de Los Girasoles que se modifican.
- Se recupera el uso previsto en el Plan General que desarrolló el citado Plan especial.
- Su ámbito se circunscribe a una pequeña parcela de suelo urbano consolidado en el borde sur del barrio.
- No existe aumento de aprovechamiento, se reduce la edificabilidad y se aumenta la superficie de zonas verdes en cuantía superior a la necesaria para el cumplimiento del estándar por vivienda preexistente aplicado al aumento propuesto, en cualquier caso, muy reducido (30 viviendas).

VI.8. Resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas.

VI.8.1. Alternativa cero.

La alternativa cero supone dejar las cosas como están, con lo que la parcela permanecería sin edificar, con el consiguiente deterioro ambiental del entorno.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU) generada con la aplicación informática Firmas. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.torrejón.es/Firmas>. C=ES, O=DIAPLAN SLP, CID.2.E.497-VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Formato:25839/Folio:143/Fecha:19072021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

VIII. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN MBIENTAL

VIII.1 Medidas Generales

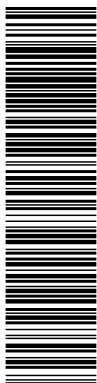
Fase de obras:

- Se tomarán cuantas medidas sean necesarias para minimizar la producción y dispersión del polvo generado durante la obra. Aunque se trata de una única parcela y la mayor parte de las maniobras se realizarán por calles existentes, el transporte de materiales pulverígenos se efectuará en camiones cubiertos con lonas.
- El acopio temporal de tierras y otros materiales pulverulentos se hará en zonas protegidas del viento
- Con objeto de mantener los niveles de emisiones gaseosas producidas por el funcionamiento de los vehículos de motor y de la maquinaria de ejecución de las obras por debajo de los límites legales, se asegurará su buen estado de funcionamiento, para lo cual toda maquinaria presente en la obra debe cumplir las siguientes condiciones técnicas:
 - Correcto ajuste de los motores.
 - Adecuación de la potencia de la máquina al trabajo a realizar.
 - Comprobación de que el estado de los tubos de escape sea el correcto.
 - Empleo de catalizadores.
 - Revisión de maquinaria y vehículos (ITV).
- En la medida de lo posible, se emplearán pavimentos ecológicos que, mediante procesos de fotocatalisis, ayuden a purificar el aire. Estos pavimentos incorporarán en su cara superficial un potente catalizador que se active en presencia de luz, transformando gases contaminantes en productos inocuos para la salud y sin impacto sobre el medio ambiente.
- Se planificarán correctamente las actividades para optimizar el uso de los equipos electrónicos de obra.
- Se dimensionará adecuadamente la maquinaria de obra.
- Se utilizará racionalmente el alumbrado (aprovechando al máximo la luz natural) y los equipos eléctricos de la oficina y la obra, utilizando aparatos y bombillas de bajo consumo y de larga duración y de máxima eficiencia energética, limpiando periódicamente las luces y las luminarias para optimizar la iluminación.
- Se fijarán objetivos de ahorro energético tanto en electricidad como en combustible.

Fase de explotación:

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

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 60 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

- Para los pavimentos de las aceras y los bordillos de las zonas interiores se seleccionarán los materiales que los conforman con criterios de sostenibilidad ambiental.
- Se mejorará el consumo energético mediante la incorporación de sistemas de captación y utilización de energía renovable para la producción de agua caliente sanitaria y calefacción.
- Se promoverá la eficiencia energética de los alumbrados exteriores mediante el horro de energía, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.
- Se limitará la superficie impermeable maximizando las superficies permeables respecto de las impermeables.

VIII.2.- Medidas de protección contra el ruido.

Fase de obra:

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

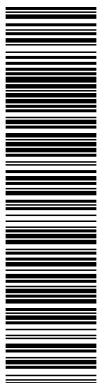
Fase de explotación:

- Se deberá prestar especial atención a la verificación de las condiciones acústicas exigibles.
- La franja calificada como zona verde donde se superen los 65 dBA en periodo de día no podrá tener carácter estancial.
- Se considerará especialmente:
 - o La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.
 - o En las fachadas más expuestas no se deberán proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B "Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales" del Real Decreto 1367/2007.
 - o Se aplicará el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación.
 - o Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en el ejercicio de sus competencias, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas preventivas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU 0AB930CF7A9006945D0745F510F725C6B8D0358D) generado con la aplicación informática Firmas. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.torrejon.es/Firmas. C=ES, O=DIAPLAN S.A.P, CID.2.E.A.972-VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/383 /Folio:143/Fechar:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
_OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 61 de 134	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A906945D0745F510F725C6B8D0358D) generada con la aplicación informática Firmas. 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.gob.es/verificadores. Firmado por: CARLOS, O=DIAPLAN S.A. CID: 2.E.497=VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

37/2003, del ruido, así como en la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, aprobada el 24 de abril de 2013.

VIII.3.- Medidas encaminadas a evitar la contaminación atmosférica.

Fase de obra:

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

Fase de explotación:

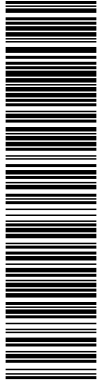
- Se prohibirá la implantación de sistemas de aire acondicionado o frío que emita sustancias que agoten la capa de ozono, conforme a los Reglamentos promulgados, considerando la lista de sustancias cuya fabricación o distribución no está permitida.
- Las emisiones de cocinas y similares se harán de modo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

VIII.4.- Medidas de protección de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

Fase de obra:

- Se garantizará la protección de los recursos hídricos y de los suelos frente a vertidos o derrames de aceites, grasas e hidrocarburos, así como de otros productos y/o residuos peligrosos.
- Queda prohibido el lavado de cubas de hormigón con carácter general. Para el lavado de las canaletas de las cubas, se habilitará un sistema para la decantación de los sólidos arrastrados.
- En cuanto a las aguas sanitarias generadas en las instalaciones auxiliares de obra, queda prohibido su vertido directo al terreno (pozos negros) o a cauces. La gestión de estas aguas deberá mediante cabinas de WC químicas, siendo retirados los lodos generados mediante gestor autorizado.
- Los acopios temporales deberán ubicarse fuera de las zonas de escorrentía.
- En la medida de lo posible se instalarán pavimentos que permitan mejorar los porcentajes de agua de lluvia infiltrada y se valorará la posibilidad de instalación de depósitos de infiltración.
- Se asegurará el sellado de los pozos o puntos extractivos existentes.
- Se adoptarán medidas de seguridad para prevenir roturas, infiltraciones y contaminación de la red de abastecimiento, disponiendo de los planos de su trazado y de la ubicación de otras infraestructuras existentes (pozos o sondeos destinados a consumo, depósitos), evitando la proximidad de las canalizaciones de saneamiento y depuración a éstas.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 62 de 134		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A9006945D0745F510F725C6B8D0358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.gob.es/verificafirmas. Firmado por: CARLOS, O=DIAPLAN S.A. P.OID.2.E.497A-VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/383, Folio:143/383, Tomo:25839, Fecha:19/07/2021, Inscripción:17, (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

VIII.5.- Medidas de protección del patrimonio cultural.

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

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

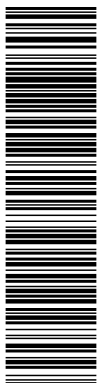
VIII.6. Medidas tendentes al ahorro energético y los recursos hídricos.

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

VIII.7 Condiciones para las zonas verdes y el arbolado urbano.

- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar deberán ser autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- Se limitará la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.
- En entornos próximos a redes viarias, parques y jardines se deberá dar prioridad a la plantación de especies tanto arbóreas como herbáceas que no produzcan los pólenes más alergénicos en la Comunidad de Madrid, evitando especies como el plátano, el olivo o las alizónicas, evitando en la medida que sea posible el uso de especies con polinización anemófila con objeto de minimizar el impacto negativo que se produce sobre una determinada parte de la población que sufre alergia.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 64 de 134	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF7A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.gob.es/verificafirmas. Firmado por: CARLOS, O-DIAZ PLAN S.A. (OID.2.5.4.97-VAATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg.28065 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

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

Fase de explotación:

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

VIII.10.- Medida compensatoria sobre el cambio climático.

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

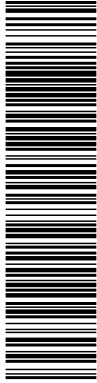
- *Celtis australis.*
- *Pinus radiata.*
- *Ulmus minor.*
- *Tilia cordata.*
- *Alnus glutinosa.*

Estos ejemplares a su vez servirán como elemento de integración paisajística.

VIII.11.- Vigilancia ambiental.

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.
 A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 65 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.torrejondelaro.es/Firmas. Si desea obtener más información sobre Firmas, consulte la página web: https://sede.sede.torrejondelaro.es/Firmas.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

IX. MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTO DE GÉNERO, IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA, IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL E INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS EN LA MODIFICACIÓN DEL PERI DE LOS GIRASOLES EN LA PARCELA TC4, TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Se incorpora como tomo independiente (Tomo II), no obstante, Se relacionan a continuación las medidas derivadas de su contenido.

IX.1. Uso residencial

Las viviendas se diseñarán teniendo en cuenta la flexibilidad de uso, facilitando la adaptación a los diversos tipos de familias, las distintas fases de la vida y a las diferentes labores domésticas y de la vida cotidiana, sin que se resienta por ello la calidad de la habitabilidad que se ofrece.

IX.1.1. Espacios de Uso Común.

Accesos, portales, escaleras, ascensores, vestíbulos.

Para que los portales y accesos a la edificación puedan cumplir los objetivos de seguridad de "ver y ser vista":

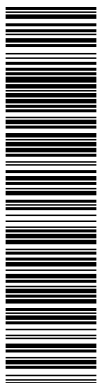
- Se dispondrán en el plano de fachada, evitando retranqueos, quiebros, rincones, recovecos, escondrijos, cambios de nivel, etc. Se busca que tengan la máxima visibilidad hacia y desde la vía pública.
- El cerramiento del portal debe ser transparente permitiendo la visión desde y hacia el exterior.
- El embarque y desembarque del ascensor y la escalera al portal, así como el recorrido principal para su acceso permitirá la visión desde y hacia el exterior, evitando puntos ciegos, barreras visuales y recovecos.
- El espacio por donde discurre la escalera debe evitar paramentos opacos que impidan la visión completa del entorno.
- Todos estos elementos deben estar correctamente iluminados y los recorridos deben ser claros y contener la señalización adecuada para contribuir a una buena orientación.
- Se promoverá el uso de espejos siempre que sean necesarios para visualizar distintos ángulos ciegos del espacio.

Los espacios comunitarios deberían contribuir espacialmente a promover agradables relaciones vecinales, lugares de encuentro, charla, donde incluso los menores o la gente mayor pueda interactuar y relacionarse.

IX.1.2. Aparcamiento de bicicletas y de vehículos de asistencia al desplazamiento.

Se deberá contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas y para vehículos de asistencia al desplazamiento (cochecitos de bebés, sillas de ruedas, carritos de la compra, etc.) vinculada al portal, preferentemente en planta baja o accesible lo más directamente posible desde el exterior.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 66 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB93CF77A906945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.sede.sede.sede.es/Firmas. 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:19/07/2021/Inscripción:17 (ON=AG Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

IX.1.3. Espacios privados.

Separación de espacios de trabajo y estancia.

Igual que la unión en un único espacio del comedor y la cocina, puede contribuir a favorecer el trabajo compartido, adquirir corresponsabilidades e impedir la exclusión del espacio común de la persona que trabaje en el hogar haciendo su trabajo visible, la unión de estas dos estancias, cocina/comedor, con el salón al hacer continuamente visible la cocina puede provocar la obligación continua de su máxima limpieza y orden y agravar la falta de espacio para la desconexión de la persona que trabaja en el hogar. En consecuencia, si se unifica, en el diseño de la vivienda, el espacio de salón-cocina/comedor, se recomienda proporcionar una mínima posibilidad de aislamiento funcional entre la cocina/comedor y el salón, que proporcione, a la persona que trabaja en el hogar, un espacio de descanso y ocio ajeno a su lugar de trabajo.

No es recomendable por lo tanto que estos tres espacios: salón-cocina/comedor formen un único lugar de manera permanente excepto en viviendas de reducido tamaño.

IX.1.4. Espacio para el almacenaje.

Hay que tener en cuenta que la vivienda es un lugar de actividades diversas, que necesita espacio para gestionar y guardar los distintos utensilios necesarios proporcionando espacio adecuado y suficiente para el almacenaje de residuos orgánicos generados, para el almacenaje en las habitaciones, dormitorios, cocina (despensa, utensilios, ropa de cocina,...) y en el resto de la casa con espacio para el almacenamiento de la cadena de la ropa sucia y limpia, ropa de cama, mesa, de otra estación, herramientas, elementos de mantenimiento y limpieza, utensilios de aseo y planchado, etc...

IX.1.5. Cocina.

En el diseño de las cocinas se debe tener en cuenta que, para las personas que gestionan el hogar, se trata de espacios en los que se desarrolla gran parte de la vida cotidiana, por lo que no deben considerarse residuales a efectos de vistas e iluminación, debiendo estar agradablemente iluminadas de manera natural y previendo una superficie de trabajo mínima, adyacente al fregadero y la cocina.

Los tendederos de ropa no deberían situarse delante de la ventana de la cocina de manera que interfieran en las luces directas de huecos que resulten necesarios para la iluminación mínima exigida de las distintas piezas de la vivienda.

IX.1.6. Elementos que proporcionan visibilidad.

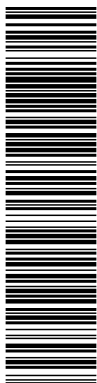
Cada vivienda dispondrá como mínimo de un elemento vertical transparente que nazca a escasos centímetros del suelo para facilitar la visión del exterior a los más pequeños de la casa.

IX.2. Uso de Aparcamientos colectivos.

Se deberá garantizar la iluminación sobre las plazas de aparcamiento y los recorridos de acceso peatonal, no solo de las vías de circulación del vehículo.

Es recomendable que el tratamiento de las superficies favorezca la sensación de seguridad, por ejemplo, con colores alegres.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 67 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF7A9006945D0745F510F725C6B8D0358D) generado con la aplicación informática Firmas. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.torrejón.es/Firmas> ; o C=ES, O=DIAPLAN SLP, CID.2.E.497-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg.28065 Hoja:143/ Fecha:19/07/2021/ Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

- Deben señalizarse con claridad:
- Los recorridos peatonales.
 - El sentido de circulación y las salidas.
 - Los timbres de alarma si los hubiese.

IX.3. Determinaciones relativas al uso zona verde y espacios libres.

Deberán estar adaptadas para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana siguiendo los criterios incluidos en el punto "Determinaciones relativas a la seguridad en la ciudad".

En las zonas infantiles, como pueden ser los areneros de los bebes, se restringirá el acceso de mascotas.

Se dispondrá de mobiliario urbano suficiente y bien señalizado para la recogida de excrementos animales y su desecho.

Se cuidará la vegetación para que no impida el control visual del espacio y se garantizará una iluminación adecuada siguiendo los criterios incluidos en el punto "Determinaciones para garantizar la Seguridad", de manera que se pueda disfrutar de todos los aspectos positivos de la vegetación (favorecimiento el drenaje del suelo, absorción de partículas contaminantes mitigación del exceso de calor urbano) aumentando la calidad de las calles y áreas peatonales.

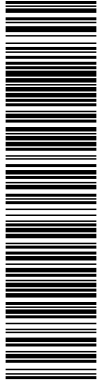
IX.4. Medidas y propuestas relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, comunes a todas las ordenanzas.

IX.4.1. Relativas a los espacios privados de uso común.

Sin carácter exhaustivo se relacionan algunas de las principales medidas a adoptar, que deberán observarse en los espacios privados de uso común siempre que la actividad específica que se implante lleve asociado el acceso del público en general o cuando así se desprenda de la legislación vigente:

- Urbanización interior.
 - La parcela dispondrá de, al menos, un itinerario accesible que comunique la entrada principal con el edificio.
 - Los elementos de urbanización adscritos a un edificio conforme al punto 3 del artículo 2 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de ordenación de la edificación, deben cumplir las condiciones establecidas en el DB SUA que sean aplicables a dichos elementos, entre otros aspectos, itinerarios accesibles, plazas de aparcamiento accesibles, pavimento táctil...etc.
- Accesibilidad en el edificio.
 - En el edificio de uso privado en el que se materializa la edificabilidad es obligatoria la instalación de un ascensor, por lo que deberá cumplirse las siguientes determinaciones:
 - Uno, al menos, de los accesos que desde la vía pública enlazan con el itinerario de la edificación deberá ser, como mínimo, itinerario practicable.
 - Debe disponer de, al menos, un itinerario interior practicable, o de cuantos sean necesarios en función de las condiciones de evacuación, que comunique

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 69 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038; STCV7-0QYCK-HUNWU; 0AB930CF7A9006945D0745F510F725C6B8D0358D) generado con la aplicación informática Firmas. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.torrejón.es/Firmas>. Hoja: 1 de 1. C-ES. O=DIAPLAN S.A.P. CID: 2.E.M.97-VATES-428462091, CN=50659568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50659568R, Description=Reg:20065 Hoja:1M-43383 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

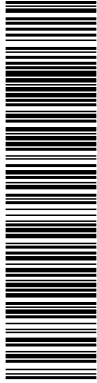
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

X. ESTUDIO ACÚSTICO.

Las afecciones acústicas se han tratado en el apartado II.2.6, no obstante, se reproducen a continuación sus conclusiones.

De acuerdo con los mapas del estudio acústico realizado en la ciudad (adjuntos como Anexo nº10), en el frente de los edificios a la Avda. de la Constitución se superan los límites establecidos para el uso residencial en la franja de 8 m de anchura colindante con la citada vía, por lo cual, tal como se pone de manifiesto en el punto II.2.6, la franja de 8 metros de anchura colindante con la avda. con una superficie de 240,92 m², tiene el carácter de zona de protección y debe ajardinarse sin zonas estanciales.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 70 de 134	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A9006945D0745F510F725C6B9D0358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.sanjes.com/verificacion. Firmado por: CARLOS SANJES CASAS (R: A29462031), SANJES CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:20065 Hoja:143/ Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (ON-A-G Representación, OUCERES, OFNMT-RCM, C-ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

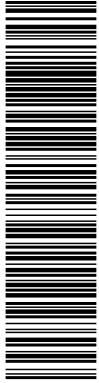
XI. DETERMINACIONES DE URBANIZACIÓN.

La Urbanización de los espacios libres privados, cuando sean accesibles desde el exterior, requerirán la presentación de un capítulo complementario de obras de urbanización en el que se reflejen, no solo las redes de infraestructuras (garantizando la independencia de las municipales), sino de la pavimentación, el mobiliario urbano, así como del vallado si existiere.

La calidad será similar a la de los espacios públicos, y los módulos de referencia serán los incluidos en el Estudio Económico Financiero del PERI debidamente actualizados.


El vallado de los espacios libres se efectuará, bien con elementos vegetales exclusivamente, bien con valla compuesta de zócalo opaco de ladrillo o similar, de altura 1,00 m, y resto enrejado o entramado metálico hasta una altura máxima de 2,00 m. Podrán sustituirse por pantallas protectoras de vidrio.

La urbanización de la zona verde pública, en el caso de la parcela TC-4, recalificada a uso residencial, deberá constituir un capítulo específico anexo al Proyecto de Arquitectura, las características de la urbanización seguirán las directrices de los servicios técnicos municipales y los requerimientos medioambientales de este documento, y la recepción de las obras será condición indispensable para la concesión de las licencias de primera ocupación. Eventualmente, su urbanización podrá ser sustituida por su equivalente en metálico si el Ayuntamiento lo autorizase, en cuyo caso, será dicha administración la que asuma la obligación de su ejecución.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038; STCV7-0QYCK-HUNWU; 0AB939CF77A906945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmatéc. 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.sede.sede.es/Birmo349> o <https://sede.sede.sede.sede.es/Birmo349>. C-ES, O-DIAPLAN SLP, CID: 2.E.07-VATES-028462091, CI=50655668R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A29462031), SA-SANCHEZ-CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655668R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=A-G Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.



 **Ámbito de la modificación**



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
PARCELA TC-4 DEL PERÍ DE LA "UE-DB.22 LOS GIRASOLES"
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ESTADO	PROYECTO	FECHA	PUNTO
CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA	VINCION CONTRATISTAS SL	JULIO 2022	1
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO			
			1:25.000
			1:3.000



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0A939CF77A906945D0745F510F725C6B9D358D) generado con la aplicación informática Firmasob. 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.sivta-forjasa.es/Firmasob. C-ES, O=DIAPLAN S.L.P. CID: 2.E.07=VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A32462031), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.



- Saneamiento
- Arqueta saneamiento
- Imbomnal
- Riego
- Hidrante
- Alumbrado público
- Arqueta telecomunicaciones
- H'YZB/MU
- Canal de babel II
- Madritel
- Auna

- Farola
- Arbol
- Armaso acometidas
- Punto de cota
- Curva de nivel (0.20 m)

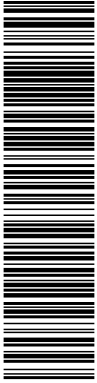
TABLA DE COORDENADAS

Nº DE PUNTO	COORD. ESTE	COORD. NORTE
1	46522,9021	4478902,6012
2	46548,3884	4478818,7856
3	46518,2980	4478908,7000
4	46451,5953	4478892,6220



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
 PARCELA TC-4 DEL PERI DE LA "UE-DB 22 LOS GIRASOLES"
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

PROYECTO	PROYECTO	FECHA	PUNTO Nº
CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA	YINCON CONTRATISTAS SL	JULIO 2022	2
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO		ESCALA	1:500



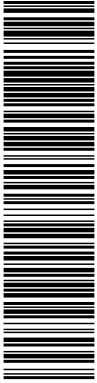
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0A939CF7A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmasob. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.sancasas.com>. C-ES: O-DIAPLAN SLP. CID: 2.5.4.97-VATES-428462091. CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462031). SN=SANCHEZCASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (ON=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.



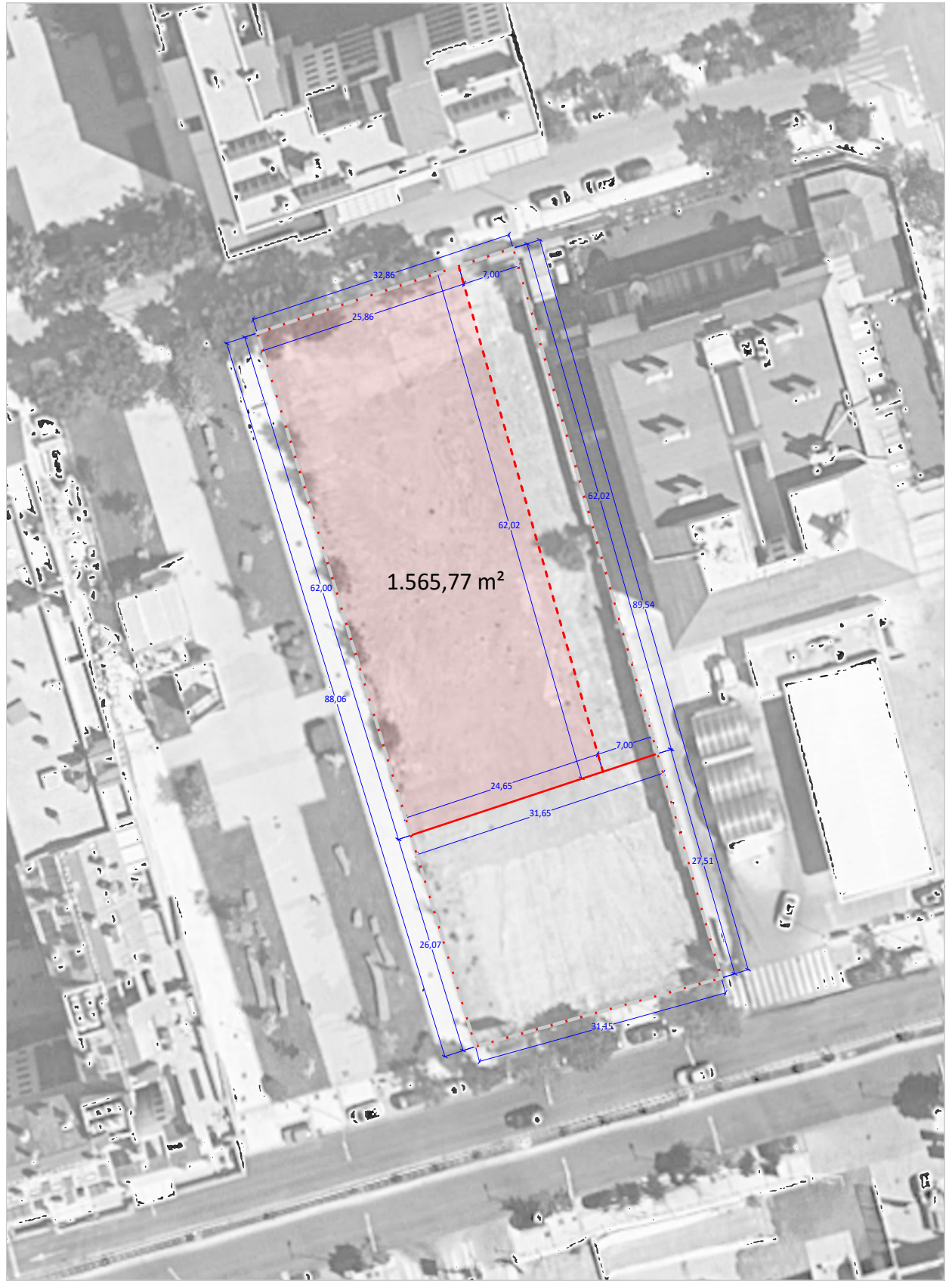
- Ámbito de la modificación. Parcela TC-4
- Ordenanza ZU-RV. Residencial multifamiliar
- Ordenanza ZU-ZV. Zona Verde
- Zona de protección



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARCELA TC-4 DEL PERÍ DE LA "UE-DB 22 LOS GIRASOLES" TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)			
TÍTULO	PROYECTO	FECHA	FOLIO
CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA	VINCION CONTRATISTAS SL	JULIO 2022	3
CALIFICACIÓN DEL SUELO		ESCALA	1:400



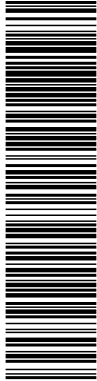
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF7A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.gob.es/verificadores. Firmas: 1 C-ES, O=DIAPLAN SLP, CID:2.5.4.97-VA TES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A29462031), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:20065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (ON=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.



- Ámbito de la modificación. Parcela TC-4
- Alineación exterior
- - - Retranqueos
- Área de movimiento



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARCELA TC-4 DEL PERI DE LA "UE-DB 22 LOS GIRASOLES" TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)			
ESTADO	PROYECTO	FECHA	FUENTE
CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA	VINCION CONTRATISTAS SL	JULIO 2022	4
ALINEACIONES Y ÁREA DE MOVIMIENTO			1:500

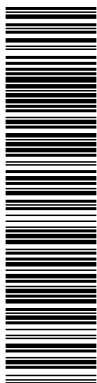


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A906945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanidad.gob.es/firmas/verificarCodigoVerificacion.aspx. Firmado por: CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A32462031), SAN-SANCHEZ-CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50665668R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARCELA TC-4 DEL PERI DE LA "UE-DB 22 LOS GIRASOLES" TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)			
ESTADO	PROYECTO	FECHA	PLANO
CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA	VINCION CONTRATISTAS SL	JULIO 2022	5.2
PLANO INDICATIVO DE LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. PLANTA SÓTANO		ESCALA	1:500

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 78 de 134		



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB93CF77A906945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.torrejondelaraja.es/Firmas. Si desea obtener más información sobre Firmas, consulte la página web: https://sede.sede.torrejondelaraja.es/Firmas. C-ES: O=DIAPLAN SLP, CID.2.E.497=VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg.20065 Hoja:143383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (ON=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

XIII. DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL ORIGINALES Y MODIFICADOS COMO CONSECUENCIA DE LA INCORPORACIÓN A SU DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL "LOS GIRASOLES" Y DE SUS MODIFICACIONES INCLUIDA LA QUE ES OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Los documentos del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz vigente en la actualidad, que se han modificado por el documento subordinado que se indica, son los siguientes:

XIII.1. Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución.

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

XIII.2. Normas Urbanísticas Particulares.

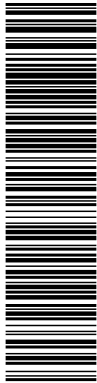
- Artículo 7. ORDENANZA ZUR-7, (Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada) páginas 52 a 56 (Modificada por el PERI de LOS GIRASOLES y la actual Modificación que afecta al ámbito de la T-3)
- Artículo 12. ORDENANZA ZU-T (Terciario Comercial y de Ocio) páginas 80-84. (por el PERI de los Girasoles y el PEMU de la RM-1 de la UEDB-22)
- Artículo 13. ORDENANZA ZU-ES (Estación de Servicio) páginas 85 y 86 (por el PEMU de la RM-1 DE LA UE-DB-22)
- Artículo 19. ORDENANZA ZU-V (Zonas verdes y espacios libres) 96 y 97 (por la presente Modificación que recoge las determinaciones del estudio de Impacto Normativo)
- Artículo 20. ORDENANZA ZU-E9 (Espacios libres privados) páginas 98-100 (por la presente Modificación que recoge las determinaciones del estudio de Impacto Normativo)

XIII.3. Planos.

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

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

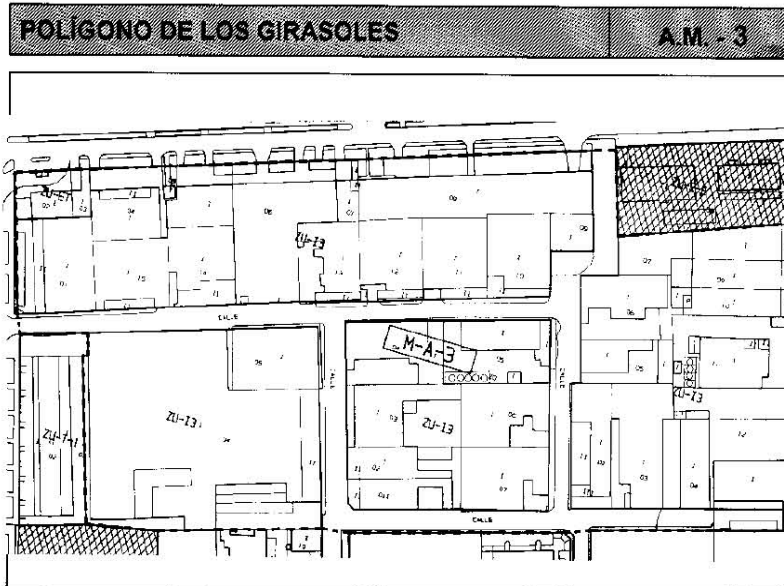
A continuación, se incluyen los documentos y planos originales y Modificados del Plan General, una vez refundido con todas las modificaciones efectuadas.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038; STCV7-0QYCK-HUNWU; 0A6939CF77A906945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmasbc. 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.sancasas.com>.
SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SAN SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-506655668R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

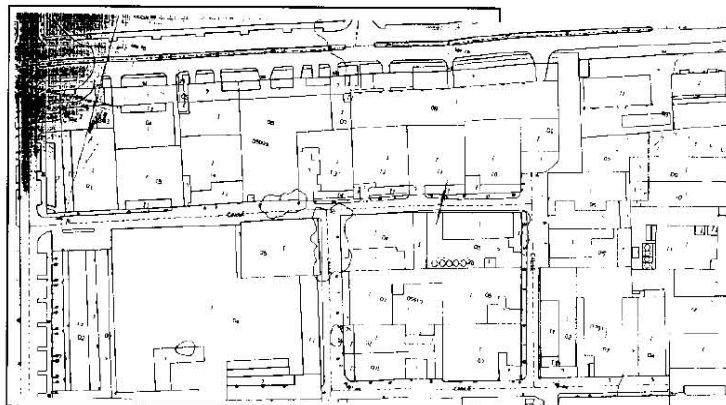
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

PÁGINAS 113 Y 114, ANTIGUO ÁMBITO AM-3, QUE SE SUPRIMEN.



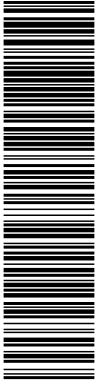
PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/5000



PLANO CATASTRAL

ESC: 1/7.000

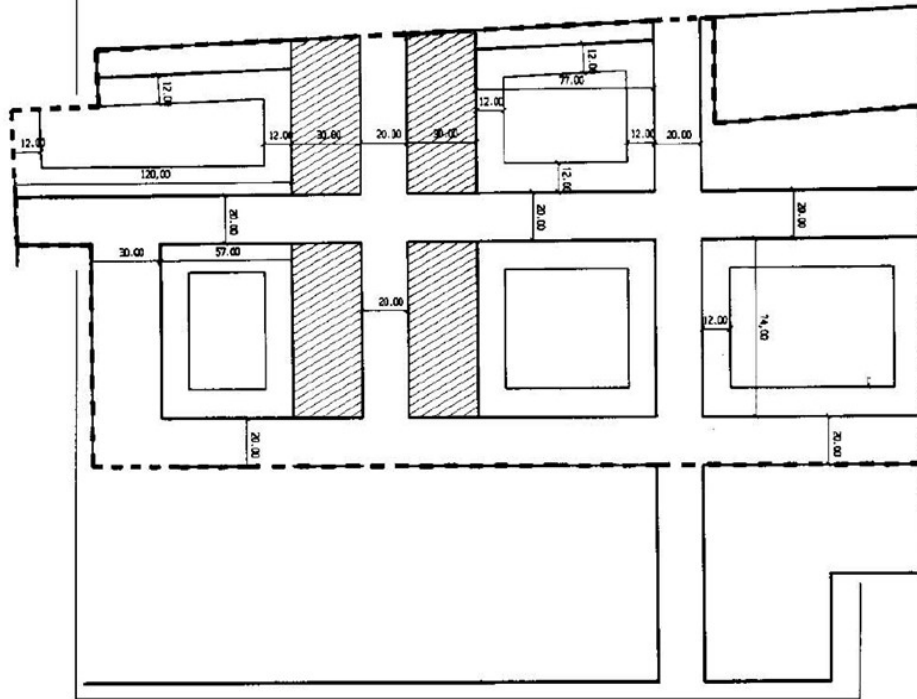


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038; STCV7-0QYCK-HUNWU; 0AB930CF7A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanidad.gob.es/Firmas. El código de verificación es Firmas de SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-506655668R, Description=Reg:20065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (ON=AG Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

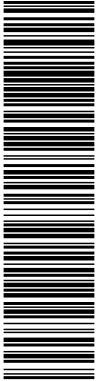
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

POLIGONO DE LOS GIRASOLES M.A.-3

SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO		DATOS CATASTRALES	
SUPERFICIE TOTAL	76.448 m2.	MANZANA	05929, 04905
SUELO PÚBLICO	VIARIO: 7.100 m2	05915, 07913	
	ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTO:	PARCELA INCLUIDA TOTAL	01-15, 04-05,
	TOTAL: 7.100 m2	01-07, 02-07, 09-12	PARCELA INCLUIDA PARCIAL
SUELO PRIVADO	PATRIMONIAL: 71.348 m2.		



ORDENACIÓN



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

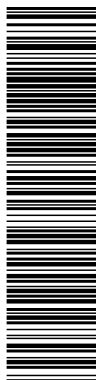
Determinaciones del ámbito UE-DB-22 introducidas "ex novo" por la Modificación del Plan General de diciembre de 2001 y por el PERI de LOS GIRASOLES y modificadas por el PEMU de la RM-1, la modificación en el ámbito de la TC-3 y la actual modificación en el ámbito de la TC-4.

POLÍGONO LOS GIRASOLES

U.E.D.B.- 22



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038; STCV7-0QYCK-HUNWU; 0A939CF7A9006945D0745F510F726C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.sanchez-casas.com>. Firmas de: SAN-CHÉZ-CASAS (R.-A29462031), SAN-SANCHEZ-CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-506655668R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmasbc. 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.sancasas.com>. C=ES, O=DIAPLAN SLP, CID.2.E.4.97=VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (ON=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

POLIGONO LOS GIRASOLES

U.E.D.B. 22

SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO		DATOS CATASTRALES
SUPERFICIE TOTAL	90.558,99 m ²	MANZANA 05929 04905 05915 07913 PARCELAS INCLUIDAS EN EL PLAN PARCIAL
SUELO PÚBLICO	VIARIO 8.384,33 m ²	01-15 04-05
SUELO PRIVADO	82.174,66 m ²	01-07 02-07 09-12

TIPO DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO		
SUELO LUCRATIVO	RESIDENCIAL	37.603,00 m ²
	TERCIARIO	6.166,45 m ²
	TOTAL	43.769,45 m ²
CESIONES	VIARIOS	22.998,62 m ²
	ESPACIOS LIBRES	23.790,92 m ²
	TOTAL	46.789,54 m ²

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,9 m²/m². DE USO CARACTERÍSTICO MULTIFAMILIAR LIBRE
USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
ÁREA DE REPARTO: 8.1
OTROS USOS OBLIGATORIOS: NINGUNO.
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 100% APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZADO Y 90% DEL EXCESO HASTA EL TIPO.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

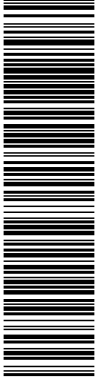
ZUR-7
ZUT-1º
ZUV-1
ZUV-2
ZUEP-2

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN.

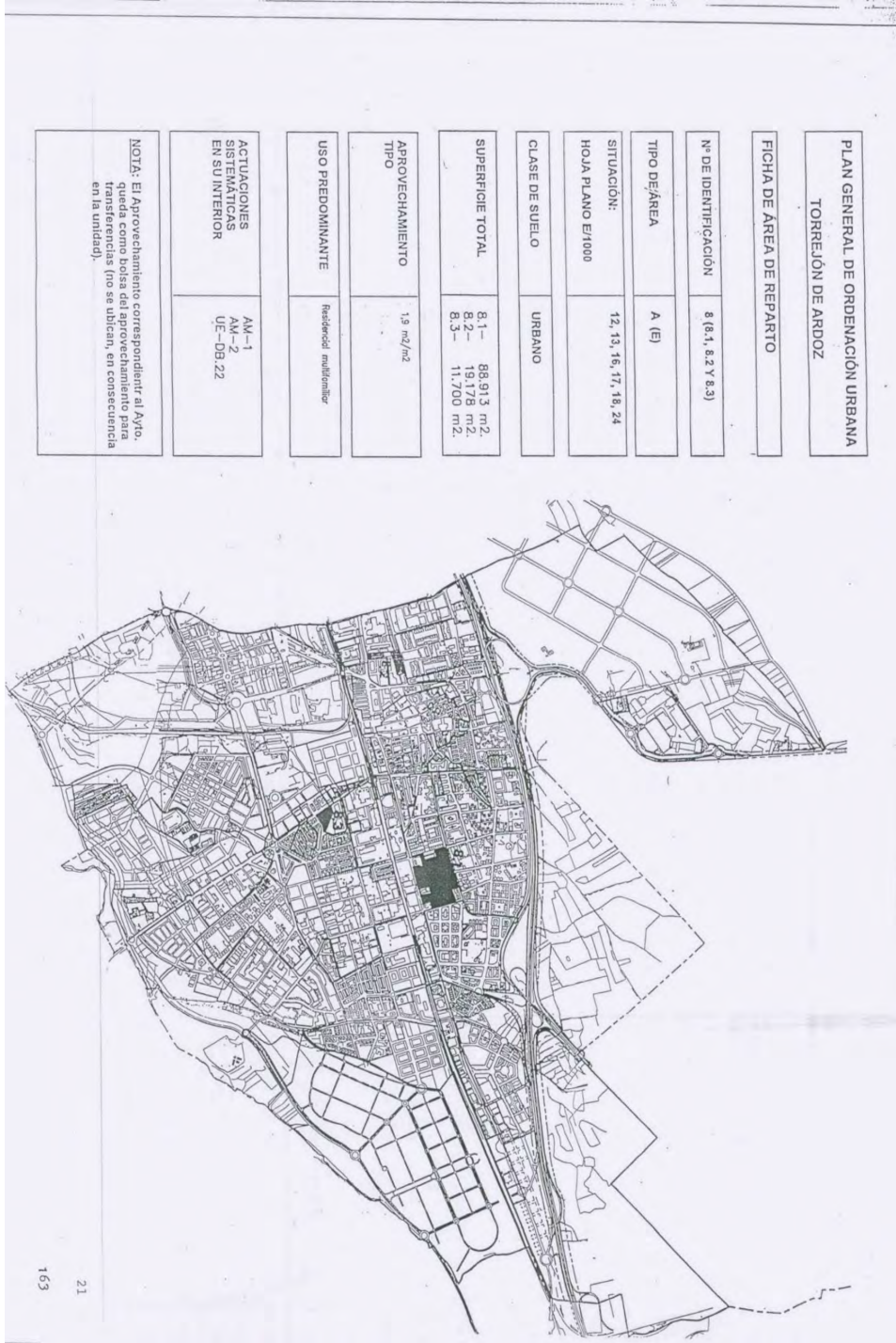
PLAZOS: LOS ESTIPULADOS EN CONVENIO

COMPROMISOS: LOS ESTIPULADOS EN CONVENIO

CONDICIONES: SERAN DE APLICACIÓN LAS DETERMINACIONES DEL CONVENIO.

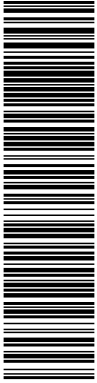


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU) generada con la aplicación informática Firmas. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.gob.es/firma>.
SANCHEZ CASAS (R: A:28462031), SAN SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AAC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

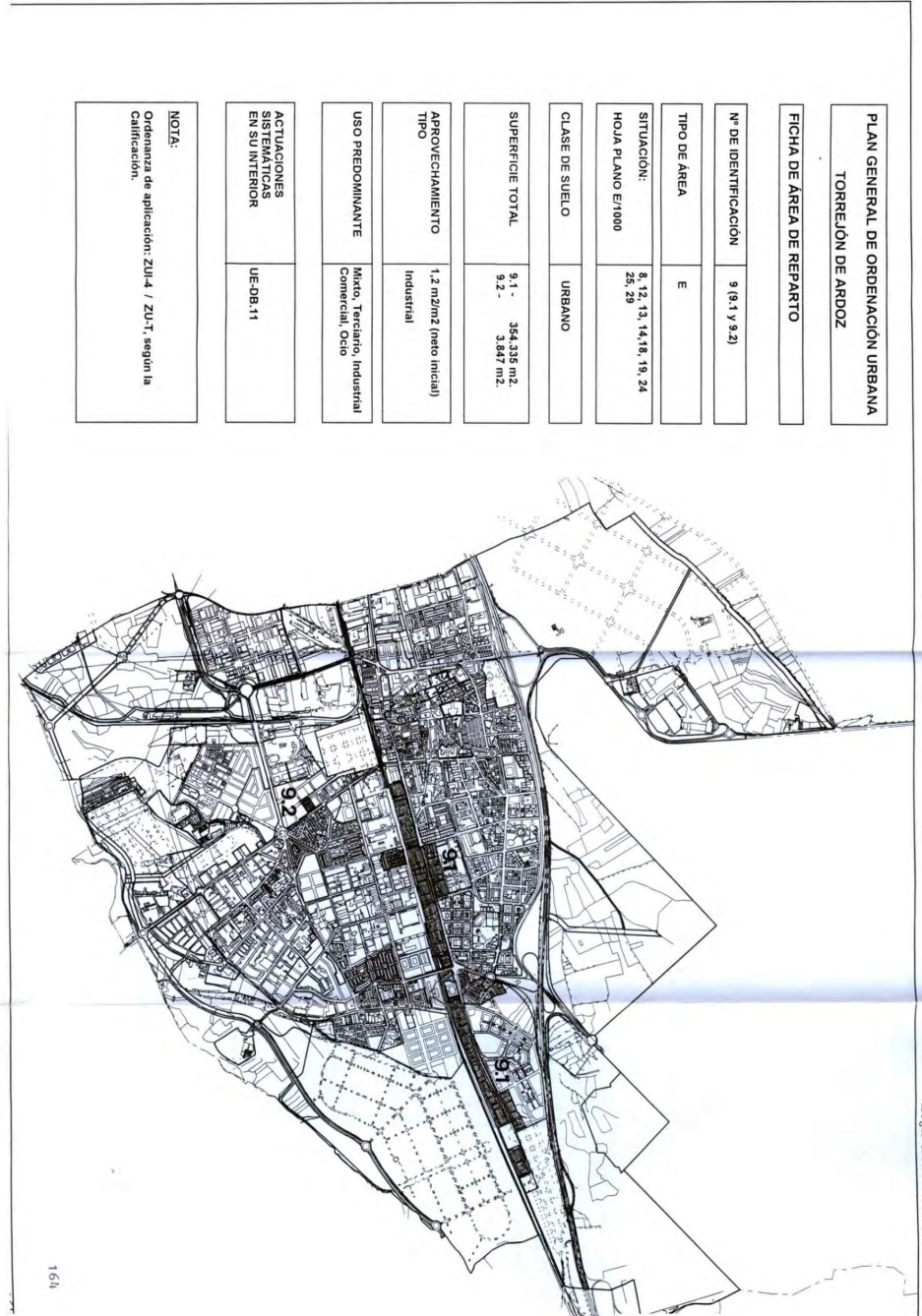


ÁREA DE REPARTO NÚMERO OCHO MODIFICADA

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
AMBITO DEL PERI DE LA UE-DB-22 'LOS GIRASOLES'. PARCELA TC-4, TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU) generada con la aplicación informática Firmas. 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.gob.es/verificafirma>. C=ES, O=DIAPLAN S.A, CN=DIAPLAN S.A, OU=DIAPLAN S.A, OU=OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf, OU=SAN-CHEZ-CASAS (R- A29462031), SN=SAN-CHEZ-CASAS, PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCES-506655668R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.



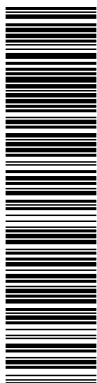
Hoja modificada

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA TORREJÓN DE ARDOZ	
FICHA DE AREA DE REPARTO	
Nº DE IDENTIFICACIÓN	9 (9.1 y 9.2)
TIPO DE AREA	E
SITUACIÓN:	8, 12, 13, 14, 16, 19, 24 25, 29
HOJA PLANO E/1000	
CLASE DE SUELO	URBANO
SUPERFICIE TOTAL	9.1 - 354.335 m2 9.2 - 3847 m2
APROVECHAMIENTO TIPO	1.2 m2/mz (máx inicial) Industrial
USO PREDOMINANTE	Mixto, Terciario, Industrial Comercial, Otro
ACTUACIONES EN SU INTERIOR	UE-DB-11
NOTA: Ordenanza de aplicación: ZU-I4 / ZU-T, según la Calificación.	

AREA DE REPARTO NUMERO NUEVE ORIGINAL

MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA EN EL
AMBITO DEL PERI DE LA UE-DB-22 "LOS GIRASOLES", PARCELA TC-4, TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 88 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A906945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmasob. 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.sede.torrejón.es/Birmado. C=ES, O=DIAPLAN SLP, CID.2.E.497-VATES-428462091, CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655688, Description=Reg:28065 Hoja:14/43383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

7.2.4. Cubierta. El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos viveros, siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m.

7.2.5. Cumbreira. La cumbreira de la cubierta no podrá elevarse más de 3,50 metros por encima de altura máxima. Sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos debidamente justificados.

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

7.2.7. Ocupación máxima. En caso de no venir fijada en las condiciones de ordenación, se establece una ocupación máxima del 50% sobre rasante y en un 75% bajo rasante, debiendo quedar, al menos, el 25% de la parcela como suelo natural sin ningún uso subterráneo y todos los porcentajes aplicados a la parcela bruta inicial.

Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan sólo se permite la ocupación en la franja ocupada por la edificación y en la posterior a la línea de fachada, no en el espacio de retranqueos. Las mesetas y rampas de acceso a garajes podrán situarse fuera del área delimitada como ocupación bajo rasante.

7.2.8. Posición de la edificación. En los planos de las Unidades de Ejecución se incluye un diseño indicativo de la edificación en cada parcela que podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

7.2.9. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

7.2.10. 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, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación, será como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero, debidamente actualizados.

7.3. Condiciones Estéticas

7.3.1. Composición

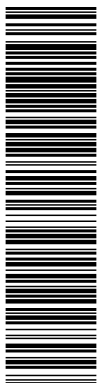
1.1. Volúmenes.

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

1.2. Fachadas.

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas, si no se estableciese ésta, la fachada de mayor longitud no podrá rebasar una longitud de setenta (70) metros.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 89 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A906945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.torrejón.es/Firmas. O=DIAPLAN SLP, CID:2.E.07.VATES-428462091, CN=5065568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-5065568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (ON=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

1.3. Cubiertas.

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

1.4. Salientes y Vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

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

7.3.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres en esta zona, 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.

7.4. 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.

Uso global. Residencial.

Uso predominante. Residencial multifamiliar.

Usos complementarios. Los compatibles autorizados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo (No pueden consumir más del 30% del Aprovechamiento asignado a la manzana).

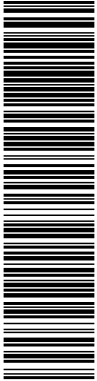
- Oficinas
- Hotelero
- Religioso
- Sociocultural

Estación de Servicio. Permitido previo acuerdo de la Comisión de Gobierno con superficie mínima de parcela de 1.000 m2 en calles de anchura superior o igual a 15 m. Con las condiciones que a juicio de los Servicios Técnicos fueran necesarias para resolver los problemas ambientales y de tráfico generados.

Administrativo- A1 y A3.

Aparcamientos (en calles de anchura superior o igual a 10 m.).

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 90 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

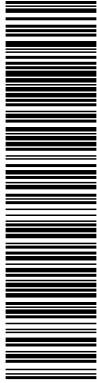
Residencial multifamiliar protegida (sin limitación de porcentaje).

Usos compatibles compartidos. Se autorizan los indicados en el cuadro adjunto prohibiéndose los no especificados.

NOTAS.

1. Esta Ordenanza tiene carácter de alternativa de la ZU-M en el ámbito de los Talleres Militares de Automovilismo.
2. Cuando en los esquemas de ordenación figuren otras Ordenanzas sobre suelos de uso exclusivo deben entenderse de aplicación en lo que se refiere a usos, no en los parámetros de ocupación y aprovechamiento que vienen fijados por la ordenación del Plan General o, en su caso, la del Estudio de Detalle que pueda redactarse.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A906945D0745F510F725C6B9D0358D) generado con la aplicación informática Firmatob. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.torrejon.com/verificador-firmas>. C=ES, O=DIAPLAN SLP, CID.2.E.M.97-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:20065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (ON=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ORDENANZA ZUR-7 (TEXTO PLAN GENERAL MODIFICADO, INCLUYENDO LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PERI DE LOS GIRASOLES Y SUS MODIFICACIONES POSTERIORES- PEMU RM-1 y TC-4 Y MODIFICACIÓN ACTUAL).

Art. 7. ORDENANZA ZUR-7 (Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada)

7.1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar de las Unidades de Ejecución de Distribución de Beneficios y Cargas (UE-DB) que no se asocian a otra de las Ordenanzas de Suelo Urbano.

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto, manzana cerrada, etc.).

7.2. Determinaciones de Aprovechamiento

7.2.1. Alineaciones - Serán las definidas en el plano correspondiente o en las fichas de ordenación de las UE-DB.

La línea de posición de la edificación no coincidirá obligatoriamente con la alineación de la parcela, salvo indicación en contrario en la ficha de Ordenación de la Unidad. En la UE-DB 22 la posición de la edificación será libre dentro del Área de Movimiento definida en la ficha de ordenación, entre la alineación exterior y el fondo edificable.

7.2.2. Altura - Será la indicada en la ficha de Ordenación. Mediante Estudio de Detalle, podrán reordenarse los volúmenes edificables y su disposición en cada parcela teniendo en cuenta que la altura máxima será la indicada en la actual ficha de Ordenación.

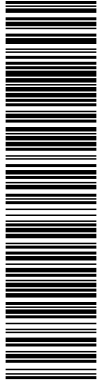
La relación entre plantas y altura será:

1 planta:	4,50 m.	5 plantas:	16,50 m.
2 plantas:	7,50 m.	6 plantas:	19,50 m.
3 plantas:	10,50 m.	7 plantas:	22,50 m.
4 plantas:	13,50 m.	8 plantas:	25,50 m.

Se autoriza los áticos, con un retranqueo mínimo de 3 metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

En la RM-1 la distancia de la edificación respecto a la línea límite del área de movimiento de las parcelas colindantes, reflejada en el plano de Alineaciones, será igual o mayor de $(h+7)/3$, siendo h su altura en metros, con un mínimo de 6,00 m.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 93 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmasob. 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.sede.gob.es/ Firmasob : 1 C-ES, O=DIAPLAN SLP, CID.2.E.497=VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:14/43383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (ON=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

7.2.3. Aprovechamiento-

1. **Real:** Será el sólido capaz definido por las condiciones de altura y ocupación de los esquemas incluidos en las Unidades de Ejecución. En la UEDB 22 será igual al asignado.
2. **Asignado:** Será el resultado de aplicar el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto a la superficie de la parcela inicial.
3. **Patrimonializable:**
 - Suelo consolidado: 100%.
 - Suelo no consolidado (UE): 90%.

En la UE-DB 22 100 del Aprovechamiento patrimonializado y 90% del exceso hasta el Aprovechamiento tipo.

7.2.4. Edificabilidad. La edificabilidad máxima será el resultado de dividir el aprovechamiento por el coeficiente de homogeneización del uso predominante.

7.2.5. Cubierta. El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros, siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m.

7.2.6. Cumbre. La cumbre de la cubierta no podrá elevarse más de 3,50 metros por encima de altura máxima. Sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos debidamente justificados.

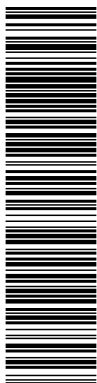
7.2.7. Fachada máxima. La fachada máxima será de 70 metros, superada esta distancia, el diseño de la edificación deberá de presentar un corte compositivo.

7.2.8. Huecos. Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos de las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se admite la apertura de huecos sin limitación cuando la franja a la que den frente se incluya en la parcela la anchura mínima establecida en el documento de desarrollo.

7.2.9. Ocupación máxima. En caso de no venir fijada en las condiciones de ordenación, se establece una ocupación máxima del 50% sobre rasante y en un 75% bajo rasante, debiendo quedar, al menos, el 25% de la parcela como suelo natural sin ningún uso subterráneo y todos los porcentajes aplicados a la parcela bruta inicial.

Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan sólo se permite la ocupación en la franja ocupada por la edificación y en la posterior a la línea de fachada, no en el espacio de retranqueos. Las mesetas y rampas de acceso a garajes podrán situarse fuera del área delimitada como ocupación bajo rasante.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 94 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A906945D0745F510F725C6B9D0358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.sede.torrejón.es/Firmas. O=DIAPLAN S.A. CID: 2.E.4.97-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

En la UEDB-22 La ocupación sobre rasante será la definida por el área de movimiento y bajo rasante el 100% de la parcela. El techo del aparcamiento solo podrá sobresalir de la rasante de la calle en la franja ocupada por la edificación.

7.2.10. Posición de la edificación. En los planos de las Unidades de Ejecución se incluye un diseño indicativo de la edificación en cada parcela que podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

7.2.11. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

7.2.12. 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, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación, será como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero, debidamente actualizados.

7.2.13. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

7.2.14. Vallados. En los espacios de retranqueo colindantes con la alineación exterior o con zonas no edificadas de parcelas colindantes deberán realizarse cerramientos con elementos de fábrica, opacos, con altura mínima 0,70 m y máxima de 2,00 m, prolongándose con malla o reja metálica hasta una altura máxima de 2,50 m.

7.3. Condiciones Estéticas

7.3.1. Composición

1.1. Volúmenes.

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

En la UEDB-22 serán los definidos en la Ficha de Ordenación. Se podrán modificar previa redacción del oportuno Estudio de Detalle.

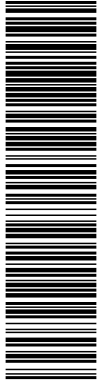
1.2. Fachadas.

La longitud de la fachada será la fijada en la Ficha de Ordenación, en los planos y normas, si no se estableciese ésta, la fachada de mayor longitud no podrá rebasar una longitud de setenta (70) metros.

1.3. Cubiertas.

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

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 95 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB93CF77A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.sede.torrejón.es/Firmas. O=DIAPLAN S.A. CID: 2 E. 072-VATES-428462091, C=ES, O=DIAPLAN S.A. CID: 2 E. 072-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (ON=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

1.4. Salientes y Vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

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

7.3.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres en esta zona, 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.

7.4. **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.

Uso global. Residencial.

Uso predominante. Residencial multifamiliar.

Usos complementarios. Los compatibles autorizados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo (No pueden consumir más del 30% del Aprovechamiento asignado a la manzana).

Oficinas

- Hotelero
- Religioso
- Sociocultural

Estación de Servicio. Permitido previo acuerdo de la Comisión de Gobierno con superficie mínima de parcela de 1.000 m2 en calles de anchura superior o igual a 15 m. Con las condiciones que a juicio de los Servicios Técnicos fueran necesarias para resolver los problemas ambientales y de tráfico generados.

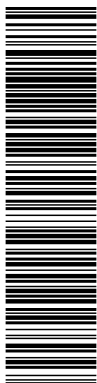
Administrativo. A1 y A3.

Aparcamientos (en calles de anchura superior o igual a 10 m.).

Residencial multifamiliar protegida (sin limitación de porcentaje).

Usos compatibles compartidos. Se autorizan los indicados en el cuadro adjunto prohibiéndose los no especificados.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 96 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.sede.sede.es/Firmas. Si desea más información sobre Firmas, consulte el sitio web de SANJOSE, CASAS (R- A29462031), SAN-SANCHEZ-CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:2006 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

NOTAS.

1. Esta Ordenanza tiene carácter de alternativa de la ZU-M en el ámbito de los Talleres Militares de Automovilismo.
2. Cuando en los esquemas de ordenación figuren otras Ordenanzas sobre suelos de uso exclusivo deben entenderse de aplicación en lo que se refiere a usos, no en los parámetros de ocupación y aprovechamiento que vienen fijados por la ordenación del Plan General o, en su caso, la del Estudio de Detalle que pueda redactarse.

Determinaciones derivadas del Estudio de Impacto Normativo.

Uso residencial

Las viviendas se diseñarán teniendo en cuenta la flexibilidad de uso, facilitando la adaptación a los diversos tipos de familias, las distintas fases de la vida y a las diferentes labores domésticas y de la vida cotidiana, sin que se resienta por ello la calidad de la habitabilidad que se ofrece.

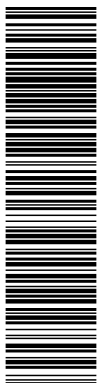
Espacios de Uso Común.

Accesos, portales, escaleras, ascensores, vestíbulos.

Para que los portales y accesos a la edificación puedan cumplir los objetivos de seguridad de "ver y ser vista":

- Se dispondrán en el plano de fachada, evitando retranqueos, quiebros, rincones, recovecos, escondrijos, cambios de nivel, etc. Se busca que tengan la máxima visibilidad hacia y desde la vía pública.
- El cerramiento del portal debe ser transparente permitiendo la visión desde y hacia el exterior.
- El embarque y desembarque del ascensor y la escalera al portal, así como el recorrido principal para su acceso permitirá la visión desde y hacia el exterior, evitando puntos ciegos, barreras visuales y recovecos.
- El espacio por donde discurre la escalera debe evitar paramentos opacos que impidan la visión completa del entorno.
- Todos estos elementos deben estar correctamente iluminados y los recorridos deben ser claros y contener la señalización adecuada para contribuir a una buena orientación.
- Se promoverá el uso de espejos siempre que sean necesarios para visualizar distintos ángulos ciegos del espacio.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 97 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB939CF77A906945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.sede.sede.firmas.es. Firmado por: SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/ Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Los espacios comunitarios deberían contribuir espacialmente a promover agradables relaciones vecinales, lugares de encuentro, charla, donde incluso los menores o la gente mayor pueda interactuar y relacionarse.

b) Aparcamiento de bicicletas y de vehículos de asistencia al desplazamiento.

Se deberá contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas y para vehículos de asistencia al desplazamiento (cochecitos de bebés, sillas de ruedas, carritos de la compra, etc.) vinculada al portal, preferentemente en planta baja o accesible lo más directamente posible desde el exterior.

c) Espacios privados.

Separación de espacios de trabajo y estancia.

Igual que la unión en un único espacio del comedor y la cocina, puede contribuir a favorecer el trabajo compartido, adquirir corresponsabilidades e impedir la exclusión del espacio común de la persona que trabaje en el hogar haciendo su trabajo visible, la unión de estas dos estancias, cocina/comedor, con el salón al hacer continuamente visible la cocina puede provocar la obligación continua de su máxima limpieza y orden y agravar la falta de espacio para la desconexión de la persona que trabaja en el hogar. En consecuencia, si se unifica, en el diseño de la vivienda, el espacio de salón-cocina/comedor, se recomienda proporcionar una mínima posibilidad de aislamiento funcional entre la cocina/comedor y el salón, que proporcione, a la persona que trabaja en el hogar, un espacio de descanso y ocio ajeno a su lugar de trabajo.

No es recomendable por lo tanto que estos tres espacios: salón-cocina/comedor formen un único lugar de manera permanente excepto en viviendas de reducido tamaño.

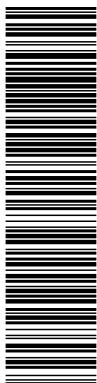
d) Espacio para el almacenaje.

Hay que tener en cuenta que la vivienda es un lugar de actividades diversas, que necesita espacio para gestionar y guardar los distintos utensilios necesarios proporcionando espacio adecuado y suficiente para el almacenaje de residuos orgánicos generados, para el almacenaje en las habitaciones, dormitorios, cocina (despensa, utensilios, ropa de cocina,...) y en el resto de la casa con espacio para el almacenamiento de la cadena de la ropa sucia y limpia, ropa de cama, mesa, de otra estación, herramientas, elementos de mantenimiento y limpieza, utensilios de aseo y planchado, etc...

e) Cocina:

En el diseño de las cocinas se debe tener en cuenta que, para las personas que gestionan el hogar, se trata de espacios en los que se desarrolla gran parte de la vida cotidiana, por lo que no deben considerarse residuales a efectos de vistas e iluminación, debiendo estar agradablemente iluminadas de manera natural y previendo una superficie de trabajo mínima, adyacente al fregadero y la cocina.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 98 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Los tendederos de ropa no deberían situarse delante de la ventana de la cocina de manera que interfieran en las luces directas de huecos que resulten necesarios para la iluminación mínima exigida de las distintas piezas de la vivienda.

f) Elementos que proporcionan visibilidad.

Cada vivienda dispondrá como mínimo de un elemento vertical transparente que nazca a escasos centímetros del suelo para facilitar la visión del exterior a los más pequeños de la casa.

Uso de Aparcamientos colectivos.

Se deberá garantizar la iluminación sobre las plazas de aparcamiento y los recorridos de acceso peatonal, no solo de las vías de circulación del vehículo.

Es recomendable que el tratamiento de las superficies favorezca la sensación de seguridad, por ejemplo, con colores alegres.

Deben señalizarse con claridad:

Los recorridos peatonales.

El sentido de circulación y las salidas.

Los timbres de alarma si los hubiese.

Determinaciones relativas al uso zona verde y espacios libres.

Deberán estar adaptadas para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana siguiendo los criterios incluidos en el punto "Determinaciones relativas a la seguridad en la ciudad".

En las zonas infantiles, como pueden ser los areneros de los bebés, se restringirá el acceso de mascotas.

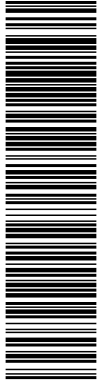
Se dispondrá de mobiliario urbano suficiente y bien señalizado para la recogida de excrementos animales y su desecho.

Se cuidará la vegetación para que no impida el control visual del espacio y se garantizará una iluminación adecuada siguiendo los criterios incluidos en el punto "Determinaciones para garantizar la Seguridad", de manera que se pueda disfrutar de todos los aspectos positivos de la vegetación (favorecimiento el drenaje del suelo, absorción de partículas contaminantes mitigación del exceso de calor urbano) aumentando la calidad de las calles y áreas peatonales.

Medidas y propuestas relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

a) Relativas a los espacios privados de uso común.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 99 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU) generada con la aplicación informática Firmas. 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.gob.es. Firmado por: CARLOS, O-DIAZ PLAN S/P. CID: 2.5.4.972-VATES-428462091. C=ES. O=DIAPLAN S/P. CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091). SN=SANCHEZ CASAS PADILLA. G=CARLOS. SERIALNUMBER=IDCES-50655568R. Description=Reg:28065 Hoja:143/ Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Sin carácter exhaustivo se relacionan algunas de las principales medidas a adoptar, que deberán observarse en los espacios privados de uso común siempre que la actividad específica que se implante lleve asociado el acceso del público en general o cuando así se desprenda de la legislación vigente:

Urbanización interior

La parcela dispondrá de, al menos, un itinerario accesible que comunique la entrada principal con el edificio.

Los elementos de urbanización adscritos a un edificio conforme al punto 3 del artículo 2 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de ordenación de la edificación, deben cumplir las condiciones establecidas en el DB SUA que sean aplicables a dichos elementos, entre otros aspectos, itinerarios accesibles, plazas de aparcamiento accesibles, pavimento táctil...etc.

Accesibilidad en el edificio.

En el edificio de uso privado en el que se materializa la edificabilidad es obligatoria la instalación de un ascensor, por lo que deberá cumplirse las siguientes determinaciones:

Uno, al menos, de los accesos que desde la vía pública enlazan con el itinerario de la edificación deberá ser, como mínimo, itinerario practicable.

Debe disponer de, al menos, un itinerario interior practicable, o de cuantos sean necesarios en función de las condiciones de evacuación, que comunique horizontal y verticalmente el acceso desde la vía pública con el acceso a los locales y con las entidades de uso comunitario que estén a su servicio.

En los garajes o estacionamientos de uso privado, sean en superficie o subterráneos, al servicio de los edificios en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, se dispondrá de, al menos, un itinerario practicable de circulación peatonal o compartida que comunique las plazas con el itinerario exterior e interior del edificio.

Dotación de elementos accesibles.

Para reservas de plazas de aparcamiento accesibles, servicios higiénicos (aseos y vestuarios), etc. se estará a lo dispuesto en el CTE-DB-SUA o legislación correspondiente.

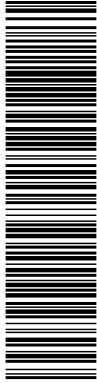
Determinaciones de urbanización.

La Urbanización de los espacios libres privados, cuando sean accesibles desde el exterior, requerirán la presentación de un capítulo complementario de obras de urbanización en el que se reflejen, no solo las redes de infraestructuras (garantizando la independencia de las municipales), sino de la pavimentación, el mobiliario urbano, así como del vallado si existiere.

La calidad será similar a la de los espacios públicos, y los módulos de referencia serán los incluidos en el Estudio Económico Financiero del PERI debidamente actualizados.

El vallado de los espacios libres se efectuará, bien con elementos vegetales exclusivamente, bien con valla compuesta de zócalo opaco de ladrillo o similar, de altura 1,00 m, y resto enrejado o entramado metálico hasta una altura máxima de 2,00 m. Podrán sustituirse por pantallas protectoras de vidrio.

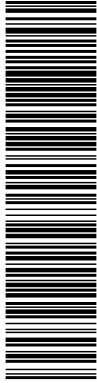
DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 100 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

La urbanización de la zona verde pública, en el caso de la parcela TC-4, recalificada a uso residencial, deberá constituir un capítulo específico anexo al Proyecto de Arquitectura, las características de la urbanización seguirán las directrices de los servicios técnicos municipales y la recepción de las obras será condición indispensable para la concesión de las licencias de primera ocupación. Eventualmente, su urbanización podrá ser sustituida por su equivalente en metálico si el Ayuntamiento lo autorizase, en cuyo caso, será dicha administración la que asuma la obligación de su ejecución.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A906945D0745FE10F725C6B9D0358D) generado con la aplicación informática Firmatob. 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.sede.torrejondelaroz.es/Firmatob>. Hoja: 100 de 134. C=ES, O=DIAPLAN SLP, OID.2.54.07-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:20065 Hoja:100 de 134, Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.



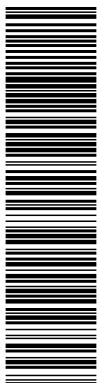
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A906945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmasbc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.surto-urbe.es/Firmasbc. C=ES, O=DIAPLAN SLP, CID.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:19/07/2021/ Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-7)									
Uso Global	Uso por menorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela	
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones		
Dotacional y Servicios	Asistencial	A-1	2ª	A-1	2ª	A-1	7ª	3ª	
	Cementerio y Funerario								
	Deportivo		3ª 7ª	D-0 D-1	2ª			D-0 D-1 Cd. 3ª	
	Docente		4ª	DO-1 DO-2 DO-3 DO-5	2ª, 6ª 2ª 2ª 2ª	DO-3 DO-5	7ª 7ª	3ª	
	Religioso		4ª	R-1.1	2ª				
	Sanitario		4ª	S-3 S-4 S-5 6	S-2 2ª S-	S-5 S-2 S-3	17ª 7ª 7ª 7ª		
	Serv. Admtvos.		4ª	A-1 A-3.1	2ª 2ª	A-1	7ª		
	Sociocultural		4ª	SC	2ª				
	Productivo	Almacenes		4ª	AL-1 I-1	2ª			
		Industrial		4ª	I-1	2ª			
Terciario Industrial			4ª	T	2ª				
Red Viaria	Aparcamientos		AP-2.1	AP-2.2				AP-1.1 AP-1.2	
	Estación Autobuses								
	Est. de Servicio								
Residencial	Residencial			Uso Característico					
			4ª	C-1 C-2 C-5	2ª 2ª 2ª				
Terciario	Comercial								
	Espectáculos		4ª	H-1	2ª				
	Hotelero		4ª	HO-1	2ª				
	Hostelero		4ª	O-1 O-2 O-3	- 2ª	O-1 O-2 O-3	17ª 7ª		
	Oficinas		4ª						
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							ZV/EL	

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.
 El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20%
 y en todo caso la planta baja.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 102 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB939CF7A9006945D0745F510F725C6B9D0358D) generado con la aplicación informática Firmatob. 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.sanchez-casas.com/verificacion. Firmado por: SAN-CHEZ-CASAS (R- A29462031), SAN-SANCHEZ-CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ORDENANZA ZU- T (TEXTO PLAN GENERAL ORIGINAL).

Art. 12. ORDENANZA ZU-T (Terciario comercial y de ocio)

12.1. Definición

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

12.2. Clasificación

Se distinguen tres grados:

- 1º. Zonas situadas en el interior del casco urbano.
- 2º. Zonas comerciales insertas en tramas industriales.
- 3º. Zonas comerciales y de ocio periféricas.

12.3. Determinaciones de Aprovechamiento

12.3.1. Alineaciones. Son las especificadas en el plano correspondiente del Plan General en las fichas de las Unidades de Ejecución o los que resulten del planeamiento subordinado que, según dicho documento, deba redactarse.

12.3.2. Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 13 metros (cuatro plantas); en UE-SUP-CE-5, 8 m. (2 plantas); en UE-SUP-CE-2, 16 metros (cuatro plantas).

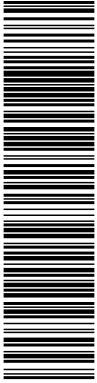
12.3.3. Aprovechamiento.

- 1. Real:** Igual al asignado.
- 2. Asignado:** El indicado en la ficha de la Unidad, o en el planeamiento subordinado por el que se desarrolló el ámbito en el que se encuentre en Grado 1º (UE-SUP-CE-5, 2 m²/m²; UE-SUP-CE-1, 0,63 m²/m²; UE-SUP-CE-2, 1,5 m²/m²), 0,7 m²/m² en Grado 2º de uso característico comercial/ocio/espectáculos y 0,4 m²/m² en Grado 3º.

3. Patrimonializable: Igual al asignado.

12.3.4. Fachada mínima. La fachada mínima será 10 m.

12.3.5. Ocupación máxima. La ocupación máxima será del 100% sobre parcela neta en Grado 1º (excepto en UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela", en que la ocupación será la indicada



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Espectáculos
Hostelero
Oficinas.

Usos complementarios. Los ligados funcionalmente al uso característico o principal.

Usos compatibles.

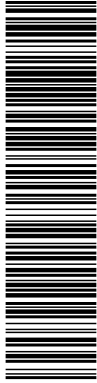
En edificio exclusivo:

- Administrativo (A-1 y A-3)
- Asistencial (categoría a)
- Deportivo
- Docente
- Hotelero
- Sanitario (excepto S-1)
- Sociocultural
- Terciario Industrial.

Compartidos. Los indicados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

Tanto los usos predominantes como compartidos en edificio exclusivo se admiten compartidos en cualquier situación siempre que se integren en un edificio concebido como totalidad funcional y cumpla las exigencias legales de la actividad específica de que se trate.

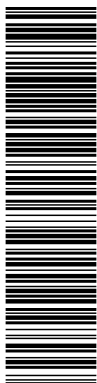


MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T Grado 1º y 2º)								
Uso Global	Uso por menorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario	D-1	1ª	D-1 D-2.1	2ª			D-1
	Deportivo					DO-4 DO-5	DO-4 DO-5	
	Docente			DO-4 DO-5 E16R				
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6		S-5 S-6		
	Serv. Admtvos.	A-1		A-1				
	Sociocultural			SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL-1 AL-2						
	Industrial							
	Terciario Industrial	TI		TI		TI		
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			ES				
Residencial	Residencial			R	8ª	R	8ª	
Terciario	Comercial	C-1		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		
	Espectáculos			E-1 E-2		E-1 E-2		
	Hotelero			H-1 H-2		H-1 H-2		
	Hostelero	HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 107 de 134	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ORDENANZA ZU-T (TEXTO PLAN GENERAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI DE LOS GIRASOLES y SU MODIFICACIÓN EN LA PARCELA TC-4, EL PEMU DE LA RM-1 Y LA MODIFICACIÓN ACTUAL).

Art. 12. ORDENANZA ZU-T (Terciario comercial y de ocio)

12.1. Definición

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

12.2. Clasificación

Se distinguen tres grados:

- 1º. Zonas situadas en el interior del casco urbano.
- 2º. Zonas comerciales insertas en tramas industriales.
- 3º. Zonas comerciales y de ocio periféricas.

12.3. Determinaciones de Aprovechamiento

12.3.1. Alineaciones. Son las especificadas en el plano correspondiente del Plan General en las fichas de las Unidades de Ejecución o los que resulten del planeamiento subordinado que, según dicho documento, deba redactarse.

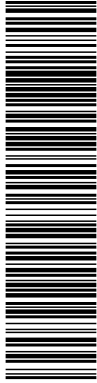
12.3.2. Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 13 metros (cuatro plantas); en la UEDB-22 será de 2 plantas y 7,00 metros (se autoriza un ático retranqueado un mínimo de tres metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada) y tres plantas y 12,00 m, para los edificios existentes que se rehabiliten; en UE-SUP-CE-5, 8 m. (2 plantas); en UE-SUP-CE-2, 16 metros (cuatro plantas).

12.3.3. Aprovechamiento.

- 1. Real:** Igual al asignado.
- 2. Asignado:** El indicado en la ficha de la Unidad, o en el planeamiento subordinado por el que se desarrolló el ámbito en el que se encuentre en Grado 1º (UE-SUP-CE-5, 2 m²/m²; UE-SUP-CE-1, 0,63 m²/m²; UE-SUP-CE-2, 1,5 m²/m²), 0,7 m²/m² en Grado 2º de uso característico comercial/ocio/espectáculos y 0,4 m²/m² en Grado 3º.
- 3. Patrimonializable:** Igual al asignado.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A906945D0745F510F726C6B0D368D) generado con la aplicación informática Firmas. 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. SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SAN SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50665668R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 108 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A9006945D0745F510F725C6B9D0358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.sede.torrejón.es/Firmas. O=DIAPLAN S.P. CID 2 E 4972-VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

12.3.4. Edificabilidad. La edificabilidad máxima será el resultado de dividir el aprovechamiento por el coeficiente de homogeneización del uso predominante.

12.3.5. Fachada mínima. La fachada mínima será 10 m.

12.3.6. Huecos. Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos de las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se admite la apertura de huecos sin limitación cuando la franja a la que den frente se incluya en la parcela la anchura mínima establecida en el documento de desarrollo.

12.3.7. Ocupación máxima. La ocupación máxima será del 100% sobre parcela neta sobre y bajo rasante en Grado 1º (excepto en UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela", en que la ocupación será la indicada en el plano de alineaciones) y en la parcela RM-1 de la UEDB-22 en que sobre rasante será el área de movimiento definida por la alineación y el fondo máximo de doce metros, del 50% en Grado 2º y del 30% en Grado 3º; o las indicadas en el Planeamiento Subordinado por el que se desarrolló el ámbito a que pertenezcan las parcelas. En Grado 1º en edificios existentes que se rehabiliten la existente (80% en la TC-3)

12.3.8. Patios. Quedarán a juicio del autor del proyecto.

12.3.9. Parcela mínima. La parcela mínima será la existente en Grado 1º o la fijada en el ámbito de planeamiento si fuera menor, 2.000 m² en Grado 2º y, la existente, resultante de la Ordenación en Grado 3º.

12.3.10. Relación con el entorno. Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad con el entorno. Podrán autorizarse cerramientos cuando lo exigieran necesidades funcionales o de seguridad en cuyo caso no podrán tener una altura superior a 2,50 m. con un zócalo opaco de altura máxima 0,80 m.

12.3.11. Retranqueos.

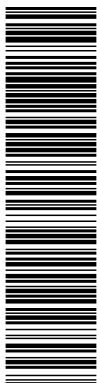
Grado 1º: No se establecen retranqueos, salvo en:

- UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela". 10 m. a la alineación a viario y 5 m. a los restantes linderos.
- UE-SUP-CE.5, "Las Nieves".- 3 metros a lindero posterior.
- UE-SUP-CE.2, "Fresnos II". 5 metros a linderos, 10 a lindero frontal.
- En la RM-1 de la UEDB-22 es el que venga definido por el área de movimiento.

Grado 2º: 5 m. a lindero de fondo y 10 m. a lindero de acceso.

Grado 3º: 10 m. a linderos.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 111 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



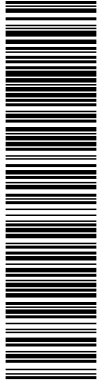
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

En los garajes o estacionamientos de uso privado, sean en superficie o subterráneos, al servicio de los edificios en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, se dispondrá de, al menos, un itinerario practicable de circulación peatonal o compartida que comunique las plazas con el itinerario exterior e interior del edificio.

Dotación de elementos accesibles.

Para reservas de plazas de aparcamiento accesibles, servicios higiénicos (aseos y vestuarios), etc. se estará a lo dispuesto en el CTE-DB-SUA o legislación correspondiente.

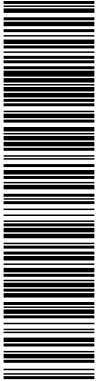
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A9006945D0745F510F725C6B9D0358D) generado con la aplicación informática Firmasbc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.torrejondelaroz.es/Firmasbc>. Hoja:1 de 1. C-ES. O=DIAPLAN SLP, O=DIAPLAN SLP, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:20065, Hoja:1M-43383, Tomo:25833, Folio:143, Fecha:19/07/2021, Inscripción:17, CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T Grado 1º y 2º)								
Uso Global	Uso por menorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio, Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
		D-1	1ª	D-1	2ª			D-1
	Deportivo			D-2.1				
	Docente			DO-4		DO-4		
				DO-5		DO-5		
				E168				
	Religioso			S-4		S-5		
			S-5		S-6			
Sanitario			S-6					
	A-1			A-1				
Serv. Admtvos.								
				SC		SC		
Sociocultural								
Productivo	Almacenes	AL-1						
		AL-2						
	Industrial							
	Terciario Industrial	TI		TI		TI		
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			ES				
Residencial	Residencial			R	8ª	R	8ª	
Terciario	Comercial	C-1		C-1, C-2		C-1, C-2		
				C-3, C-5		C-3, C-5		
				C-7		C-7		
	Espectáculos			E-1		E-1		
				E-2		E-2		
Hotelero			H-1		H-1			
			H-2		H-2			
Hostelero	HO-1		HO-1		HO-1			
	HO-2		HO-2		HO-2			
	HO-3		HO-3		HO-3			
Oficinas			O-2		O-2			
			O-3		O-3			
			O-1		O-1			
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

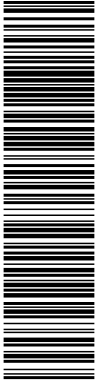


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF7A9006945D0745F510F725C6B9D358D) generado con la aplicación informática Firmasob. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.sede.es/Firmasob. C=ES, O=DIAPLAN S.P.A. CID 2 E. 07-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:1907/2021/Inscripción:17 (ON=AC Representación, OUCERES, OFNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T) Grado 3º								
Uso Global	Uso por menorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-1		D				D
	Docente			DO-4		DO-4		Cd. 3º
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-6				
	Serv. Admtvos.			A-1				
	Sociocultural	SC		SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL	4º	AL	4º	AL	4º	
	Industrial							
	Terciario Industrial							
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			EST.				
Residencial	Residencial			V	8º			
Terciario	Comercial	Uso Característico						
	Espectáculos	Uso Característico						
	Hotelero	Uso Característico						
	Hostelero	Uso Característico						
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres	ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB93CF77A906945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.sede.torrejón.es/Firmas> : 1 C-ES, O=DIAPLAN SLP, CID.2.E.07=VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ORDENANZA ZU-ES (ORIGINAL)

Art. 13. ORDENANZA ZU-ES (Estación de Servicio)

13.1. Definición

Regula la edificación en zonas de uso Estación de Servicio, y en las Estaciones de Servicio cuando sean admisibles en zonas con otro uso predominante.

13.2. Determinaciones sobre volumen

13.2.1. Alineaciones y Rasantes.- Serán definidas en el Proyecto de Obra o, en su caso, el Estudio de Detalle, respetando como mínimas las secciones viarias previstas en el Plan General.

13.2.2. Altura máxima.- La altura máxima será de 1 planta (8 m.), permitiéndose superar dicha altura para poste de señalización y soluciones compositivas de la Estación de Servicio.

13.2.3. Aprovechamiento.-

1. Real: Igual al asignado.

2. Asignado: El resultado de aplicar a la superficie neta una edificabilidad de 0,3 m²/m² de uso Estación de Servicio.

3. Patrimonializable: En suelos consolidados igual al asignado. En suelos no consolidados 90% del asignado.

13.2.4. Fachada mínima. No se establece.

13.2.5. Fondo edificable. No se establece.

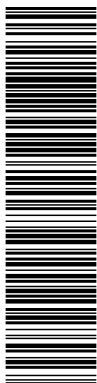
13.2.6. Ocupación de parcela. La ocupación máxima de parcela con edificación sobre rasante será del 60%, computando como ocupación la zona cubierta con marquesinas, excepto los vuelos situados sobre retranqueo a viario.

13.2.7. Parcela mínima. La parcela mínima será de 1.000 m².

13.2.8. Retranqueos. La edificación deberá situarse a una distancia mínima de 10 metros de la calzada actual de las vías a que dé frente.

13.2.9. Ubicación de la edificación. Para la ubicación de la edificación, accesos a la Estación de Servicio, la colocación de los talleres de automóviles, lavado y engrase...

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 116 de 134	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ORDENANZA ZU-ES (TEXTO PLAN GENERAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI DE LOS GIRASOLES Y SU MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA PARELA TC-4, EL PEMU DE LA RM-1 Y LA ACTUAL MODIFICACIÓN).

Art. 13. ORDENANZA ZU-ES (Estación de Servicio)

13.1. Definición

Regula la edificación en zonas de uso Estación de Servicio, y en las Estaciones de Servicio cuando sean admisibles en zonas con otro uso predominante.

13.2. Determinaciones sobre volumen

13.2.1. Alineaciones y Rasantes.- Serán definidas en el Proyecto de Obra o, en su caso, el Estudio de Detalle, respetando como mínimas las secciones viarias previstas en el Plan General. En el caso de la zona situada en la RM-1 de la UEDB22 las definidas en el plano correspondiente del PEMU

13.2.2. Altura máxima.- La altura máxima será de 1 planta (8 m.), en la zona situada en la RM-1 de la UEDB22 la altura será de una planta (4m) permitiéndose superar dicha altura para poste de señalización y soluciones compositivas de la Estación de Servicio (3n 3l caso de la RM-1 se recogen las características de estos elementos existentes en el momento de la aprobación del PEMU.

13.2.3. Aprovechamiento.-

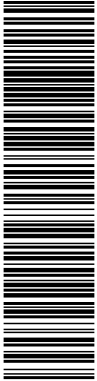
- 1. Real:** Igual al asignado.
- 2. Asignado:** El establecido en el documento subordinado correspondiente y en las reservas de ordenanza directa el resultado de aplicar a la superficie neta una edificabilidad de 0,3 m2/m2 de uso Estación de Servicio.
- 3. Patrimonializable:** En suelos consolidados igual al asignado. En suelos no consolidados 90% del asignado.

13.2.4. Fachada mínima. No se establece.

13.2.5. Fondo edificable. No se establece. En la reserva situada en la RM-1 de la UEDB-22 : 12 metros.

13.2.6. Huecos. Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos de las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se admite la apertura de huecos sin limitación cuando la

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB93CF77A9006945D0745F510F725C6B8D0358D) generado con la aplicación informática Firmasob. 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.sede.sede.sede.es/Firmasob. SANCHEZ-CASAS (R- A29462031), SAN-SANCHEZ-CASAS, PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (ON=AG Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB939CF77A9006945D0745F510F725C6B8D0358D) generado con la aplicación informática Firmasob. 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.sede.torrejón.es/Firmasob>. C=ES, O=DIAPLAN SLP, CID.2.E.497-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ORDENANZA ZU-V (ORIGINAL)

Art. 19. ORDENANZA ZU-V (Zonas verdes y espacios libres)

19.1. Definición

Regula la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes públicas.

19.2. Clasificación

Se distinguen cuatro clases de zonas verdes:

1. Espacios libres. Áreas próximas a vivienda, pequeñas zonas verdes locales y de uso público, generalmente con un alto porcentaje de pavimentación.

2. Zonas verdes de barrio. Áreas de esparcimiento relativamente próximas a vivienda y excepcionalmente inmediatas a las mismas, se destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornadas de trabajo o escuela. Pueden tener un tratamiento semejante a los espacios libres las de menor tamaño y las de mayor tamaño se asemejan más a las zonas verdes de ciudad.

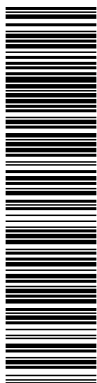
3. Parques de ciudad. Son parques de tamaño superior a las tres Has. o, excepcionalmente inferior pero situados en puntos estratégicos para el modelo territorial, utilizables en jornadas de ocio con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Son parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorios, etc.

4. Parque de protección. Son zonas básicamente forestales que constituyen "pulmones" de la ciudad y tienen escaso tratamiento urbano. Se asimilan a este tipo de parque las zonas de protección de las autopistas hasta tanto no sean necesarias para el uso de red viaria.

Las tipologías funcionales descritas no son excluyentes de manera que generalmente las zonas verdes del tipo 3 cumplen, además, las funciones de las de los tipos 1 y 2 para las áreas edificadas más próximas.

En las zonas verdes y espacios libres colindantes con carreteras, se admite por modificación de accesos y salidas, reestructuración de nudos... etc., pequeños cambios de perímetro, apertura de vías, etc., siempre que en conjunto no supongan una disminución de la superficie calificada mayor del 5%.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 120 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

19.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable.

El volumen máximo edificable para los usos previstos en esta Ordenanza será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,07 m²/m² al ámbito de la zona en las de tipo 1 y 2, 0,03 m²/m² para las del tipo 3 y 0,02 m²/m² para las del tipo 4.

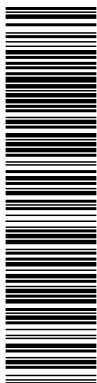
19.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo.

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias para la conservación del parque.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores, bares o restaurantes.
- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parque de los tipos 2 (con superficie mayor de 2 Has.) y 3 y 4 hasta un máximo del 5% de la superficie total del parque.
- Aparcamientos subterráneos en el tipo 1 y aparcamientos en superficie en los tipos 2, 3 y 4 al servicio del parque con una ocupación máxima del 5% de su superficie.
- Oficinas al servicio del parque en tipos 2, 3 y 4.
- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no consuman volumen edificado (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico, etc.).
- Pequeños puestos de socorro.
- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB93CF7A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmasob. 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.ou-ceres.es/Firmasob>. C=ES, O=OU-CERES, OU=OU-CERES, CN=CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCES-506655668R, Description=Reg:28065 Hoja:143/383, Tomo:25839, Folio:143/Fechar:19/07/2021, Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 121 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A906945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.sede.torrejón.es Firmas : 1 C-ES, O-DIAPLAN SLP, CID 2 E, A, 97-VATES-428462091, CI=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SA=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg.2006 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (ON=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ORDENANZA ZU-V (TEXTO PLAN GENERAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI DE LOS GIRASOLES Y SU MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA PARELA TC-4, EL PEMU DE LA RM-1 Y LA ACTUAL MODIFICACIÓN).

Art. 19. ORDENANZA ZU-V (Zonas verdes y espacios libres)

19.1. Definición

Regula la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes públicas.

19.2. Clasificación

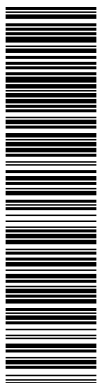
Se distinguen cuatro clases de zonas verdes:

1. Espacios libres. Áreas próximas a vivienda, pequeñas zonas verdes locales y de uso público, generalmente con un alto porcentaje de pavimentación.
2. Zonas verdes de barrio. Áreas de esparcimiento relativamente próximas a vivienda y excepcionalmente inmediatas a las mismas, se destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornadas de trabajo o escuela. Pueden tener un tratamiento semejante a los espacios libres las de menor tamaño y las de mayor tamaño se asemejan más a las zonas verdes de ciudad.
3. Parques de ciudad. Son parques de tamaño superior a las tres Has. o, excepcionalmente inferior pero situados en puntos estratégicos para el modelo territorial, utilizables en jornadas de ocio con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Son parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorios, etc.
4. Parque de protección. Son zonas básicamente forestales que constituyen "pulmones" de la ciudad y tienen escaso tratamiento urbano. Se asimilan a este tipo de parque las zonas de protección de las autovías hasta tanto no sean necesarias para el uso de red viaria.

Las tipologías funcionales descritas no son excluyentes de manera que generalmente las zonas verdes del tipo 3 cumplen, además, las funciones de las de los tipos 1 y 2 para las áreas edificadas más próximas.

En las zonas verdes y espacios libres colindantes con carreteras, se admite por modificación de accesos y salidas, reestructuración de nudos... etc., pequeños cambios de perímetro, apertura de vías, etc., siempre que en conjunto no supongan una disminución de la superficie calificada mayor del 5%.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 122 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

19.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable.

El volumen máximo edificable para los usos previstos en esta Ordenanza será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,07 m²/m² al ámbito de la zona en las de tipo 1 y 2, 0,03 m²/m² para las del tipo 3 y 0,02 m²/m² para las del tipo 4.

19.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo.

Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias para la conservación del parque.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores, bares o restaurantes.
- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parque de los tipos 2 (con superficie mayor de 2 Has.) y 3 y 4 hasta un máximo del 5% de la superficie total del parque.
- Aparcamientos subterráneos en el tipo 1 y aparcamientos en superficie en los tipos 2, 3 y 4 al servicio del parque con una ocupación máxima del 5% de su superficie.
- Oficinas al servicio del parque en tipos 2, 3 y 4.
- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no consuman volumen edificado (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico, etc.).
- Pequeños puestos de socorro.
- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque.

Determinaciones derivadas del Estudio de Impacto Normativo.

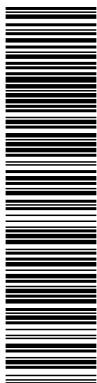
Deberán estar adaptadas para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana siguiendo los criterios incluidos en el punto "Determinaciones relativas a la seguridad en la ciudad".

En las zonas infantiles, como pueden ser los areneros de los bebés, se restringirá el acceso de mascotas.

Se dispondrá de mobiliario urbano suficiente y bien señalizado para la recogida de excrementos animales y su desecho.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU) generado con la aplicación informática Firmas. 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-torrejon.es/Birmas. C-ES: O=DIAPLAN SLP, CID: 2.E.072-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6 PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 124 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB939CF77A9006945D0745F510F725C6B9D358D) generado con la aplicación informática Firmasob. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.torrejón.es/Firmasob. C=ES, O=DIAPLAN SLP, CID.2.E.07=VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ORDENANZA ZU-EP (ORIGINAL)

Art. 20. ORDENANZA ZU-EP (Espacios libres privados)

20.1. Definición

Regula la edificación en espacios libres privados de zonas residenciales, superponiéndose a la ordenanza residencial correspondiente.

20.2. Clasificación

Se incluyen dentro de este tipo de espacios:

1. Los patios de manzana cuando no sean edificables en superficie.
2. Los espacios interbloque en zonas de bloque abierto.
3. Los espacios libres en viviendas unifamiliares.

20.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se señala en las Ordenanzas Generales de Uso.

Categoría 1.- Son espacios inedificables, en los que sólo se autorizan sobre rasante y en el caso de tratarse de patios mancomunados, las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

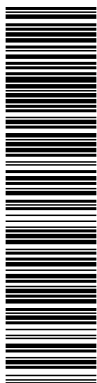
La altura máxima será de 3,00 m. La ocupación no podrá superar el 5% de la superficie del patio.

La superficie que se edifique se entenderá como lucrativa con uso dotacional privado.

Categoría 2.- Son espacios inedificables en los que, caso de estar adscritos a las comunidades de propietarios de los edificios de la parcela inicial, se permite la edificación sobre rasante de las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

Previo Estudio de Detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación de instalaciones deportivas o socioculturales de uso comunitario con altura máxima de 5 m. y una ocupación no superior al 30% de la superficie del espacio adscrito. El aprovechamiento consumido se entiende lucrativo y podrá adquirirse del Ayuntamiento o por transferencia de otras parcelas en caso de haberse patrimonializado la totalidad del asignado.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 125 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF7A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.torrejón.es/Firmas. O-DIAPLAN SLP, CID 2 E, 07-VATES-428462091, CI=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655688R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (ON=AC Representación, OUCERES, OFNMT-RCM, C-ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Categoría 3.- Son espacios inedificables en los que no se permite ninguna edificación consumidora de volumen excepto pequeñas casetas para aperos de jardinería, desmontables.

20.4. Determinaciones de Uso

Usos permitidos.

Categoría 1:

- Deportivo comunitario D-0.
- Garaje aparcamiento, en una ocupación máxima del 70% salvo lo indicado en la Ordenanza Particular de la zona.
- Zona verde.

Categoría 2:

- Deportivo comunitario D-0.
- Sociocultural comunitario.
- Garaje aparcamiento para residentes, con una ocupación máxima del 70%.
- Aparcamiento en superficie ocupando un máximo del 30% de la superficie del espacio libre
- Zona verde (obligatorio el ajardinamiento del 40% de la superficie).

Categoría 3:

- Deportivo familiar (piscinas, pistas de tenis y similares).
- Zona verde.
- Aparcamiento subterráneo respetando las condiciones de ocupación de la ordenanza correspondiente.

Las barbacoas no podrán situarse a menos de 6 m. de un hueco de las viviendas colindantes, salvo acuerdo notarial entre propietarios.

20.5. Condiciones de ordenación.

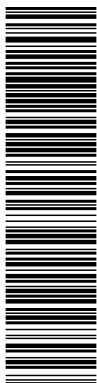
Categorías 1 y 2.-

Deberá posibilitarse el acceso de vehículos de extinción de incendios (pasillo de 3 m. de anchura) y, en su caso, de ambulancias, coches funerarios, mudanzas, etc., cumpliéndose las normas de accesibilidad y seguridad que le sean de aplicación.

Categoría 3.- Las modificaciones topográficas respecto del terreno inicial que pudieran corregirse sin alterar la funcionalidad de la edificación no podrán dar lugar a aprovechamiento no computable.

Las instalaciones no podrán afectar a la seguridad de las edificaciones de las parcelas colindantes.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA _V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 127 de 134	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF7A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática FirmasDoc. 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.sede.torrejón.es/FirmasDoc. O=DIAPLAN S.A.P. CID: 2.E.072-VATES-A28462091, CI=N=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg.28065 Hoja:143/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (ON=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ORDENANZA ZU-EP (TEXTO PLAN GENERAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI DE LOS GIRASOLES Y SU MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA PARELA TC-4, EL PEMU DE LA RM-1 Y LA ACTUAL MODIFICACIÓN).

Art. 20. ORDENANZA ZU-EP (Espacios libres privados)

20.1. Definición

Regula la edificación en espacios libres privados de zonas residenciales, superponiéndose a la ordenanza residencial correspondiente.

20.2. Clasificación

Se incluyen dentro de este tipo de espacios:

1. Los patios de manzana cuando no sean edificables en superficie.
2. Los espacios interbloque en zonas de bloque abierto.
3. Los espacios libres en viviendas unifamiliares.

20.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se señala en las Ordenanzas Generales de Uso.

Categoría 1.- Son espacios inedificables, en los que sólo se autorizan sobre rasante y en el caso de tratarse de patios mancomunados, las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

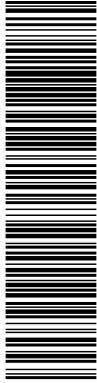
La altura máxima será de 3,00 m. La ocupación no podrá superar el 5% de la superficie del patio.

La superficie que se edifique se entenderá como lucrativa con uso dotacional privado.

Categoría 2.- Son espacios inedificables en los que, caso de estar adscritos a las comunidades de propietarios de los edificios de la parcela inicial, se permite la edificación sobre rasante de las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

Previo Estudio de Detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación de instalaciones deportivas o socioculturales de uso comunitario con altura máxima de 5 m. y una ocupación no superior al 30% de la superficie del espacio adscrito. El aprovechamiento consumido se entiende lucrativo y podrá adquirirse del Ayuntamiento

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 128 de 134	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A9006945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmas.ec. 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.sede.gub.ec/verificacion> es Firmas.ec SANCHEZ-CASAS (R- A29462031), SAN-SANCHEZ-CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50665568R, Description=Reg:20065 Hoja:143/383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

o por transferencia de otras parcelas en caso de haberse patrimonializado la totalidad del asignado.

Categoría 3.- Son espacios inedificables en los que no se permite ninguna edificación consumidora de volumen excepto pequeñas casetas para aperos de jardinería, desmontables.

20.4. Determinaciones de Uso

Usos permitidos.

Categoría 1:

- Deportivo comunitario D-0.
- Garaje aparcamiento, en una ocupación máxima del 70% salvo lo indicado en la Ordenanza Particular de la zona.
- Zona verde.

Categoría 2:

- Deportivo comunitario D-0.
- Sociocultural comunitario.
- Garaje aparcamiento para residentes, con una ocupación máxima del 70%.
- Aparcamiento en superficie ocupando un máximo del 30% de la superficie del espacio libre
- Zona verde (obligatorio el ajardinamiento del 40% de la superficie).

Categoría 3:

- Deportivo familiar (piscinas, pistas de tenis y similares).
- Zona verde.
- Aparcamiento subterráneo respetando las condiciones de ocupación de la ordenanza correspondiente.

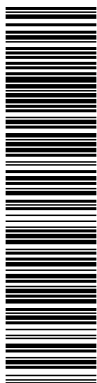
Las barbacoas no podrán situarse a menos de 6 m. de un hueco de las viviendas colindantes, salvo acuerdo notarial entre propietarios.

20.5. Condiciones de ordenación.

Categorías 1 y 2.-

Deberá posibilitarse el acceso de vehículos de extinción de incendios (pasillo de 3 m. de anchura) y, en su caso, de ambulancias, coches funerarios, mudanzas, etc., cumpliéndose las normas de accesibilidad y seguridad que le sean de aplicación.
Categoría 3.- Las modificaciones topográficas respecto del terreno inicial que pudieran corregirse sin alterar la funcionalidad de la edificación no podrán dar lugar a aprovechamiento no computable.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
_OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V6_PARTE1_F.pdf	Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: STCV7-0QYCK-HUNWU Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:20:35 Página 130 de 134	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB930CF77A9006945D0745F510F725C6B0D0358D) generado con la aplicación informática Firmas. 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.sua-torrejón.es/Birmas. C-ES: O=DIAPLAN S.A.P. CID: 2 E 4 072-VATES-428462091, CN=50655668R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655668R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (ON=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

En el edificio de uso privado en el que se materializa la edificabilidad es obligatoria la instalación de un ascensor, por lo que deberá cumplirse las siguientes determinaciones:

Uno, al menos, de los accesos que desde la vía pública enlazan con el itinerario de la edificación deberá ser, como mínimo, itinerario practicable.

Debe disponer de, al menos, un itinerario interior practicable, o de cuantos sean necesarios en función de las condiciones de evacuación, que comunique horizontal y verticalmente el acceso desde la vía pública con el acceso a los locales y con las entidades de uso comunitario que estén a su servicio.

En los garajes o estacionamientos de uso privado, sean en superficie o subterráneos, al servicio de los edificios en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, se dispondrá de, al menos, un itinerario practicable de circulación peatonal o compartida que comunique las plazas con el itinerario exterior e interior del edificio.

Dotación de elementos accesibles.

Para reservas de plazas de aparcamiento accesibles, servicios higiénicos (aseos y vestuarios), etc. se estará a lo dispuesto en el CTE-DB-SUA o legislación correspondiente.

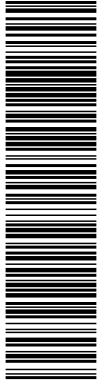
Determinaciones de urbanización.

La Urbanización de los espacios libres privados, cuando sean accesibles desde el exterior, requerirán la presentación de un capítulo complementario de obras de urbanización en el que se reflejen, no solo las redes de infraestructuras (garantizando la independencia de las municipales), sino de la pavimentación, el mobiliario urbano, así como del vallado si existiere.

La calidad será similar a la de los espacios públicos, y los módulos de referencia serán los incluidos en el Estudio Económico Financiero del PERI debidamente actualizados.

El vallado de los espacios libres se efectuará, bien con elementos vegetales exclusivamente, bien con valla compuesta de zócalo opaco de ladrillo o similar, de altura 1,00 m, y resto enrejado o entramado metálico hasta una altura máxima de 2,00 m. Podrán sustituirse por pantallas protectoras de vidrio.

La urbanización de la zona verde pública, en el caso de la parcela TC-4, recalificada a uso residencial, deberá constituir un capítulo específico anexo al Proyecto de Arquitectura, las características de la urbanización seguirán las directrices de los servicios técnicos municipales y la recepción de las obras será condición indispensable para la concesión de las licencias de primera ocupación. Eventualmente, su urbanización podrá ser sustituida por su equivalente en metálico si el Ayuntamiento lo autorizase, en cuyo caso, será dicha administración la que asuma la obligación de su ejecución.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480038-STCV7-0QYCK-HUNWU-0AB39CF7A906945D0745F510F725C6B0D358D) generado con la aplicación informática Firmatéc. 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.suva-torreon.gob.mx/verificacion de Firmas de SAN-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-506655668R, Description=Reg-28065 HojaM-43383, Tomo25833, Folio:143, Fecha:19/07/2021, Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREÓN DE ARDOZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLAN MODIFICADO FEBRERO 2022

TÍTULO: CALIFICACION DEL SIELO (ALINEACIONES Y ORDENANZAS)

ESCALA: 1/1000

HOJA: 5.118

SEILOS URBANIZABLES

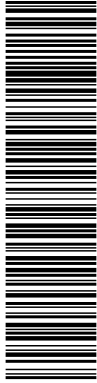
SEILOS URBANIZABLES: ZONAS DE SUELO URBANIZABLES QUE SE DESTINAN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL, DE SERVICIOS Y DE OTRAS ACTIVIDADES QUE SE DETERMINEN EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREÓN DE ARDOZ.

SEILOS URBANIZABLES: ZONAS DE SUELO URBANIZABLES QUE SE DESTINAN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL, DE SERVICIOS Y DE OTRAS ACTIVIDADES QUE SE DETERMINEN EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREÓN DE ARDOZ.

SEILOS URBANIZABLES: ZONAS DE SUELO URBANIZABLES QUE SE DESTINAN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL, DE SERVICIOS Y DE OTRAS ACTIVIDADES QUE SE DETERMINEN EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREÓN DE ARDOZ.

SEILOS URBANIZABLES: ZONAS DE SUELO URBANIZABLES QUE SE DESTINAN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL, DE SERVICIOS Y DE OTRAS ACTIVIDADES QUE SE DETERMINEN EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREÓN DE ARDOZ.

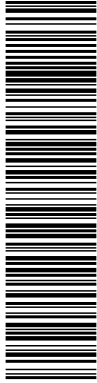
SEILOS URBANIZABLES: ZONAS DE SUELO URBANIZABLES QUE SE DESTINAN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL, DE SERVICIOS Y DE OTRAS ACTIVIDADES QUE SE DETERMINEN EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREÓN DE ARDOZ.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2283469 6ONBW-TKTSB-1SZD3 F0BD981097EF42D9D2439C7AC0DC5B46352287) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.siva-forjajol.es/Firmas/>; o DIAPLAN S.A. O.D. 2.E. 1.97-VATES-428462091; C=ES; O=DIAPLAN S.A. O.D. 2.E. 1.97-VATES-428462091; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SA=SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e/ 23/05/2023 15:13:11.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983469 6ONBW-TKTSB-1SZD3 F0BD981097EF42D99D243A9C7AC0DC5B46352287), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.siva-torrejón.es/Firmas/>; C-ES; O=DIAPLAN S.A. OID 2.5.4.97=VATES-428462091; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:13:11.



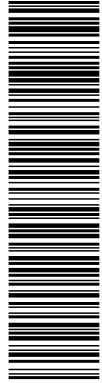
DOCUMENTO
_OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA
_V4_R_PARTE2.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **26818**, Fecha de entrada: **23/05/2023 15:13**
:00

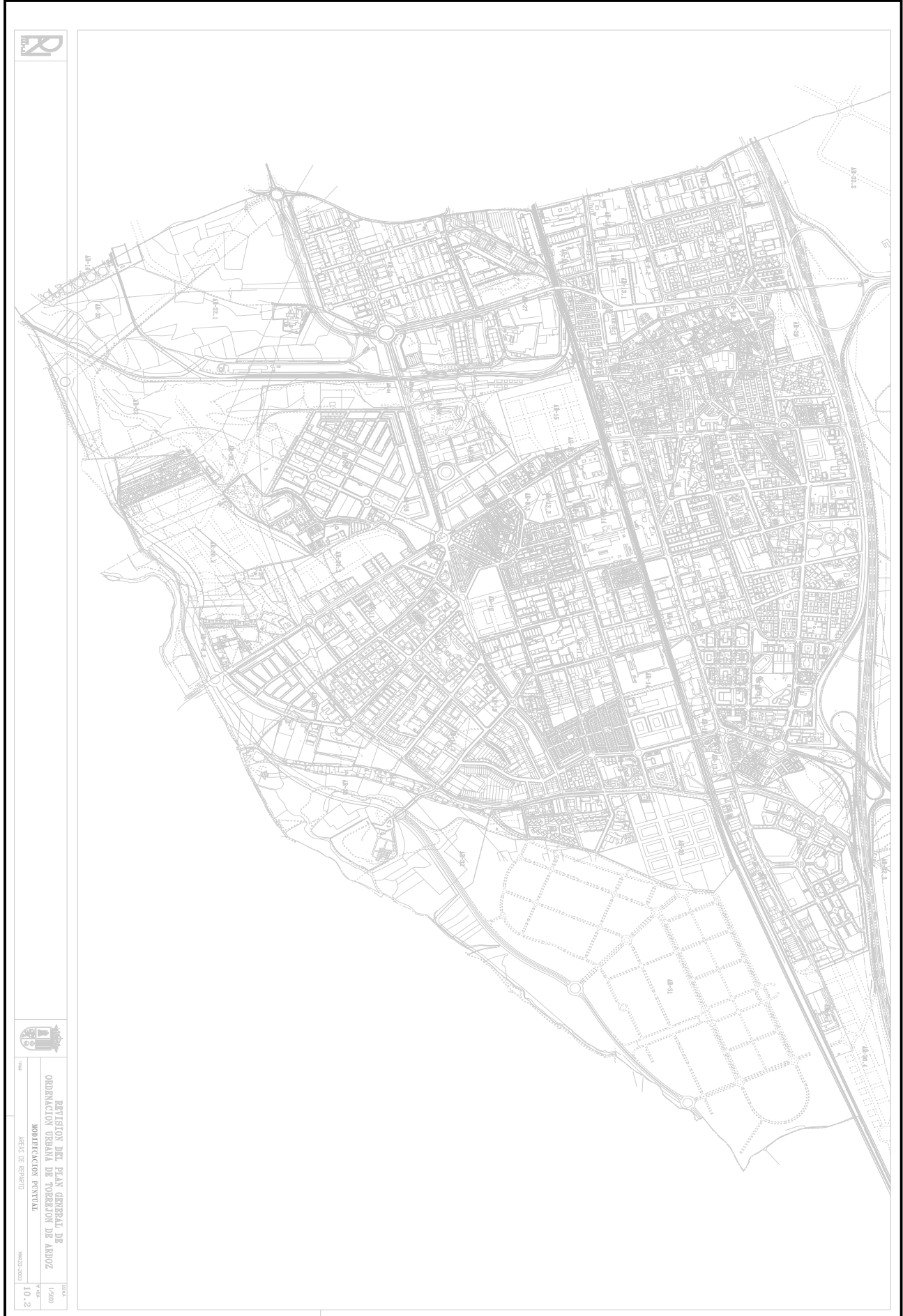
OTROS DATOS
Código para validación: **6ONBW-TKTSB-1SZD3**
Fecha de emisión: **22 de Agosto de 2023 a las 8:21:40**
Página 3 de 6

FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2283469 6ONBW-TKTSB-1SZD3 F0BD981097EF42D99D243A9C7AC0DC5B46352287), 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: <https://sede.siva-torrejón.es/Firmas/>; C-ES: O-DIAPLAN S.A. OID 2.4.97-VATES-428462091; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SA=SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:13:11.



REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ
MODIFICACION PUNTUAL
ÁREAS DE REPERTE
MAYO 2003
Escala: 1:10.000
1/2000

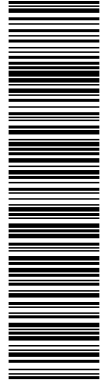
DOCUMENTO
_OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA
_V4_R_PARTE2.pdf

IDENTIFICADORES
Número de la anotación: **26818**, Fecha de entrada: **23/05/2023 15:13**
:00

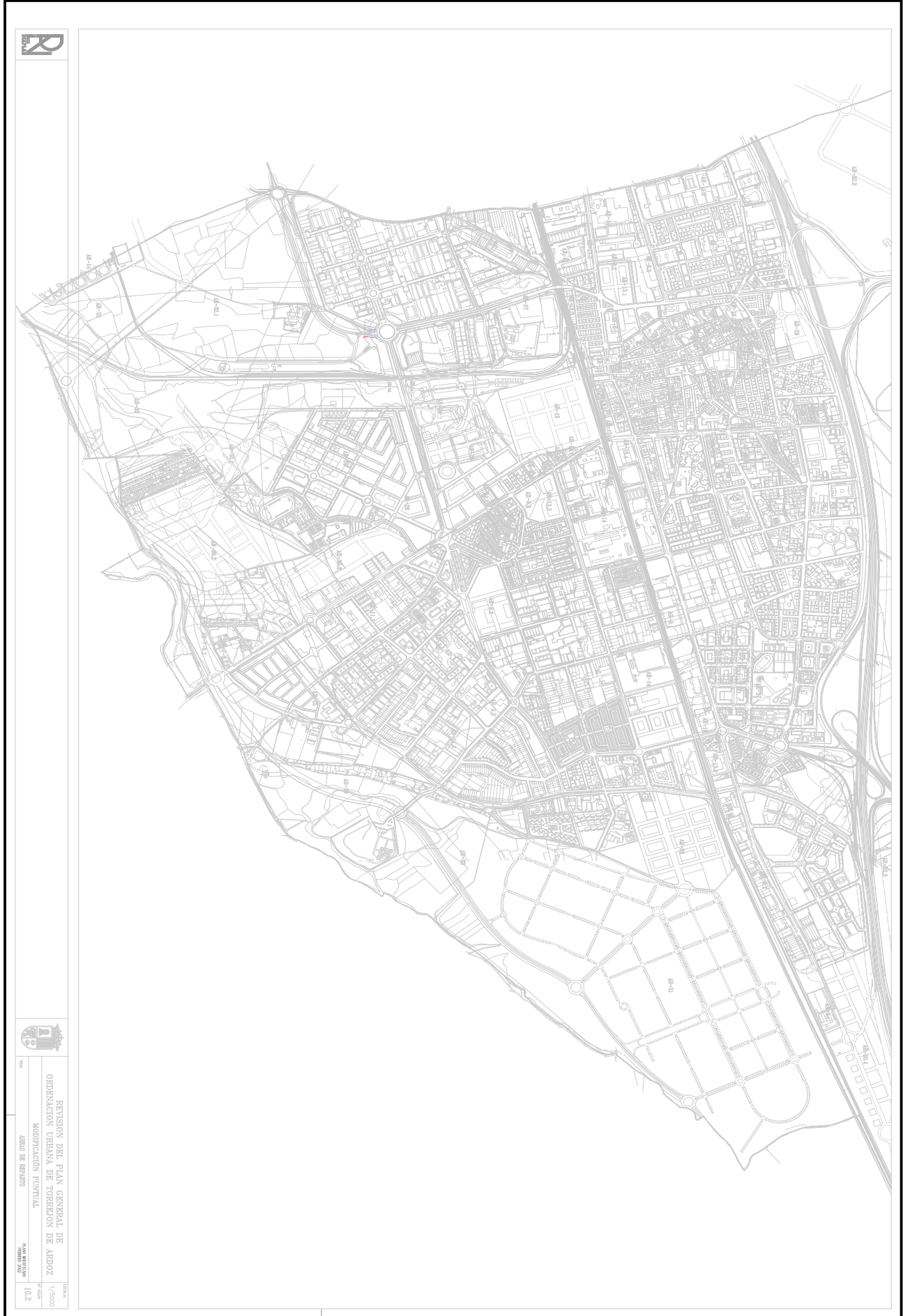
OTROS DATOS
Código para validación: **6ONBW-TKTSB-1SZD3**
Fecha de emisión: **22 de Agosto de 2023 a las 8:21:40**
Página 4 de 6

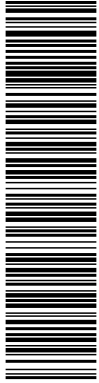
FIRMAS

ESTADO
INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2283469 6ONBW-TKTSB-1SZD3 F0BD981097EF42D99D243A9C7AC0DC5B46352287), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.siva-torrejón.es/Firmas/>; o bien mediante el código de verificación de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.siva-torrejón.es/Firmas/>; C-ES: O=DIAPLAN S.A. OID.2.4.1.97=VATES-428462091; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091); SA=SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:13:11.

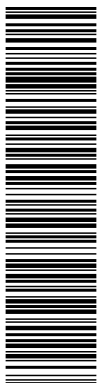




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2480040 R02OW-MCQ9D-T5Q4F DFABCF756C39C98AE304D0CA7253A2A018D0D08), generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sutec.gub.uy>. El código de verificación es Firmador: 1 C-ES, O=DIA PLAN S.A. CID 2 5 4 97-VATES-428482091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R-428482091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383, Tomo:25833, Folio:143, Fecha:19/07/2021, Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.



DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V5_PARTE3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: R02OW-MCQ9D-T5Q4F Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:22:34 Página 3 de 17	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480040 R02OW-MCQ9D-T5Q4F DFAB00F756C38C98AE904D0CA7253A2A018D0D08), generada con la aplicación informática Firmador. 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-torrejon.es/Firmas/; C=ES; O=DIA PLAN S.P. CID 2 5 X 97-VATES-428462091; CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091); SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-50653568R; Description=Reg:28065 Hoja:143-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

**XIV. CUADROS Y PLANOS DEL PLAN ESPECIAL "LOS GIRASOLES" ORIGINALES Y MODIFICADOS
 POR ESTE DOCUMENTO.**

Con objeto de comprobar lo que supone la modificación que constituye este documento se adjuntan a continuación los planos y cuadros originales y modificados que incluyen los datos y cifras de la calificación del suelo del Plan Especial "Los Girasoles".

Dado que con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Especial de Los Girasoles, cuyos cuadros de distribución de superficies entre parcelas del mismo uso eran referenciales, se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación y, posteriormente, el Plan Especial de la manzana RM.1 que venía a solucionar el tema de la gasolinera existente que había quedado incorporada a la parcela RM1.1 junto con uso residencial. Si derivados del primero se introdujeron cambios en las superficies de las diferentes subparcelas dentro de cada manzana, como consecuencia del segundo se disminuyó la superficie y edificabilidad residencial, aumentándose las del uso terciario. Por esta razón, se han incluido:


- Los cuadros y planos originales del Plan de Reforma Interior de Los Girasoles (PERI)
- Los cuadros y planos ajustados por el Proyecto de Reparcelación y el PE de la manzana RM.1
- Los cuadros y planos resultantes de la presente modificación (TC4).

Con objeto de facilitar la comparación se ha sustituido la identificación utilizada en el PE de la RM.1 según se indica a continuación, situándolas en el lugar correspondiente del cuadro:

- RM.1.1. por TCES (Terciario Estación de Servicio)
- RM.1.2. por TC5 (Terciario) (desaparece la TC4)
- RM.1.3. por RM1

Alfredo
Velasco
Nebra

Firmado digitalmente por
Alfredo Velasco
Nebra
Fecha: 2023.08.10
18:22:28 +02'00'



Firmado digitalmente por
50653568R CARLOS
SANCHEZ-CASAS (R:
A28462091)
Fecha: 2023.08.11 11:43:08
+02'00'

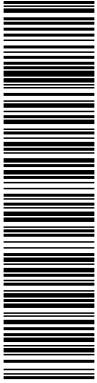


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480040 R02OW-MCQ9D-T5Q4F DFABCOF756C38C98AE904D0C472525A24018D0D08) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanchozcasas.com/firmas/verificacion.aspx?firmado=3480040 R02OW-MCQ9D-T5Q4F DFABCOF756C38C98AE904D0C472525A24018D0D08. SANCHEZ CASAS (R: 28462031), SAN-SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-506955688R, Description=Reg:28065 Hoja:143/ Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

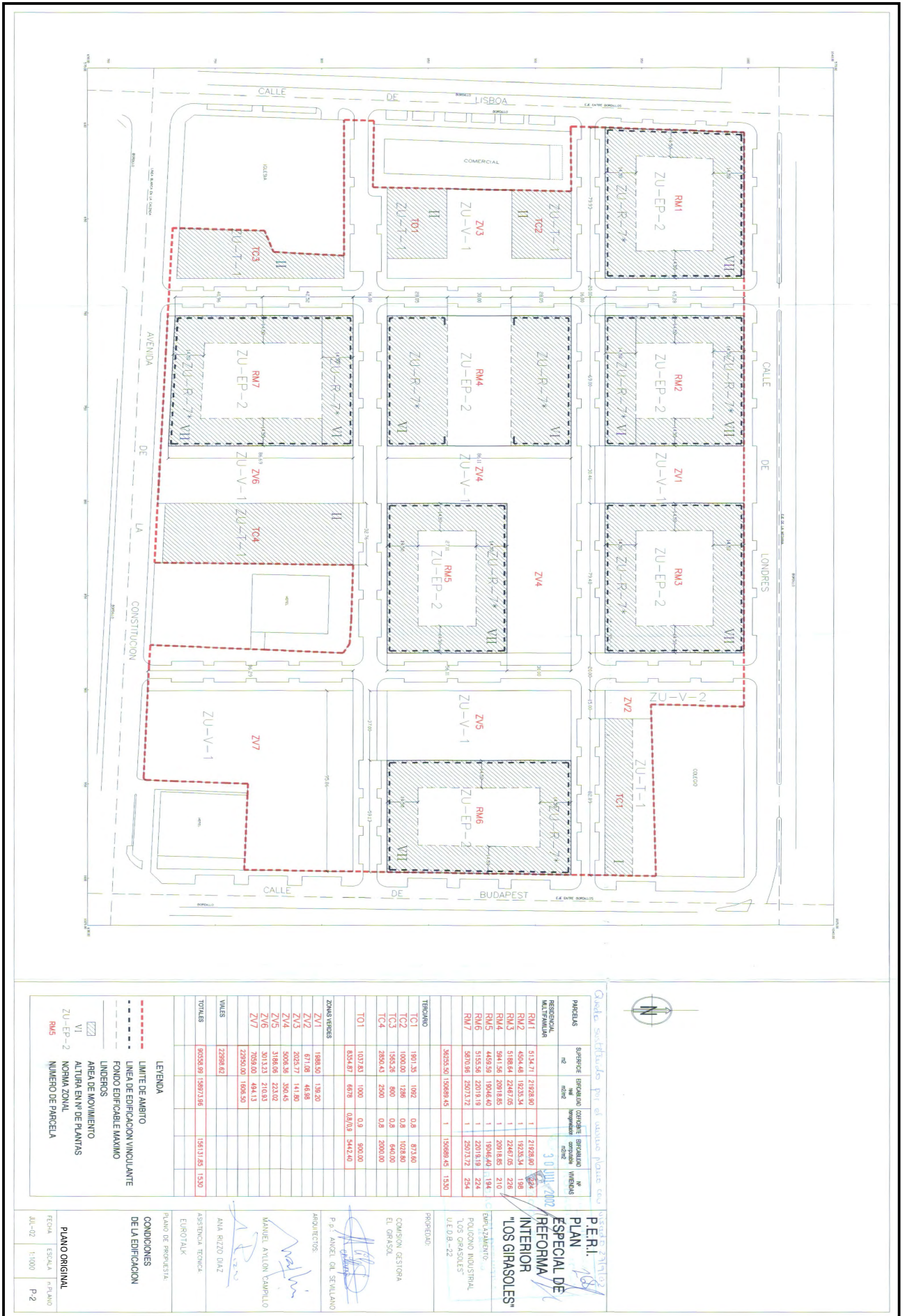
CUADRO SINTESIS DE CONDICIONES DE LA EDIFICACION

CUADRO AJUSTADO PR Y PEMU RM1

COMISION GESTORA "EL GIRASOL"									
POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES" U.E.D.B.-22									
SUPERFICIES									
ZONAS VERDES									
PARCELAS RESIDENCIALES									
PARCELAS TERCERIAS EXCLUSIVAS									
VIARIO									
AMBITO									
PARCELA ZV1	1.988,50	m2	139,20	0,00	0,00	edificabilidad	m2/m2	PARCELA ZV1	
PARCELA ZV2	671,08	m2	46,98	0,00	0,00		m2/m2	PARCELA ZV2	
PARCELA ZV3	2.025,77	m2	141,80	0,00	0,00		m2/m2	PARCELA ZV3	
PARCELA ZV4	5.008,36	m2	350,45	0,00	0,00		m2/m2	PARCELA ZV4	
PARCELA ZV5	3.186,06	m2	223,02	0,00	0,00		m2/m2	PARCELA ZV5	
PARCELA ZV6	3.013,23	m2	210,93	0,00	0,00		m2/m2	PARCELA ZV6	
PARCELA ZV7	7.059,00	m2	494,13	0,00	0,00		m2/m2	PARCELA ZV7	
22.950,00		m2	1.606,50		0,00		m2/m2		
PARCELA RM1	4.482,21	m2	21,404,80	1,00	21,404,80		m2/m2	PARCELA RM1	224
PARCELA RM2	4.504,48	m2	19,235,34	1,00	19,235,34		m2/m2	PARCELA RM2	198
PARCELA RM3	5.188,64	m2	22,467,05	1,00	22,467,05		m2/m2	PARCELA RM3	226
PARCELA RM4	5.941,56	m2	20,918,86	1,00	20,918,86		m2/m2	PARCELA RM4	210
PARCELA RM5	4.459,59	m2	19,046,40	1,00	19,046,40		m2/m2	PARCELA RM5	194
PARCELA RM6	5.155,56	m2	22,019,19	1,00	22,019,19		m2/m2	PARCELA RM6	224
PARCELA RM7	5.870,96	m2	35,073,72	1,00	35,073,72		m2/m2	PARCELA RM7	254
35.603,00		m2	150.165,36		150.165,36		m2/m2	1530	
PARCELA TC1	1.901,35	m2	1.092,00	0,80	873,60		m2/m2	PARCELA TC1	
PARCELA TC2	1.000,00	m2	1.286,00	0,80	1.028,80		m2/m2	PARCELA TC2	
PARCELA TC3	1.565,26	m2	800,00	0,80	640,00		m2/m2	PARCELA TC3	
PARCELA TC4	2.850,43	m2	2.500,00	0,80	2.000,00		m2/m2	PARCELA TC4	
PARCELA TC5	285,00	m2	436,75	0,80	349,40		m2/m2	PARCELA TC5	
PARCELA TC6	367,50	m2	87,35	2,00	174,70		m2/m2	PARCELA TC6	
PARCELA TC7	1.037,83	m2	1.000,00	0,80	800,00		m2/m2	PARCELA TC7	
9.007,37		m2	7.202,10		5.966,50		m2/m2		
VIARIO									
NUEVO									
22.998,62		m2	-8.384,33		EXISTENTE				
EXISTENTE									
-8.384,33		m2	82.172,66		COEF. e(m2/m2)				
90.588,89		m2	-8.384,33		1,90		156.131,86		m2/m2
90.588,89		m2	82.172,66		1,90		156.131,86		m2/m2
90.588,89		m2	-8.384,33		156.131,85		158.973,98		m2/m2



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480040 R02OW-MCQ9D-T5Q4F DFAB00F756C39C89AE940D0CA7253A24018D0D08) generada con la aplicación informática Firmado. 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.sanjusticia.es. Firmas: 1 C-ES, O-DIA PLAN S.A. OJD 2 54 97-VATES-428482091, C1-50655588R CARLOS SANCHEZ CASAS (R-A28482091), SA-SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 /CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNM-T-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.



Queda sujeta por el presente plan con

PARCELAS	SUPERFICIE PARCELA	EMPLAZAMIENTO	EMPLAZAMIENTO	EMPLAZAMIENTO
NO	en metros cuadrados	en metros cuadrados	en metros cuadrados	en metros cuadrados
RESERVA MULTIFAMILIAR				
RM1	5134,71	21928,90	1	21928,90
RM2	4504,48	19233,34	1	19233,34
RM3	5188,64	22467,05	1	22467,05
RM4	5941,56	20918,85	1	20918,85
RM5	4459,59	18046,40	1	18046,40
RM6	5155,26	22019,18	1	22019,18
RM7	5970,98	25073,72	1	25073,72
TOTAL	30225,30	150899,43	1	150899,43

TERMINO	VALOR	VALOR	VALOR
TC1	1801,38	1802	0,8
TC2	1800,73	1806	0,8
TC3	1836,58	800	0,8
TC4	2593,43	2590	0,8
TOTAL	10373,83	1000	0,9
	8354,87	6078	0,8/0,9
			5442,40

ZONAS VERDES	VALOR	VALOR	VALOR
ZV1	1888,50	139,20	
ZV2	871,08	46,88	
ZV3	2025,77	141,80	
ZV4	5008,38	350,45	
ZV5	3186,06	223,02	
ZV6	3013,23	210,83	
ZV7	7059,00	494,13	
TOTAL	22950,00	1606,30	
	22998,62		
TOTALS	90559,99	158973,96	156131,85
			1330

CONDICIONES DE LA EDIFICACION	PLANO ORIGINAL
LEYENDA	ESCALA 1:1000
--- LIMITE DE AMBITO	P-2
- - - LINEA DE EDIFICACION VINCULANTE	
--- FONDO EDIFICABLE MAXIMO	
--- LINDEROS	
--- AREA DE MOVIMIENTO	
--- ALTURA EN N DE PLANTAS	
--- NORMA ZONAL	
--- NUMERO DE PARCELA	

PROYECTO: COMISION GESTORA EL GIRASOL

PROYECTISTA: P. P. ANGEL OL SEVILLANO

ARQUITECTOS: MANUEL ALLON CAMPILLO

ANIA RIZZO DIAZ

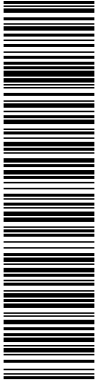
ASISTENTE TECNICA: EIROBOLUX

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

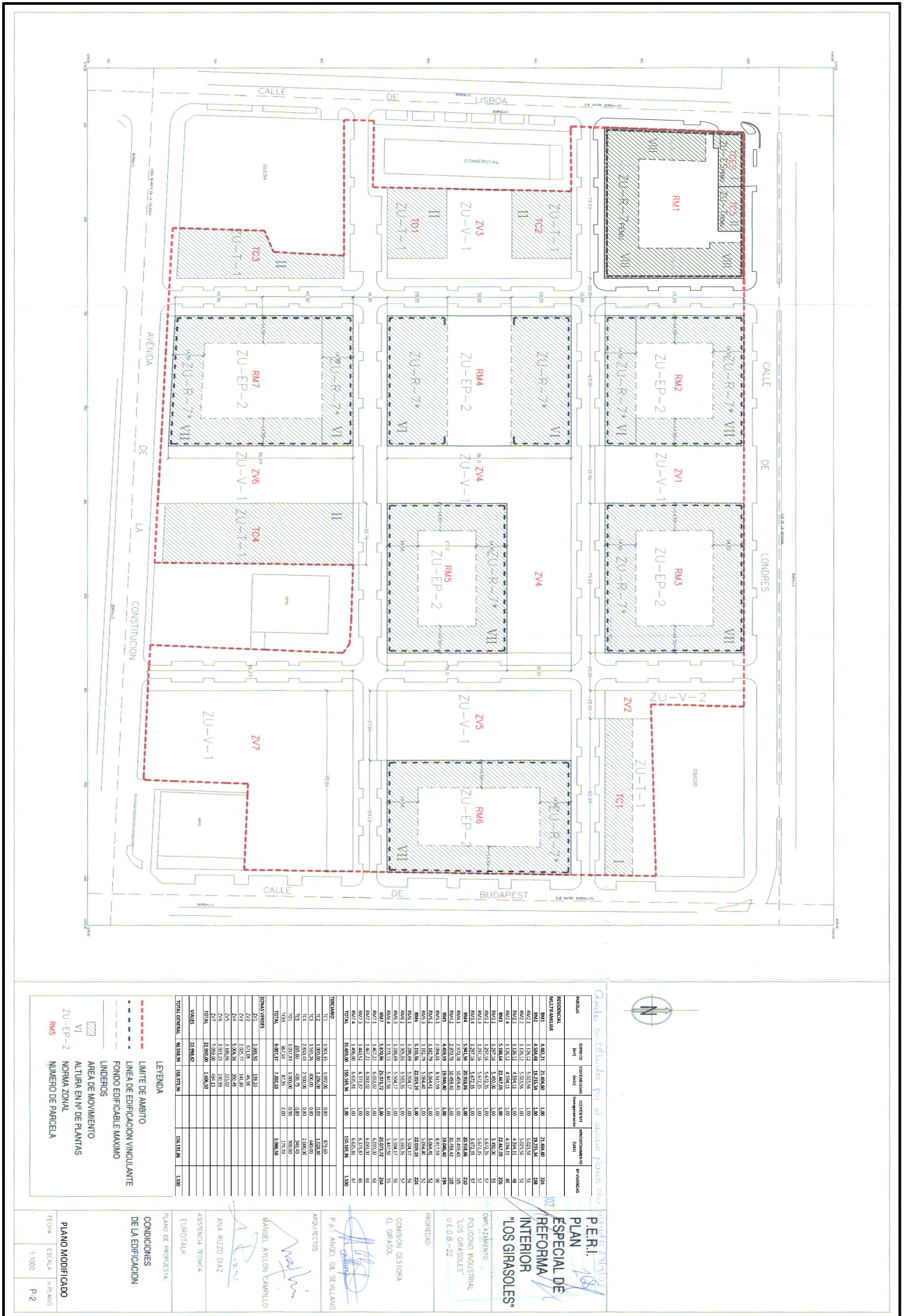
PLANO ORIGINAL

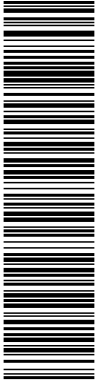
ESCALA 1:1000

P-2

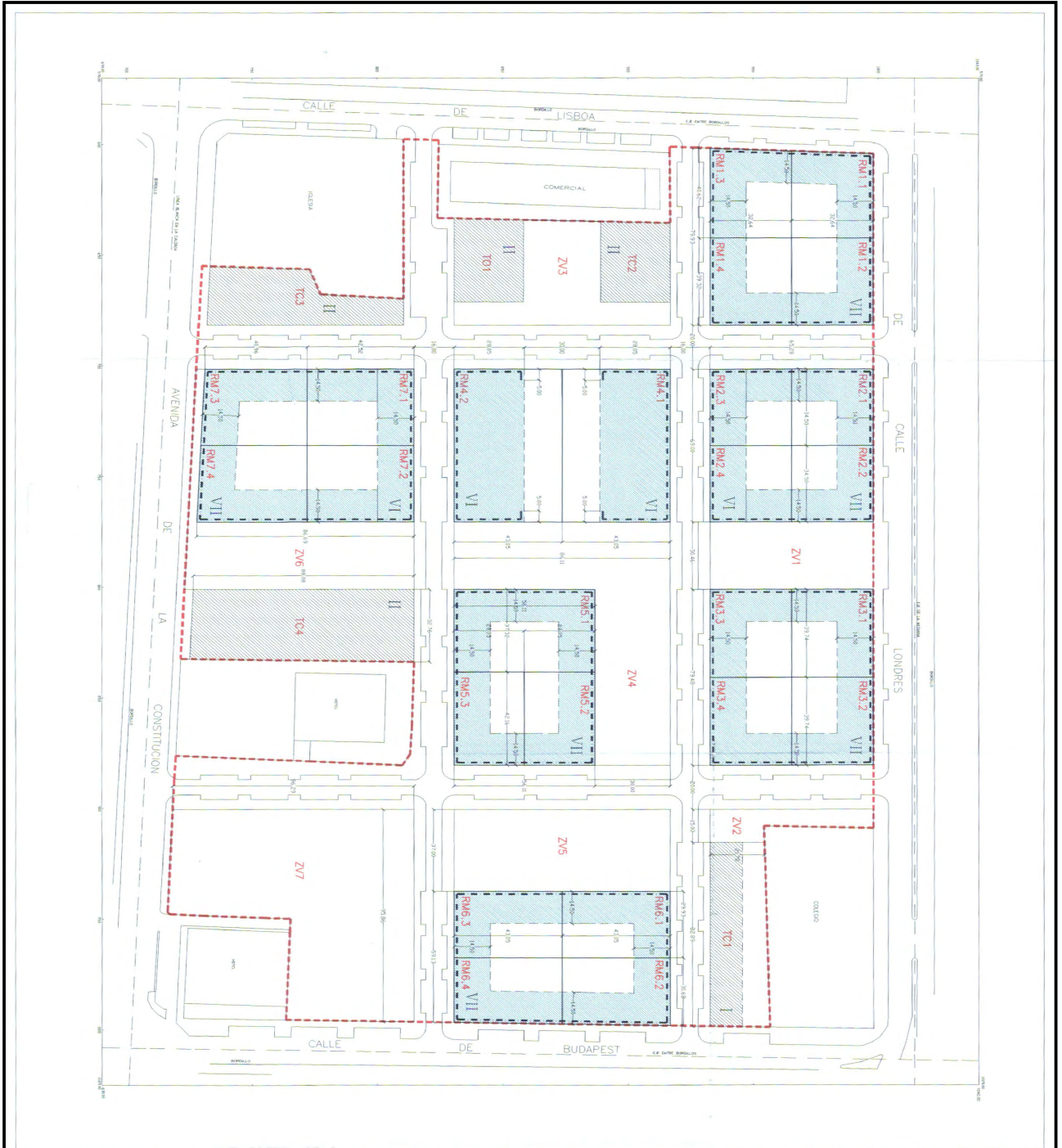


Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480040 R02OW-MCQ9D-T5Q4F DFABCOF756C39C98AE940D0C4725A32A018D0D08) generada con la aplicación informática Firmado. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sutec.gub.uy/verificacion. Firmados en: C-ES, O-DIA PLAN S.A. OID: 2.5.4.97-VATES-428482091, CN=50655688R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28482091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655688R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 /CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNM-T-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.





Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480040 R02OW-MCQ9D-T5Q4F DFABCF756C38C98AE940DC0A7253A2018DD08) generada con la aplicación informática Firmador. 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.sanchezcasas.com. Si desea autenticar los documentos firmados en el sistema de FIRMAS de SAN-CHEZ-CASAS R. A. (A-28462031), SAN-SANCHEZ-CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 /Folio:143 /Fecha:1907/2021 /Inscripción:17 (CN=A-G Representación, O=CERES, O=FMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.



ALTERNATIVAS PROBABLES	RENO MULTIFAMILIAR	SUPERFICIE m2	EDIFICACION m2	NO VINCULANTE
ZV1	1888,50	51,34,71	21939,80	224
ZV2	871,08	1263,15	3389,04	55
ZV3	2025,77	1283,34	3460,57	56
ZV4	2008,34	1304,88	3579,72	57
ZV5	3015,21	1283,34	3460,57	56
ZV6	2099,60	4504,48	19233,34	198
ZV7	2099,60	1126,12	3021,56	51
ZV2	2099,60	1126,12	3021,56	51
ZV3	2099,60	1126,12	3021,56	51
ZV4	2099,60	1126,12	3021,56	51
ZV5	2099,60	1126,12	3021,56	51
ZV6	2099,60	1126,12	3021,56	51
ZV7	2099,60	1126,12	3021,56	51
TOTAL	22998,62	15611,85	1530	

VALORES	TOTAL	APPROBACION	APPROBACION	APPROBACION
TOTALES	50559,19	15611,85	1530	
ZV1	1888,50	51,34,71	21939,80	224
ZV2	871,08	1263,15	3389,04	55
ZV3	2025,77	1283,34	3460,57	56
ZV4	2008,34	1304,88	3579,72	57
ZV5	3015,21	1283,34	3460,57	56
ZV6	2099,60	4504,48	19233,34	198
ZV7	2099,60	1126,12	3021,56	51
TOTAL	22998,62	15611,85	1530	

VALORES	TOTAL	APPROBACION	APPROBACION	APPROBACION
TOTALES	50559,19	15611,85	1530	
ZV1	1888,50	51,34,71	21939,80	224
ZV2	871,08	1263,15	3389,04	55
ZV3	2025,77	1283,34	3460,57	56
ZV4	2008,34	1304,88	3579,72	57
ZV5	3015,21	1283,34	3460,57	56
ZV6	2099,60	4504,48	19233,34	198
ZV7	2099,60	1126,12	3021,56	51
TOTAL	22998,62	15611,85	1530	

PLAN ORIGINAL
 ESCALA: 1:1000
 P-7

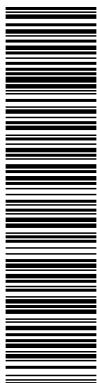
UNIDADES DE PROMOCION:
 CONDICIONES DE
 APROBACION
 NO VINCULANTE.

PLAN DE PROPIEDAD
 PLAN DE PROPIEDAD
 PLAN DE PROPIEDAD

P.E.R.I.
 PLAN ESPECIAL DE
 INTERIOR
 LOS GIRASOLES



DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V5_PARTE3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: R02OW-MCQ9D-T5Q4F Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:22:34 Página 13 de 17	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480040 R02OW-MCQ9D-T5Q4F DFAB00F756C39C98AE904D0CA725A2A018D0D08) generada con la aplicación informática Firmador. 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-torrejon.es/Firmas/ ; 1 C=ES, O=DIA PLAN S.A.P, CID 2 5, 07-VATES-A28482091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28482091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

XV. RESUMEN EJECUTIVO.

XV.1. Introducción.

La Ley 7/2015 de 30 de octubre del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 25.3 que *"en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos: a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión"*. Asimismo, la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, añade un nuevo artículo, el 56.bis, en la Ley 9/2001 del Suelo que exige también la inclusión en los instrumentos urbanísticos de un resumen ejecutivo: *"En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública"*.

XV.2. Finalidad del Resumen ejecutivo.

Su contenido tiene como finalidad facilitar al ciudadano la información fundamental del documento, sin que se vea obligado a leerse toda la documentación integrante del mismo, a veces excesivamente prolija y compleja. Debe, por consiguiente, exponer brevemente, adjuntando un plano expresivo de su ámbito y situación, cuál es su alcance y en qué altera, si efectivamente lo hace, la ordenación vigente.

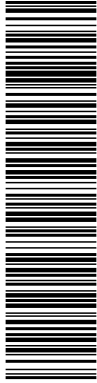
XV.3. Aplicación a la Modificación del Plan Especial de Los Girasoles en el ámbito de la parcela TC-4 de los preceptos reseñados.

El documento que constituye la Modificación del Plan Especial de Los Girasoles tiene un tamaño muy reducido y una escasa complejidad, toda vez que se trata de la modificación de uso de una sola parcela del ámbito del citado Plan, en consecuencia, la figura del Resumen Ejecutivo es en cierto modo superflua. No obstante, se expone a continuación su contenido esencial y el ámbito de suspensión de licencias.

XV.4. Objeto de la Modificación.

El objeto del expediente es la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior de Los Girasoles, mediante la Modificación del Plan General actualmente vigente y del Plan Especial de Los Girasoles en la parcela TC-4 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UE-DB-22, consistente en el cambio del uso característico Terciario Comercial previsto en el citado PE, al uso Residencial Multifamiliar y el correspondiente incremento de la superficie de zona verdes del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior del citado Ámbito que coincide con el Área Homogénea 8.1.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V5_PARTE3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: R02OW-MCQ9D-T5Q4F Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:22:34 Página 14 de 17	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480040 R02OW-MCQ9D-T5Q4F DFABCF756C3C98AE904D0CA725A2A018D0D08) generada con la aplicación informática Firmador. 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-torrejon.es/Firmador. C=ES, O=DIA PLAN S.A, CID.2.5.A.97-VATES-428482091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Se trata de una Actuación de Dotación de las contempladas en el artículo 7.2) b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre.

XV.5. Ámbito

El ámbito tal como ha quedado dicho es la parcela TC-4, un solar totalmente urbanizado, suelo urbano consolidado con una superficie de 2.840,92 m²s, según medición del topográfico que se adjunta (9,51 m² inferior a la que figura en el Proyecto de Reparcelación).

De forma rectangular con frente a las calles Guadalquivir por el Norte y la Avda. de la Constitución por el Sur y colindante con el pasillo verde peatonal, de 30 metros de anchura que conecta ambas calles y que está constituido por las zonas verdes ZV-1, ZV-4 y ZV-6 del Plan Especial de Los Girasoles.

XV.6. Alcance y contenido de la modificación.

La modificación consiste, en el cambio del uso predominante de la parcela TC-4 del Terciario-Comercial previsto en el PERI, a Residencial Multifamiliar, sin aumentar el aprovechamiento y disminuyendo la edificabilidad, toda vez que el coeficiente de homogeneización del uso terciario-Comercial establecido en el Plan General y en el PERI, es 0,8, frente al coeficiente 1 del nuevo uso; lo que supone una disminución de la edificabilidad del 20%, pasando de 2.500 m²c a 2.000 m²c.

La disminución de la superficie construida de uso terciario en el polígono tiene lugar paralelamente al aumento del número de viviendas en 30 unidades.

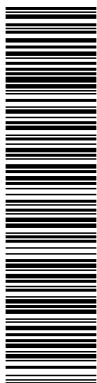
Simultáneamente, y con objeto de cumplir los requerimientos de la legislación vigente, se califican con uso zona Verde pública, 840,92 m²s, quedando reducida la superficie de la parcela lucrativa a 2.000 m²s.

Para posibilitar la materialización del aprovechamiento en el nuevo uso, se eleva la altura máxima permitida a cinco plantas y ático retranqueado, (que suponen una altura máxima, según la ordenanza ZU-R7 de 16,50 m. la misma que la actualmente admitida en la parcela colindante), inferior a la de las parcelas residenciales situadas en la margen opuesta de la zona verde (seis plantas) y de la calle Rio Guadalquivir (siete plantas) a que da frente la parcela e igual a la establecida por la ordenanza ZU-I 4, modificada por acuerdo de 23 de julio de 2007, (16,50 m).

La ordenanza de aplicación es la establecida por el PERI para el resto de las parcelas residenciales: ZU-R7, que recoge la establecida en el Plan General con algunas referencias específicas aplicables a la UE DB-22

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

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V5_PARTE3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: R02OW-MCQ9D-T5Q4F Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:22:34 Página 15 de 17	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

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

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

XV.6.2. Normas Urbanísticas Particulares.

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

XV.6.3. Planos.

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

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

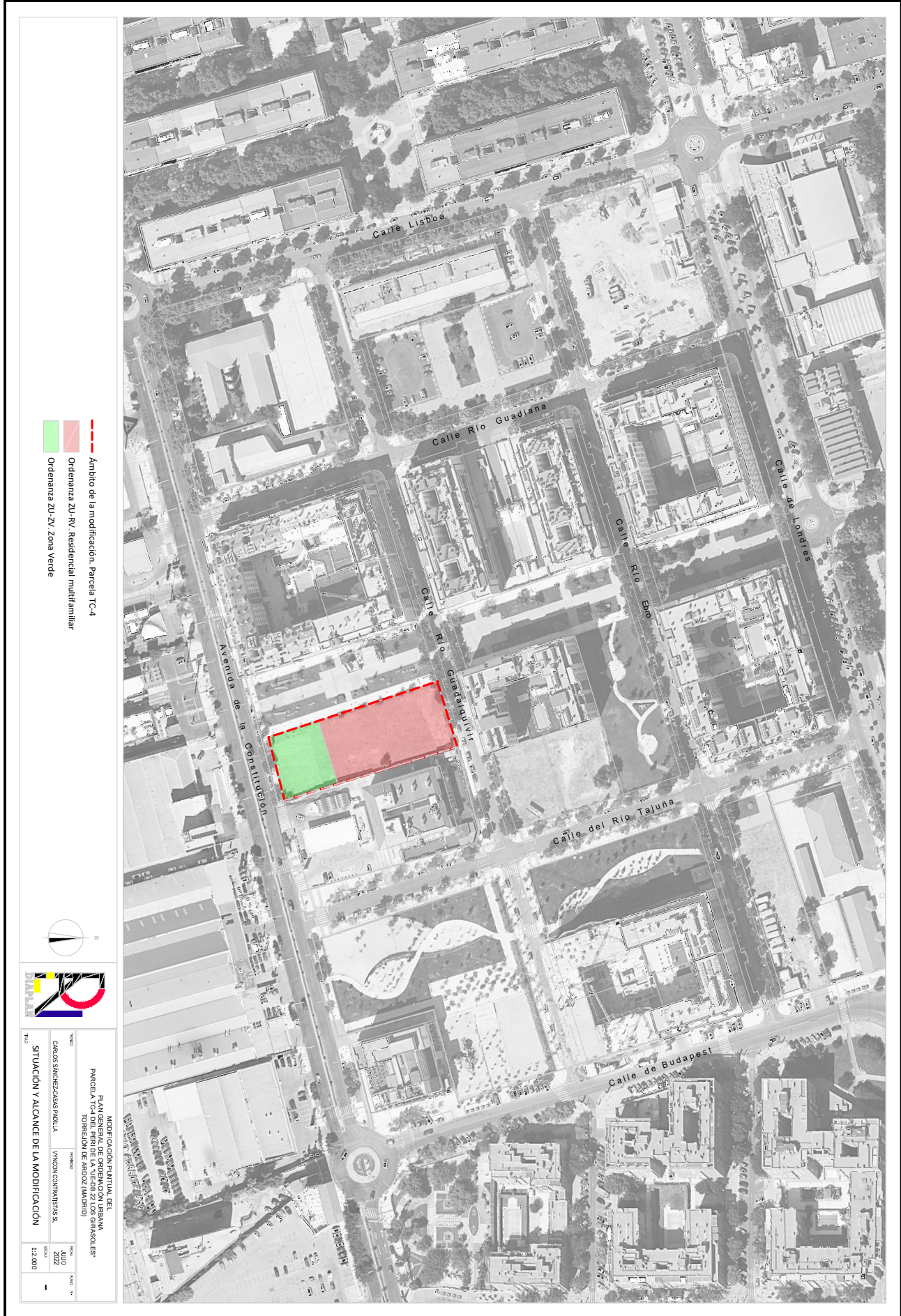
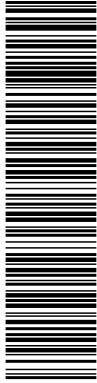
El presente documento incorpora los planos originales y modificados del Plan General en el apartado XII.3 del presente documento.

XV.7. Ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

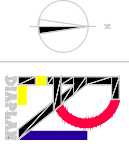
Dado que se modifica el uso característico de la parcela y la ordenanza de aplicación, quedan suspendidas licencias hasta tanto se apruebe definitivamente la Modificación.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480040 R02OW-MCQ9D-T5Q4F DFABCOF756C38C98AE904D0CA725A2A018D0D08) 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: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmadoc. C=ES, O=DIA PLAN S.A, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480040 R02OW-MCQ9D-T5Q4F DFAB00F756C39CAE9304DC4725A24018D0D08) generada con la aplicación informática Firmasdo. 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.sanchezcasas.es. Firmasdo: I C=ES, O=DIA PLAN S.A, UID.2.5.4.97-VATES-428482091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.



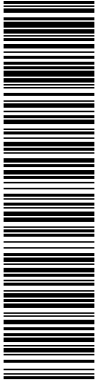
- Ambito de la modificación, Parcela TC-4
- Ordenanza ZU-RV, Residencial multifamiliar
- Ordenanza ZU-ZV, Zona Verde



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
PARCELA TC4 DEL PLAN DE ALBERGUEZ DE LOS GIRASOLES (ORDENACIÓN DE ALBERGUEZ)	
PROYECTO	REVISIÓN
CARLOS SANCHEZ CASAS PADILLA	INVENIO CONSULTING S.L.
FECHA	FECHA
JULIO 2022	12.2000
SEÑALA	SEÑALA
12.2000	1

SITUACIÓN Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_01_MEMORIA_V5_PARTE3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 39315 , Fecha de entrada: 11/08/2023 11:58:00
OTROS DATOS Código para validación: R02OW-MCQ9D-T5Q4F Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:22:34 Página 17 de 17	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

XV. ANEXOS. Se incorporan como tomo independiente (TOMO III).

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3480040 R02OW-MCQ9D-T5Q4F DFABCOJF756C38C98AE904D0CA7253A2A018D0D08), 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.sutea-torrejon.es/Firmadoc. Para comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sutea-torrejon.es/Firmadoc. Para: 1. C=ES, O=DIA PLAN S.A., CN=DIA PLAN S.A., OU=2.5.4.97-VATES-428482091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 11/08/2023 11:58:17.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983622; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE63686770EEB70BC45D78391E8494627BC7) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-arrajon.es/Firmas> o: C=ES; O=DIAPLAN S.A.P.; UID=2.5.4.97-VATES-428462091; CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-50655688R; Description=Reg:28065; Hoja:M-43383; Tomo:25839; Folio:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:22:29.



**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES"
PARCELA TC-4
TORREJÓN DE ARDOZ**

TOMO II. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

2de4

MAYO 2023

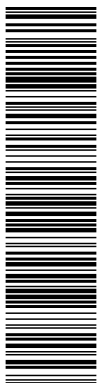


VYNCON CONTRATISTAS SL



DISEÑO ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO S.A.P.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 2 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 “LOS GIRASOLES”. PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 “LOS GIRASOLES”
PARCELA TC-4
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

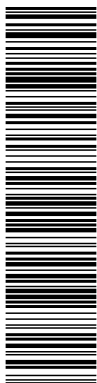
TOMO II. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTO DE GÉNERO, IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA, IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL E INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS.¹

¹Referencias documentales:

- “Manual de análisis urbano. Género y vida cotidiana”, gobierno vasco
- “Diagnóstico, Evaluación y Adecuación del PGOU de Irún en Relación a la Igualdad de Mujeres y Hombres” URBESFORALL, Gobierno Vasco.
- “FrauenWerkStadt” de Viena realizado por FranziskaUllmann en los años 90.
- “Como planificar un proyecto desde la perspectiva de género” Murgibe, Consultoría Igualdad de Oportunidades.
- “Guía de aplicación práctica, para la elaboración de Informes de Impacto de Género de las disposiciones normativas que elabore el gobierno.” Instituto de la Mujer (Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales).
- “GuideD’aménagementPour Un Environnement Urbain SécuritaireVille de Montréal”. Anne Michaud. Canadá en 2002
- “Espacio público, género e (in) seguridad”. Sara Ortiz Escalante.
- “Usos del tiempo y la ciudad” Josep Maria Montaner i Martorell y Zaida Muxi Martínez.
- “Guía de Urbanismo con perspectiva de género” Marta Román e Isabela Velázquez. Región de Murcia. Instituto de la mujer de la Región de Murcia.
- “Madrid a pie, camino seguro al cole Proyecto educativo” Ayuntamiento de Madrid.
- “Guía metodológica para la elaboración de los informes previos de impacto en la infancia y la adolescencia de las disposiciones normativas” Consejería de Bienestar Social y Vivienda del Principado de Asturias y UNICEF Comité Español.
- Derechos reconocidos en la “Convención de las Naciones Unidas sobre derechos del Niño”
- “Teoría de las necesidades infantiles y adolescentes”. Ochaíta y Espinosa, 2004
- “Indicadores de bienestar infantil: la teoría de derechos y necesidades de la infancia como marco teórico y organizativo” Ochaíta y Espinosa

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M _IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 3 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Equipo Base de DIAPLAN, SAP:

- Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista
- Carmen Sánchez-Casas Pastor, Abogada-Urbanista
- Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta-Urbanista-Paisajista
- Isaac Blanco Calleja, Arquitecto-Urbanista-Especialista SIG
- Sergio Jaramillo Cáceres, Arquitecto-Urbanista
- Stephanie Restrepo Ramírez. Abogada


Composición y edición de textos:

Pilar del Brío Castro

Madrid, mayo de 2023

Alfredo Velasco Nebra
Firmado digitalmente por Alfredo Velasco Nebra
Fecha: 2023.05.23 13:45:52 +02'00'

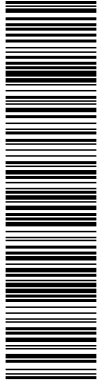
PROMOTOR:
VYNCON CONTRATISTAS SL


Firmado digitalmente por 50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091)
Fecha: 2023.05.23 13:16:06 +02'00'

Técnico por DIAPLAN, SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983622;T1HCU-0HO2Y-DBG2D;8AE63986770EEB70BC945D78391E849462C7BC7) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas/px?1=C=ES;O=DIAPLAN,SAP;OID.2.5.4.97-VATES=428462091;CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091);SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA;G=CARLOS,SERIALNUMBER=IDCES-50653568R;Description=Reg:28065;Hoja:M-43383;Tomo:25839;Folio:143;Fecha:19/07/2021;Inscripción:17;CN=A/C Representación,OU=CERES,O=FNMT-RCM,C=ES) el 23/05/2023 15:22:29.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 4 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

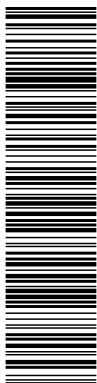
ÍNDICE GENERAL

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

ÍNDICE TOMO II. Memoria de impacto normativo.

1. IDENTIFICACIÓN DE LA NORMA Y MARCO LEGAL	6
1.1. Denominación de la Norma	6
1.2. Órgano promotor.....	6
1.3. Contexto normativo vinculado.....	6
1.3.1. Estatal	6
1.3.2. Comunidad de Madrid.....	6
2. ANÁLISIS DE PERTINENCIA.	7
2.1. Objetivos generales de la memoria de impacto en el marco de igualdad de oportunidades impulsado por la legislación.	7
2.2. Objeto particular del documento que nos ocupa.	7
2.3. Pertinencia de la lucha contra la discriminación en el Urbanismo.	7
2.4. Pertinencia del análisis de impacto en la presente Modificación.....	8
2.4.1. Análisis de pertinencia específica de género.	8
2.4.2. Análisis de pertinencia específica de impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia.....	8
2.4.3. Análisis de pertinencia específica de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBI fobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual.	10
2.4.4. Análisis de pertinencia específica de impacto sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.	11
3. SITUACIÓN DE PARTIDA.....	12
3.1. Información general.....	12
3.2. Información estadística. Análisis cuantitativo.	12
3.2.1. En cuanto a género.....	12
3.2.2. En cuanto a la infancia, la adolescencia y la familia.....	21

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 6 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA NORMA Y MARCO LEGAL.

1.1. Denominación de la Norma.

Modificación del Plan Especial de Reforma Interior LOS GIRASOLES de Torrejón de Ardoz, Madrid en la parcela TC4.

1.2. Órgano promotor.

VINCON Contratistas S.L.

1.3. Contexto normativo vinculado.

1.3.1. Estatal.

Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno modificada parcialmente por La Ley 30/2003 de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno.

Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

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

Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.

Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.

II Plan Estratégico Nacional de infancia y adolescencia 2013-2016, de 5 de abril de 2013

Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.

Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,

Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Ley RRR).

Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social

Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con la corrección de errores (Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo y Modificaciones posteriores, entre ellas El Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad).

1.3.2. Comunidad de Madrid.

LEY 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.

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

Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Decreto 71/99, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2682522-T1HCU-0HO2Y-DBG2D-8AE665688770EEB70BC45D78391E8494627BC7) generado 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: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmadoc>; o: C=ES, O=DIAPLAN S.P, OID.2.54.017-147ES-428462091, CN=606595688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-506656688, Description=Reg:26065 Hoja1M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AG Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:22:29.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 7 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983622; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE69386770EEB709C945D78391E849462C7BC7) generado 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-torrejon.es/Firmas/px: 1 C=ES; O=DIAPLAN S.P. QID.2.K.07-VATES-428462091; CN=606595688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-50665668R; Description=Reg:28065 Hoja:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:22:29.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Decreto 138/98, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
Orden de 7 de febrero de 2014, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y vivienda, por la que se establecen los parámetros exigibles a los ascensores en las edificaciones para que reúnan la condición de accesibles en el ámbito de la Comunidad de Madrid.
Con fecha 16 de octubre de 2017 se emitieron, por parte de la Consejería de medio ambiente, administración local y ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid:

- Informe relativo a la necesidad de obtener nuevos informes en los expedientes de tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento, derivados de la nueva legislación estatal y de la Comunidad de Madrid.
- Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo.

2. ANÁLISIS DE PERTINENCIA.

2.1. Objetivos generales de la memoria de impacto en el marco de igualdad de oportunidades impulsado por la legislación.

La memoria de impacto es una herramienta concebida para promover la integración de los objetivos de políticas de igualdad de oportunidades y no discriminación en toda la normativa.

El objetivo principal es la generación de información y análisis necesario para conseguir que se trabaje a favor de la igualdad de oportunidades y evitar consecuencias negativas o contrarias a dicho objetivo.

Se persigue dotar de un mayor nivel de información sobre la realidad social e incrementar el nivel de eficacia de la normativa.

2.2. Objeto particular del documento que nos ocupa.

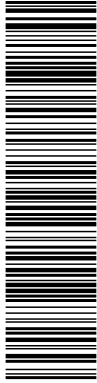
El objeto de LA Modificación del Plan Especial es el cambio del uso pormenorizado terciario de la parcela TC4, actualmente suelo urbano consolidado, a uso residencial multifamiliar, manteniendo el aprovechamiento y disminuyendo la edificabilidad a 2.000 m²c. La Modificación incluye una propuesta indicativa de la localización del bloque en el que se materializa la citada edificabilidad.

2.3. Pertinencia de la lucha contra la discriminación en el Urbanismo.

Se entiende que la lucha contra cualquier tipo de discriminación debería comenzar en un nivel muy superior al que se puede llegar a través del urbanismo, un nivel que fijase desde las raíces, la igualdad de derechos y oportunidades en toda la sociedad, la EDUCACIÓN. No obstante, y hasta que no se alcancen dichos objetivos, es necesario incidir en estos temas de manera transversal en todas las disciplinas, incluyendo el diseño y la normativa tanto urbana como edificatoria.

En determinadas cuestiones el urbanismo heredado está todavía pensado para "el hombre" como persona adulta, joven, heterosexual, que trabaja remuneradamente fuera de casa y no

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 8 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983622; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE63986770EEB709C44ED78391E849462C7BC7) generado 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: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmadoc; o: I C-ES; O-DIAPLAN S.A; OID.2.5.4.97-VA-TES-428462091; CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCE5-50655688R; Description=Reg:28065; Hoja:143; Fecha:1907/2021; Inscripción:17; (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:22:29.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

se ocupa de cuestiones cotidianas ni ajenas a su estado actual, olvidando no solo la diversidad sexual, de género, raza, cultura etc. sino también no recordando que en un momento de su vida esa persona fue un niño, que en cualquier momento puede ser una persona dependiente y que en el futuro será una persona mayor. Este urbanismo muy focalizado en una sola dirección debe ser corregido y adaptado a las distintas necesidades de la ciudadanía.

2.4. Pertinencia del análisis de impacto en la presente Modificación.

Una intervención es pertinente para analizar este tipo de impactos cuando:

- Afecta de manera directa a las personas.
- Afecta indirectamente a las personas.
- Se identifican desequilibrios, desventajas o diferencias entre las personas respecto a las medidas que se plantean.
- Las medidas, una vez implementadas, puedan producir efectos diferenciados respecto a la igualdad.

En general, con los antecedentes y el objetivo expuestos en el punto 2.2. "Objeto particular del documento que nos ocupa", el alcance de la Modificación del Plan Especial no afecta de manera directa a las personas puesto que se trata de un instrumento de planeamiento que, aunque incide en el diseño del tejido urbano y en las determinaciones de ordenación pormenorizada, no es una normativa urbanística que vaya dirigida directamente a personas.

Partiendo de esta base, se analiza a continuación de manera específica cada tipo de impacto.

2.4.1. Análisis de pertinencia específica de género.

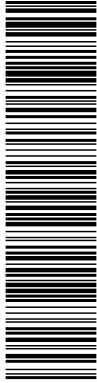
A pesar de que, como se ha mencionado en el punto precedente, el Plan Especial de Reforma Interior y, en consecuencia, su modificación no afecta directamente a las personas, se entiende que de manera indirecta éstas sí que pueden verse afectadas al estar comprendido dentro de un todo global relacionado con el uso residencial de un barrio concreto y su entorno.

Por otra parte, el alcance normativo del documento no genera un aumento de las brechas de género respecto a la situación de partida. Pero por el mero hecho de tratarse de una zona residencial acompañada de espacios libres, dotacionales y comerciales, en la actualidad existen algunas diferencias de participación entre mujeres y hombres, no sólo en la mayor proporción de las primeras, sino en la forma de desplazarse, tema que hay que tener en cuenta a la hora de valorar la sensación de seguridad en el entorno.

En este sentido sí que existe pertinencia de análisis de impacto de género.

2.4.2. Análisis de pertinencia específica de impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia.

La parcela objeto de modificación de uso se encuentra inserta en un entorno residencial conformado con viviendas, zonas verdes y dotaciones. A este respecto, se entiende que corresponde a este apartado ver la pertinencia de análisis de este impacto.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Se procede a continuación a Identificar los derechos² de la infancia, la adolescencia y la familia, las necesidades y los grupos o colectivos de niños y niñas sobre los que el documento puede tener algún efecto.

Derechos concretos de la infancia sobre los que el documento puede tener incidencia	
Definición de niño/a	
Principio de no discriminación	
Principio de interés superior del niño/a	
Dar efectividad a los derechos hasta el máximo de los recursos disponibles	
Derechos y deberes de los padres y evolución de las facultades del niño/a	
Derecho a la vida, la supervivencia y el desarrollo	
Derecho a un nombre y una nacionalidad	
Derecho a preservar la identidad	
La separación del niño/a de sus padres	
La reunificación de la familia	
Los traslados ilícitos y la retención ilícita	
El derecho del/a niño/a a ser oído/a	
Derecho a la libertad de expresión	
Derecho a la libertad de pensamiento, de conciencia y de religión	
Derecho de asociación y de reunión	
Derecho a la protección de la vida privada	
Derecho a la información	
Obligaciones comunes de los padres y asistencia del Estado	
Derecho a la protección contra toda forma de violencia	X
Derechos de los/as niños/as privados de su medio familiar	
Derechos del/a niño/a en materia de adopción	
Derechos de los/as niños/as refugiados/as	
Derechos de los/as niños/as con discapacidad	X
Derecho a la salud	
Derecho a la evaluación periódica del internamiento	
Derecho a beneficiarse de la Seguridad Social	
Derecho a beneficiarse de un nivel de vida adecuado para su desarrollo	
Derecho a la educación	
Niños/as de minorías o pueblos indígenas	
Derecho al esparcimiento, al juego y a participar en actividades artísticas y culturales	X
Derecho a ser protegidos contra la explotación económica y el trabajo infantil	
Derecho a ser protegidos contra el uso ilícito y el tráfico de estupefacientes	
Derecho a ser protegidos contra la explotación y el abuso sexual	
Derecho a ser protegidos de venta, tráfico y trata de niños	
Derecho a ser protegidos contra otras formas de explotación	
Tortura y privación de libertad	
Derechos de los/as niños/as afectados por un conflicto armado	
Derecho a la recuperación y reintegración social de los/as niños/as víctimas de cualquier forma de abandono o maltrato	
Derechos de los/as niños/as que han infringido las leyes penales. Administración de Justicia de Menores	
No se considera que la norma vaya a tener impacto alguno sobre los derechos de la infancia	
Marcar con una x en donde corresponda.	

Necesidades básicas de la infancia sobre las que el documento puede tener incidencia	
Alimentación adecuada	
Vivienda adecuada	X
Vestido e higiene adecuada	
Atención sanitaria	
Sueño y descanso	
Espacio exterior adecuado	X
Ejercicio físico	
Protección de riesgos físicos	X
Protección de riesgos psicológicos	

² reconocidos en la Convención de las Naciones Unidas sobre derechos del Niño



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Necesidades sexuales	
Participación activa y normas estables	
Vinculación afectiva primaria	
Interacción con adultos	X
Interacción con iguales	X
Educación formal	
Educación no formal	
Juego y tiempo de ocio	X
No se considera que la norma vaya a tener impacto alguno sobre los derechos de la infancia	
<i>Marcar con una x en donde corresponda.</i>	

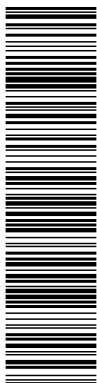
Especial impacto del documento en grupos concretos y circunstancias de niños, niñas y adolescentes	
No impacta en ningún grupo de forma especial	X
Sí, impacta de forma especial en el grupo/s y/o circunstancia/s que se indican en el apartado siguiente	
<i>Marcar con una x la opción que corresponda.</i>	
Grupos y circunstancias	
Menores de edad varones	
Menores de edad mujeres	
Niños y niñas de 0 a 3 años	
Niños y niñas de 3 a 6 años	
Niños y niñas de 6 a 12 años	
Adolescentes	
Niños, niñas y adolescentes con problemas de salud mental	
Niños o niñas con enfermedades crónicas y graves	
Consumidores de drogas	
Niños y niñas que no asisten a clase y que abandonan sus estudios prematuramente	
Víctimas de maltrato	
Niños y niñas con dificultades de aprendizaje	
Niños, niñas y adolescentes con trastornos de conducta	
Menores de edad en conflicto con la ley	
Menores de edad en el sistema de protección por riesgo o desamparo	
Niños y niñas refugiados y solicitantes de asilo	
Niños y niñas en procesos migratorios con referentes familiares adultos	
Menores extranjeros no acompañados	
Niños y niñas de etnia gitana y otras minorías	
Niños y niñas con discapacidad	
Niños, niñas y adolescentes urbanos	
Niños, niñas y adolescentes rurales	
Identidad sexual en la infancia y la adolescencia	
Otros grupos: identificar	
<i>Marcar con una x en donde corresponda.</i>	

En este sentido, se entiende pertinente el análisis de este tipo de impacto.

2.4.3. Análisis de pertinencia específica de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBifobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual.

Para este apartado el razonamiento es similar al utilizado en el punto de "Análisis de pertinencia específica de género", aunque el documento en sí mismo no afecta directamente a las personas, se entiende que de manera indirecta éstas sí que pueden verse afectadas al estar comprendido dentro de un todo global relacionado con el uso residencial de un barrio concreto y su entorno.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 11 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Las determinaciones y el alcance de la normativa del documento no generan, debido a su alcance, una mayor discriminación por razón de orientación e identidad sexual respecto a la situación de partida en el ámbito, pero el mero hecho de tratarse de una zona residencial, estructurada a partir de un viario público hay que tenerlo en cuenta a la hora de valorar la sensación de seguridad en el entorno. En este caso la Modificación podría contribuir positivamente a una disminución del peligro implantando las medidas oportunas.

En este sentido sí que existe pertinencia de análisis de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia.

2.4.4. Análisis de pertinencia específica de impacto sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

El Texto Refundido del PGOU vigente, aprobado definitivamente en 2001, ya incorporaba, en varios tomos referencias a la legislación sobre accesibilidad:

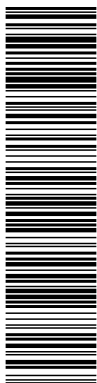
En las Ordenanzas generales (2001), Título I, en el Art I.1, punto 4 "Ámbito Territorial del Plan", se mencionan referencias a textos legislativos específicos y entre ellos la LACBM Ley de "accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la CM", en el Art IV.4.2 Instalaciones, punto IV 4. 2.16 "barreras arquitectónicas" se dice "Tanto las edificaciones como las urbanizaciones deberán cumplir lo dispuesto en la LACBM y la legislación estatal que fuera de aplicación", en el Art. IV 5.6.3 "Cerramientos de espacios libres y zonas verdes", punto 6, se recoge la "Ley 8/93 sobre Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la CM", en el Art IV 5.7.1. "Edificaciones multifamiliares" se pide plano, que acompañe al Proy. de Urbanización de recorridos de Seguridad y cumplimiento de las normativas sectoriales correspondientes de seguridad y accesibilidad y en el Art, V 9.9. "Red viaria tráfico no motorizado" se recogen determinaciones que cumplieran la legislación vigente.

En el Texto refundido de las Normas de tramitación de 2013, se menciona en diferentes puntos, el obligado cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, tanto en el Art 11 relativo a las urbanizaciones de las ordenanzas ZUR-2, 4, 5 y 7, jardinería de espacios libres, en las zonas ZUR-1 y 3, en la zona industrial, como en el Art. 42 "Documentación para solicitud de licencia de obra mayor".

Por último, en las Normas Urbanísticas Particulares (2001), se puntualiza en el Art 2 "Ordenanza ZUR-2 (Zonas consolidadas en edificación abierta o cerrada)", punto 2.3.11 "Vallados" su remisión a las Ordenanzas Generales y en el Art 14 "Ordenanza ZU-RV (Red viaria)", punto 14. 3 "Determinaciones de instalación" se dice "En el diseño de la urbanización se tendrá en cuenta la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas"

Aun así, hay que tener en cuenta que a fecha de hoy la normativa sobre Accesibilidad ha ido evolucionando y se ha ido actualizando a lo largo de los años, existiendo una legislación muy consolidada tanto estatal como local sobre la no discriminación de las personas con dificultades.

Se entiende que la Modificación del Plan Especial podría incorporar medidas concretas para el cumplimiento de dicha legislación en el espacio público que reserva.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983622.T1HCU-0HO2Y-DBG2D.8AE63986770EEB10BC44ED78391E849462C7BC7) generado 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/Firmas/px:1-C=ES;O=DIAPLAN S.A;OID.2.4.4.07-VATES-428462091;CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091);SN=SANCHEZ CASAS;PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655688R; Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:22:29.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

(5.234). Destacan los 3.010 hogares formados por pareja o padre/madre que convive con algún hijo/a menor de 25 años y otra(s) persona (s).

Diferenciado por sexo vemos que existen 6 veces más hogares con mujeres que con hombres monoparentales que conviven con todos/as sus hijos/as y 3 veces más hogares con mujeres que con hombres monoparentales que conviven con algún hijo menor de 25 años. De la misma forma existen casi 3 veces más hogares con mujeres mayores de 65 años viviendo solas que con hombres. No es así en el número de hogares de mujeres menores de 65 años que son 2.254 frente a los 3.397 de hombres.

Censos de Población y Viviendas 2011. Hogares																		
Municipios de más de 100.000 habitantes o capitales de provincia																		
Hogares según la estructura del hogar (detallada)																		
Unidades:																		
	Total	Hogar con una mujer sola menor de 65 años	Hogar con un hombre solo menor de 65 años	Hogar con una mujer sola de 65 años o más	Hogar con un hombre solo de 65 años o más	Hogar con padre que convive con algún hijo menor de 25 años	Hogar con madre que convive con algún hijo menor de 25 años	Hogar con padre que convive con todos sus hijos de 25 años o más	Hogar con madre que convive con todos sus hijos de 25 años o más	Hogar formado por pareja sin hijos	Hogar formado por pareja con 1 hijo menor de 25 años	Hogar formado por pareja con 2 hijos en donde algún hijo es menor de 25 años	Hogar formado por pareja con 3 o más hijos en donde algún hijo es menor de 25 años	Hogar formado por pareja con 2 hijos de 25 años o más	Hogar formado por pareja con 3 o más hijos de 25 años o más	Hogar formado por pareja o padre/madre que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(s)	Otro tipo de hogar	
28148 Torrejon de Ardoz	44.581	2.254	3.397	1.675	505	614	1.927	178	1.138	9.503	5.234	7.461	1.230	2.258	845	145	3.010	3.141
Notas:																		
Fuente:																		
	Instituto Nacional de Estadística																	

Según la encuesta de calidad de Vida 2016. Eurofound.

Respecto a las horas semanales dedicadas a cuidados y tareas del hogar se ve que las mujeres dedican 38 horas semanales al cuidado o educación de hijos/as frente a las 23 que dedican los hombres. En cuanto a cocinar o hacer labores domésticas la diferencia se dispara casi al doble, 20 horas semanales dedicadas por las mujeres frente a 11 dedicadas por los hombres. Prácticamente la historia se repite en las horas dedicadas a cuidados de familiares, 20-18 frente a 14. Solamente se igualan las horas en el cuidado de los/as nietos/as, 16 horas semanales.

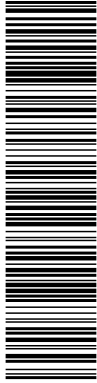
Horas semanales dedicadas a actividades de cuidados y tareas del hogar (1). España y UE-28. 2016

	España		UE-28	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Cuidado o educación de hijos	23	38	21	38
Cuidado o educación de nietos	16	16	12	16
Cocinar o hacer labores domésticas	11	20	-	-
Cuidado de familiares, vecinos o amigos enfermos o con discapacidad menores de 75 años	14	20	13	16
Cuidado de familiares, vecinos o amigos enfermos o con discapacidad mayores de 75 años	14	18	10	12

(1) Personas de 18 y más años
Fuente: Encuesta de Calidad de Vida 2016. Eurofound
<https://www.eurofound.europa.eu/es/surveys/european-quality-of-life-surveys/european-quality-of-life-survey-20>

La frecuencia semanal de las actividades de cuidados y tareas del hogar viene a corroborar lo que se viene diciendo, puesto que alrededor del 95% de mujeres dedican al menos varios días a la semana al cuidado de los/as hijos/as y a cocinar o hacer labores domésticas, frente al 76-60% de los hombres.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 15 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983622; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE63698770EEB19BC44ED78391E8494627BC7) generado 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/Firmas/ver/1. C=ES; O=DIAPLAN S.A; UID.2.EA.07=VA TES-428462091; CN=50655688R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462031); SN=SAN-CHEZ-CASAS; PADILLA, G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCE5-50655688R; Description=Reg:26065 Hoja:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:22:29.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Frecuencia semanal de las actividades de cuidados y tareas del hogar (1). España y UE-28. 2016
 (% de personas)

	España				UE-28			
	Al menos varios días a la semana		Otro		Al menos varios días a la semana		Otro	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Cuidado o educación de hijos	76	95	24	5	80	91	20	9
Cuidado o educación de nietos	33	32	67	68	21	25	79	75
Cocinar o hacer labores domésticas	60	93	40	7	54	91	46	9
Cuidado de familiares, vecinos o amigos enfermos o con discapacidad								
menores de 75 años	7	8	93	92	6	9	94	91
Cuidado de familiares, vecinos o amigos enfermos o con discapacidad								
mayores de 75 años	5	10	95	90	5	8	95	92

(1) Personas de 18 y más años
 Fuente: Encuesta de Calidad de Vida 2016. Eurofound
<https://www.eurofound.europa.eu/es/surveys/european-quality-of-life-surveys/european-quality-of-life-survey-2016>

En resumen, se observa, como dato interesante, que a pesar de que el tamaño de hogar predominante es de 2 personas, seguido de 3 personas, en la clasificación de tamaño de hogar por habitaciones resulta que el que se sitúa por encima de todos es el de 5 habitaciones dejando a la cola el de 2 y 1 habitación. En aquellos datos diferenciados por sexo se puede destacar que siguen existiendo diferencias de partida.

Respecto al uso de zona verde, espacio libre y dotaciones.

Respecto al uso de espacios libres y dotaciones, no se han encontrado estadísticas al respecto relacionados con el género en el municipio de Torrejón de Ardoz.

Para mayor concreción sobre los usos de zona verde, espacio libre y dotaciones, remitimos al punto equivalente de la infancia, adolescencia y la familia.

Respecto a la localización del ámbito y el estado actual.

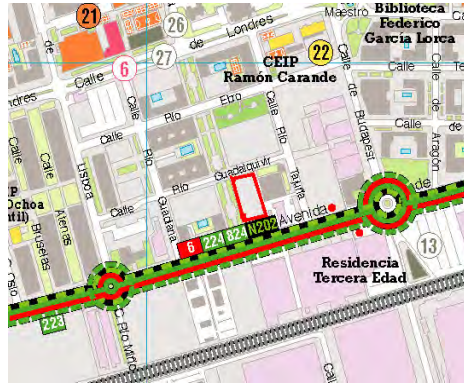
La zona afectada por la Modificación es un área residencial con espacios libres verdes y dotaciones que se sitúa en la zona central de la ciudad. El desarrollo del Plan Especial, ya prácticamente concluido, ha supuesto una evidente mejora del tejido urbana, toda vez que ha supuesto la erradicación de numerosas industrias incompatibles con la residencia y su traslado a una zona industrial. Se ha ejecutado también un amplio pasillo verde en dirección Norte-Sur con el que colinda la parcela objeto de la Modificación.

Esta localización central se manifiesta en el alto nivel de accesibilidad de la parcela que, como se ha dicho, da frente a la Avda. de la Constitución y prácticamente en el frente de la parcela existe paradas de los autobuses interurbanos nºs 224, que efectúa el recorrido entre Alcalá de Henares y el intercambiador de Avenida de América y el 824 que conecta con el Aeropuerto de Barajas. El autobús interurbano nocturno N-202 con el mismo origen y destino que el número 224 y el autobús urbano nº 6 que conecta la Plaza de España con la Plaza de Casablanca y la Base Aérea. En cualquier caso, a una distancia inferior a 1.300 metros se sitúa la estación de cercanías de Renfe y prácticamente el resto de los autobuses urbanos de la ciudad.

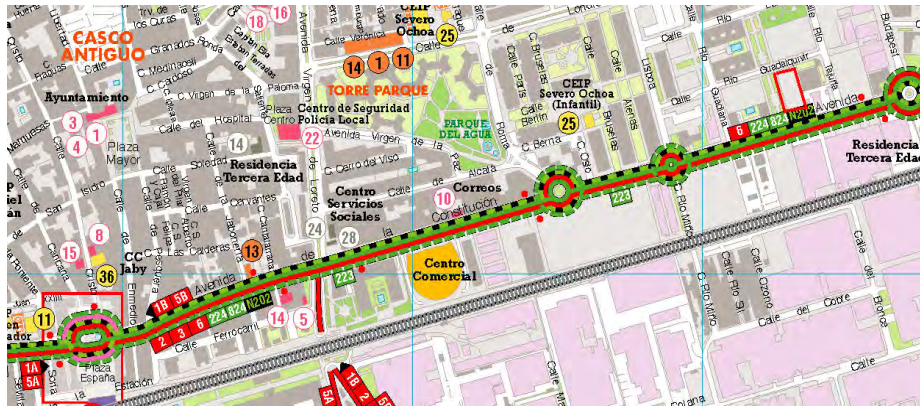


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983622;T1HCU-0HO2Y-DBG2D;8AE63686770EEB126C345D78391E849462C7BC7) generado con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas> por: I C-ES: O=DIAPLAN S.P. OID.2.54.97=VA TES=428462091 CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462091) SA=SAN-CHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655688R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:22:29.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 “LOS GIRASOLES”. PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



Conexiones próximas



Conexiones media distancia

Fuente: consorcio transportes Madrid,
https://www.crtm.es/media/239991/serie_6_torrejondeardoz_plano.pdf

A continuación, se muestran los datos recogidos en relación con el tema de la seguridad ciudadana, puesto que se entiende tiene una relación indirecta pero importante tanto con la localización como con el estado actual y la posibilidad de desplazamiento.

“Anuario Estadístico del Ministerio del interior de 2016³⁷”

Infracciones penales:

Viendo las tablas desgregadas por sexo se observa que en el 2016 hubo 66.797 victimizaciones “contra las personas” en el sexo masculino frente a las 82.449 en el femenino; “contra la libertad” 47.000 en el sexo masculino frente a 49.863 en el femenino y “contra la libertad sexual” 1.494 en el sexo masculino frente a las 7.240 en el femenino. Siendo el porcentaje de infracciones contra las personas y la libertad un 23% del total en 2016.

³⁷ En el Anuario Estadístico de 2017 no se han encontrado victimizaciones segregadas por sexo, por lo que se ha trabajado con el de 2016

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

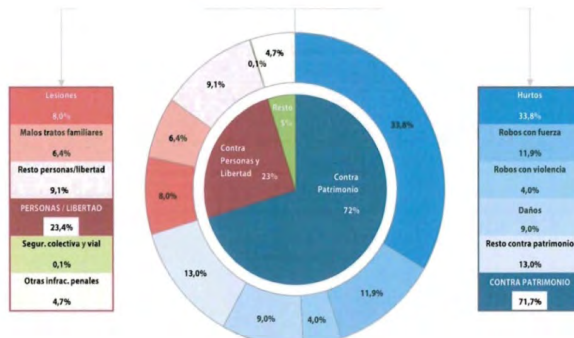
TABLA 3.1-92. VICTIMIZACIONES POR TIPOLOGÍA PENAL Y GRUPOS DE EDAD, 2015-2016. SEXO MASCULINO

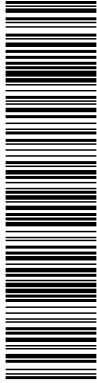
		ESPAÑA VICTIMIZACIONES SEXO MASCULINO																														
		De 0 a 13 años				De 14 a 17 años				De 18 a 20 años				De 21 a 40 años				De 41 a 64 años				Más de 64 años				Edad desconocida		TOTAL				
Acumulado Enero-Diciembre		2015	2016	% Var.	2015	2016	% Var.	2015	2016	% Var.	2015	2016	% Var.	2015	2016	% Var.	2015	2016	% Var.	2015	2016	% Var.	2015	2016	% Var.	2015	2016	% Var.	2015	2016	% Var.	
I. Contra las personas		3.122	2.738	-12,3	4.500	4.292	-4,6	25.177	20.050	-20,4	22.532	14.602	-35,2	32.557	21.361	-34,4	5.417	3.500	-35,4	554	254	-54,2	93.859	66.797	-28,8							
1	Homicidios dolosos/ asesinatos	15	16	6,7	15	13	-13,3	146	188	28,8	144	160	11,3	178	240	34,8	43	40	-7,0	20	11	-45,0	561	668	19,3							
	Homicidios/asesinatos consumados	7	6	-14,3	5	2	-60,0	25	16	-36,0	28	29	3,6	60	70	16,7	30	19	-36,7	2	0	-100,0	157	142	-9,6							
2	Lesiones	1.626	1.772	9,0	3.380	3.720	10,1	18.723	17.944	-4,2	13.191	12.688	-3,8	17.622	17.935	1,8	2.627	2.603	-0,9	209	179	-14,4	57.378	56.841	-0,9							
3	Malos tratos ámbito familiar	822	900	9,5	473	503	6,3	1.573	1.661	5,6	1.427	1.570	10,0	2.755	2.877	4,4	805	801	-0,5	35	51	45,7	7.910	8.363	5,7							
4	Otros contra las personas	659	50	-92,6	632	56	-91,1	4.735	257	-94,6	7.770	184	-97,6	12.002	809	-93,3	1.922	56	-97,1	290	13	-95,5	28.010	925	-96,7							
II. Contra la libertad		531	871	64,0	818	1.287	70,8	5.875	9.870	66,9	6.848	11.283	64,0	11.123	18.857	78,5	2.176	3.576	64,3	436	546	25,2	27.807	47.000	70,2							
1	Malos tratos hab. ámbito familiar	156	140	-10,3	67	74	10,4	152	122	-19,7	135	110	-20,9	435	377	-13,3	181	171	-5,5	12	4	-66,7	1.142	998	-12,6							
2	Otros contra la libertad	375	731	94,9	751	1.213	76,2	5.523	9.346	69,3	6.709	13.173	66,5	10.688	19.480	82,3	1.995	3.405	70,7	424	542	27,8	26.465	46.003	73,2							
III. Contra la libertad sexual		503	566	12,1	348	462	32,8	1.96	22,5	9,8	104	6,1	141	120	-14,9	16	13	-18,8	20	35	75,0	1.286	1.494	16,2								
1	Agresión sexual con penetración	21	20	-4,9	23	19	-17,2	16	33	106,3	8	11	37,5	14	16	14,3	0	0	0,0	0	0	0,0	82	98	19,5							
2	Comisión de menores o incapacitados	49	72	46,9	67	105	61,2	2	4	50,0	7	5	-28,6	11	9	-18,2	3	2	-33,3	5	13	160,0	150	213	42,0							
3	Pornografía de menores	16	12	-25,0	40	8	-80,0	6	5	-16,7	5	6	20,0	20	9	-55,0	3	1	-66,7	1	5	400,0	91	46	-49,5							
4	Otros contra la libertad e indemnidad sexual	417	460	10,3	218	328	50,5	130	154	18,5	78	82	5,1	96	66	-30,4	10	10	0,0	14	17	21,4	963	1.137	18,1							
IV. Relaciones familiares		410	383	-6,6	82	104	26,8	197	115	-26,8	466	254	-45,5	493	330	-33,1	22	14	-36,4	20	32	60,0	1.650	1.232	-25,3							

TABLA 3.1-93. VICTIMIZACIONES POR TIPOLOGÍA PENAL Y GRUPOS DE EDAD, 2015-2016. SEXO FEMENINO

		ESPAÑA VICTIMIZACIONES SEXO FEMENINO																													
		De 0 a 13 años				De 14 a 17 años				De 18 a 20 años				De 21 a 40 años				De 41 a 64 años				Más de 64 años				Edad desconocida		TOTAL			
Acumulado Enero-Diciembre		2015	2016	% Var.	2015	2016	% Var.	2015	2016	% Var.	2015	2016	% Var.	2015	2016	% Var.	2015	2016	% Var.	2015	2016	% Var.	2015	2016	% Var.	2015	2016	% Var.			
I. Contra las personas		2.191	1.689	-22,9	4.867	4.250	-12,7	30.061	24.914	-17,5	29.784	22.760	-23,6	33.471	25.182	-24,8	4.837	3.655	-24,4	195	119	-39,0	105.406	82.449	-21,8						
1	Homicidios dolosos/ asesinatos	13	9	-30,8	6	5	-16,7	32	44	37,5	52	45	-13,5	79	75	-5,1	42	35	-14,3	0	1	100,0	224	215	-4,0						
	Homicidios/asesinatos consumados	5	6	20,0	2	1	-50,0	11	14	27,3	18	18	0,0	34	33	-2,9	21	17	-16,1	0	1	100,0	93	92	-1,1						
2	Lesiones	822	838	1,9	2.152	2.356	9,5	9.365	9.115	-2,7	6.943	6.901	-0,6	8.769	9.108	3,9	1.420	1.406	-1,0	53	47	-11,3	29.524	29.771	0,8						
3	Malos tratos ámbito familiar	744	814	9,4	1.725	1.844	6,9	15.043	15.457	2,8	15.295	15.623	2,1	15.468	15.209	-1,6	2.147	2.154	0,3	79	64	-17,9	50.500	51.665	2,3						
4	Otros contra las personas	612	28	-95,4	984	45	-95,4	5.621	198	-96,5	7.494	191	-97,5	9.155	270	-97,1	1.228	59	-95,2	84	7	-91,7	25.158	798	-96,8						
II. Contra la libertad		575	859	49,6	1.328	1.919	45,4	8.249	12.657	53,5	9.650	13.210	46,0	11.697	17.956	53,5	1.805	2.760	52,9	74	502	578,4	32.769	49.881	52,2						
1	Malos tratos hab. ámbito familiar	115	150	31,0	275	241	-12,4	2.220	2.196	-1,1	2.557	2.619	2,4	3.022	3.008	-0,5	531	464	-12,6	10	12	20,0	8.730	8.670	-0,7						
2	Otros contra la libertad	460	709	54,1	1.053	1.678	60,6	6.028	10.461	73,5	6.493	10.591	63,1	8.675	14.948	72,3	1.274	2.296	80,2	64	490	665,6	24.039	41.133	71,4						
III. Contra la libertad sexual		1.543	1.446	-6,3	1.505	1.716	14,0	1.881	1.956	4,0	941	945	0,4	821	838	2,1	56	65	16,1	56	54	-3,4	6.823	7.249	6,1						
1	Agresión sexual con penetración	65	60	-7,7	182	175	-3,8	287	294	2,4	144	170	18,1	136	126	-7,4	10	4	-60,0	3	3	0,0	827	832	0,6						
2	Comisión de menores o incapacitados	131	99	-24,4	156	127	-18,6	19	15	-16,7	12	10	-16,7	20	9	-55,0	1	4	300,0	4	8	100,0	342	272	-20,5						
3	Pornografía de menores	33	17	-48,5	37	27	-27,0	3	9	200,0	5	4	-20,0	11	10	-9,1	4	1	-75,0	1	1	0,0	94	66	-29,6						
4	Otros contra la libertad e indemnidad sexual	1.334	1.470	10,2	1.130	1.387	22,7	1.573	1.638	4,1	780	781	0,1	654	693	6,0	41	56	36,6	48	42	-12,5	5.560	6.067	9,1						
IV. Relaciones familiares		232	197	-14,7	128	125	-2,3	1.184	987	-16,6	1.544	2.194	-17,3	1.895	1.773	-6,4	47	48	2,1	19	16	-15,8	6.149	5.410	-12,0						

GRÁFICO 3.1-30. PORCENTAJE DE VICTIMIZACIONES POR PRINCIPALES TIPOLOGÍAS PENALES





MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

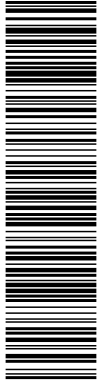
Concretamente en Torrejón de Ardoz el número de delitos y faltas en 2016 fueron 4.850 y los robos con violencia o intimidación 143.

Municipio de Torrejón de Ardoz	MADRID, COMUNIDAD DE		
	Provincia de Madrid		
Tipología penal	2015	2016	%Var.16/15
1. Delitos y faltas (EU)	4.993	4.850	-2,9
2. Homicidios dolosos o asesinatos consumados (EU)	0	0	0,0
3. Robos con violencia o intimidación (EU)	161	143	-11,2
4. Robos con fuerza en domicilios (EU)	145	117	-19,3
5. Sustracción de vehículos a motor (EU)	113	145	28,3
6. Tráfico de drogas (EU)	12	12	0,0
7. Daños	766	762	-0,5
8. Hurtos	1.713	1.555	-9,2

Según el Informe balance de "Infracciones penales registradas en CCAAs, provincias, islas, capitales y localidades con población superior a 30.000 habitantes" del Gabinete de coordinación y estudios, Secretaría del estado de seguridad, Ministerio del Interior en Torrejón de Ardoz en 2018 el número de delitos graves y menos graves de lesiones y riña tumultuaria fueron 47, los delitos contra la libertad e indemnidad sexual 36 y los robos con violencia o intimidación 115.

Municipio de Torrejón de Ardoz	Acumulado enero a diciembre		
INDICADORES	2017	2018	Var. % 18/17
1.-Homicidios dolosos y asesinatos consumados	1	0	-100,0
2.-Homicidios dolosos y asesinatos en grado tentativa	2	3	50,0
3.-Delitos graves y menos graves de lesiones y riña tumultuaria	51	47	-7,8
4.-Secuestro	0	0	0,0
5.-Delitos contra la libertad e indemnidad sexual	30	36	20,0
5.1.-Agresión sexual con penetración	2	5	150,0
5.2.-Resto de delitos contra la libertad e indemnidad sexual	28	31	10,7
6.-Robos con violencia e intimidación	116	115	-0,9
7.- Robos con fuerza en domicilios, establecimientos y otras instalaciones	206	191	-7,3
7.1.-Robos con fuerza en domicilios	116	113	-2,6
8.-Hurtos	1.312	1.303	-0,7
9.-Sustracciones de vehículos	114	94	-17,5
10.-Tráfico de drogas	9	3	-66,7
Resto de infracciones penales	2.630	2.714	3,2
TOTAL INFRACCIONES PENALES	4.471	4.506	0,8

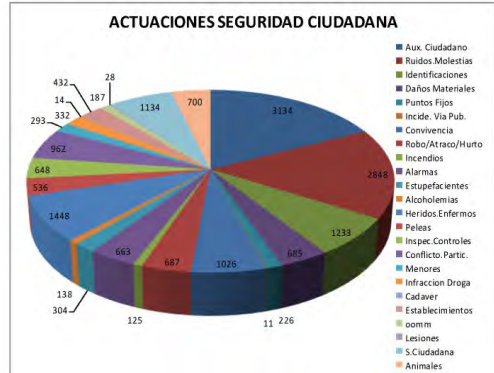
Según la "Memoria Policial 2018" de la Policía Local del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, el número de intervenciones por incidencias en vía pública fueron 11, por robos/hurtos/atracos 687 y por seguridad ciudadana 1134.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ACTUACIONES UNIDADES DE SEGURIDAD CIUDADANA

Tipo de Intervención	Nº de Actuaciones
Auxilio a Ciudadanos(con/sin traslado)	3134
Ruidos/Molestias(vía pública/locales/viviendas)	2848
Identificaciones	1233
Daños materiales Varios	685
Vigilancia puntos fijos	226
Incidencias en vía pública	11
Convivencia y mediación ciudadana	1026
Robos/Hurtos/Atracos(vehículos,vivienda,locales,via publica)	687
Incendios	125
Alarmas	663
Actuaciones relacionadas con estupefacientes	304
Alcoholemias	138
Intervenciones con heridos/enfermos	1448
Peleas	536
Inspecciones y controles	648
Conflicto entre particulares	962
Intervenciones varias con menores	293
Infracciones Drogas/alcohol	332
Cadáver/vía pública/vivienda/vehículo	14
Intervenciones relacionadas Establecimientos	432
Ordenanzas municipales	187
Lesiones	28
Seguridad ciudadana	1134
Problemas con animales	700



Continuando con el "Anuario Estadístico del Ministerio del interior de 2016. Si se habla concretamente de Delitos de Odio en España:

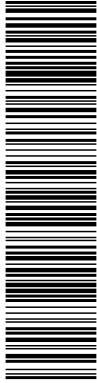
"El perfil de la víctima se configura de la siguiente manera: personas del sexo masculino (más del 60%)."

"Del análisis realizado sobre la distribución global de incidentes conocidos por ámbito y sexo, las víctimas de sexo femenino tan solo exceden en porcentaje a las víctimas de sexo masculino en dos de los ámbitos computados "antisemitismo" y "discriminación por razón de sexo/género"

TABLA 3-1-108. DELITOS DE ODIO. VICTIMIZACIONES REGISTRADAS SEGÚN SEXO

Victimizaciones por delitos de odio	Hombres	Mujeres	Total
Antisemitismo	1	2	3
Aporofobia	9	0	9
Creencias o prácticas religiosas	37	16	53
Discapacidad	129	126	255
Orientación o identidad sexual	174	104	278
Racismo/xenofobia	255	170	425
Ideología	170	35	205
Discriminación por sexo/género	14	15	29
Total victimizaciones	789	468	1.257

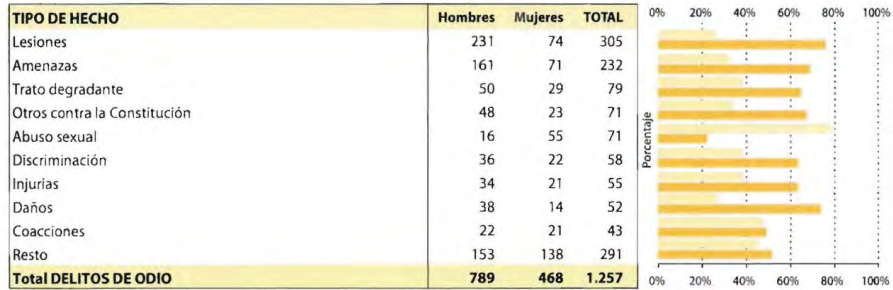
"Entre los principales hechos registrados y que han sido cometidos contra las víctimas de sexo masculino se encuentran las lesiones, las amenazas y el trato degradante. No obstante, entre los dirigidos contra las víctimas del sexo femenino, además de las lesiones y amenazas, se encuentran los abusos sexuales".



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2989522; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE63986770EEB70BC945D78391E849462C7BC7) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-peri.es/Firmas; o: 1. C=ES, O=DIA PLAN S.P., OID.2.54.017-VATES-428462091, CN=606595688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-50665668R, Description=Reg:28065 Hoja:1M-43383, Tomo:25839, Folio:143, Fecha:19/07/2021, Inscripción:17 (CN=AG Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:22:29.

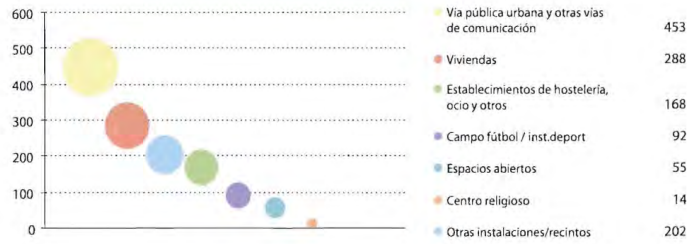
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

GRÁFICO 3-1-41: VICTIMIZACIONES POR TIPOLOGÍA PENAL Y SEXO



Los lugares específicos donde se han producido los Delitos de Odio con mayor frecuencia son la vía pública urbana y vías de comunicación.

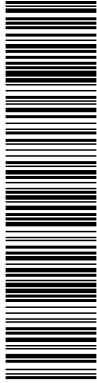
GRÁFICO 3-1-38: DISTRIBUCIÓN POR LUGAR DE COMISIÓN DEL HECHO



Cabe destacar que “Las personas de sexo masculino son las que acaparan casi la totalidad de las detenciones e investigaciones por “delitos de odio” efectuadas (...) con un 86.69% del total”. “Los datos (...) muestran que las lesiones, las amenazas, y el abuso sexual determinan las principales causas de detención /investigación entre los autores de sexo masculino. Dentro de los que motivaron las detenciones/imputaciones realizadas a las de sexo femenino están las lesiones y los hechos discriminatorios.”

TABLA 3-1-115: DELITOS DE ODIO, DETENCIONES/INVESTIGADOS SEGÚN SEXO

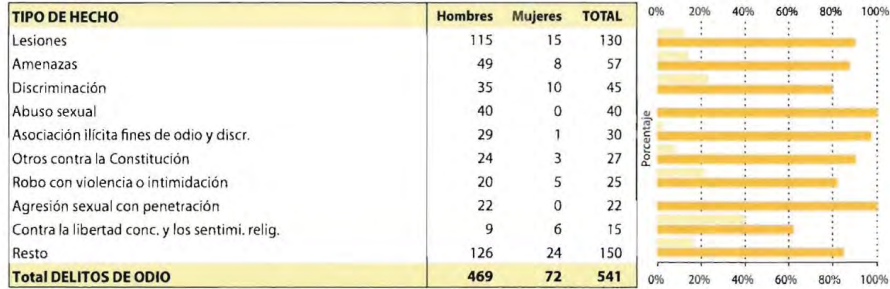
Detenciones/Investigados	Hombres	Mujeres	Total
Antisemitismo	1	1	2
Aporofobia	4	0	4
Creencias o prácticas religiosas	23	7	30
Discapacidad	121	16	137
Orientación o identidad sexual	87	12	99
Racismo/xenofobia	134	31	165
Ideología	92	5	97
Discriminación por sexo/género	7	0	7
Total	469	72	541



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2989522;T1HCU-0HO2Y-DBG2D;8AE69898770EEB70BC45D78391E849462C7BC7) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon-aroz.es/Firmas/ver/1. C=ES; O=DIAPLAN S.p. A; UID.2.EA.07=VATES-428462091; CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCE5-50655688; Description=Reg:28065 Hoja:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:22:29.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

GRÁFICO 3-1-51. **DETENCIONES/INVESTIGADOS POR TIPOLOGÍA PENAL Y SEXO**



Se observa que en general la victimización de infracciones penales es mayor en el sexo femenino que en el masculino, pero, que la victimización registrada según sexo en los delitos de odio sea de mayoría masculina indica que la cuestión de la seguridad ciudadana atañe a la ciudadanía en general (sin dejar de mencionar que casi la totalidad de las detenciones son acaparadas por el sexo masculino).

Se ha de mencionar que el Ayuntamiento dispone de un Punto Municipal del Observatorio Regional de La Violencia de género (PMORVG) de la Concejalía de la Mujer que presta atención integral a mujeres víctimas de violencia de género y personas dependientes a su cargo.

3.2.2. En cuanto a la infancia, la adolescencia y la familia.

La información cuantitativa en este apartado examina tanto la existencia o no de estadísticas concretas, cómo la relación de los aspectos concretos del documento vigente con los derechos y necesidades identificados en el análisis de pertinencia en los que pueden tener incidencia.

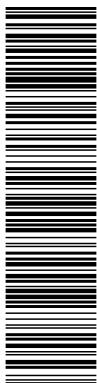
Respecto al uso residencial.

Remitimos al punto equivalente del apartado de género para el estudio de las tablas estadísticas.

Cabe mencionar que la mayor parte de las viviendas son viviendas familiares principales. Torrejón de Ardoz no es, por tanto, una ciudad de segunda residencia sino una ciudad familiar que necesita mantener su variedad de actividades y su funcionalidad.

Los hogares con hijos/a menores de 25 años suman la cantidad de 20.797 hogares, el 46,6% de todos los hogares, cifra nada despreciable a la hora de pensar en el diseño de los nuevos barrios.

Siendo en España, las horas semanales dedicadas por las mujeres al cuidado de sus hijos/as y nietos/as, 54 y las de los hombres, 39 y siendo el porcentaje de mujeres que se dedican al cuidado de sus hijos/as y nietos/as varios días a la semana el 95% y 32% respectivamente y el de los hombres 76% y 33%, se corrobora que es necesario facilitar esta labor a los adultos y las familias proporcionando barrios con usos entrelazados, diversos y cercanos para todas las edades.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Respecto al uso de zona verde, espacio libre y dotaciones.

Respecto al uso de espacio libre y dotaciones no se han encontrado estadísticas al respecto relacionados con la infancia, la adolescencia y la familia en el municipio de Torrejón de Ardoz.

Se procede a trasladar tablas del Cuadro 4. Balance de Zonas verdes recogido en el punto 5.4.3.1 Zonas Verdes del Tomo de Memoria del PGOU de Torrejón de Ardoz que respalda la suficiencia de zonas verdes que se contemplan frente a una población prevista de 160.554 hab, manteniendo un modelo bastante equilibrado.

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

BARRIO (2 m2/Hab.)	DEMANDA	1.996	CALIFICADA	TOTAL	BALANCE	
ZONA A	52.702 Habs.	105.404 m2.	108.561	62.079	170.640	+65.236
ZONA B	26.507 Habs.	53.014 m2.	52.844	37.796	90.640	+37.626
ZONA C	48.772 Habs.	97.544 m2.	89.529	86.688	176.217	+78.673
ZONA D	32.573 Habs.	65.146 m2.	7.341	109.486	116.827	+51.681

CIUDAD (4 m2/Hab.)	DEMANDA	1.996	CALIFICADA	TOTAL	BALANCE	
TORREJÓN	160.544 Habs.	642.176 m2.	379.822	308.943	688.765	+46.589

SISTEMA GENERAL (5 m2/Hab.)

CIUDAD (5 m2/Hab.)	DEMANDA	1.996	CALIFICADA	TOTAL	BALANCE	
TORREJÓN	160.554 Habs.	802.770 m2.	36.316	1.173.317	1.209.633	+406.863

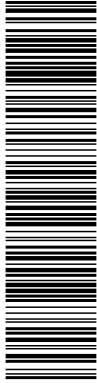
Y la tabla del Cuadro 10. Balance de Dotaciones Totales recogido en el punto 5.4.3.7 Balance de dotaciones totales del Tomo de Memoria del PGOU de Torrejón de Ardoz que respalda, igualmente, la suficiencia de dotaciones que se contemplan frente a una población prevista de 157.952 hab.

	DEMANDA	EXISTENTE	CALIFICADO	BALANCE
EDUCATIVO 2,65	418.573	287.030	220.738	+89.195
DEPORTIVO 1,34	211.656	229.881	115.663	+133.888
SALUD 0,185	29.221	11.925	25.999	+8.703
BIENESTAR 0,24	37.908	18.996	40.645	+21.733
CULTURAL 0,237	37.435	8.832	57.882	+29.279
TOTAL				+282.798

En el ámbito de Los Girasoles:

El Plan Especial de Reforma Interior reserva un total de 22.950 m² de zonas verdes, con un estándar de 15 m²/v. La modificación autoriza un aumento de treinta y califica una zona verde de 850,43 m², lo que supone un estándar de 28,35 m²/v, superior, por tanto, al existente.

El tamaño de la superficie de cesión, incluso con el estándar previsto, hace que no sea funcional para un uso de equipamientos.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Población actual

A continuación, se expone la estadística poblacional de Torrejón de Ardoz a 1 de enero de 2018, segregada por sexo (no se ha encontrado la segregada por grupos quinquenales de edad)

Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero
Detalle municipal

Madrid: Población por municipios y sexo.
Unidades: Personas

	Total	Hombres	Mujeres
	2018	2018	2018
28148 Torrejón de Ardoz	129.729	63.810	65.819

Notas:

Si en la serie de datos en algún año no existe población es porque a la fecha de referencia no existía el municipio.

No existen cifras a 1 de enero de 1997 porque no se realizó revisión del padrón para ese año.

Las cifras de 1996 están referidas a 1 de mayo y las demás a 1 de enero.

Fuente:

Instituto Nacional de Estadística

Cómo se observa la población total asciende a 129.729 personas, cifra inferior tanto a los 160.554 habitantes como a los 157.952 habitantes que ya contemplaba el PGOU, el aumento que supone la modificación es escasamente significativo (inferior a 100 habitantes).

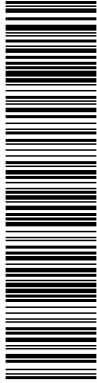
Relación de los aspectos concretos del documento vigente con los derechos y necesidades identificados en el análisis de pertinencia en los que pueden tener incidencia.

A continuación, se pasa a relacionar los aspectos concretos del documento vigente en cuanto a distribución de usos dotacionales, residenciales y de zonas verdes, con los derechos y necesidades identificados en el análisis de pertinencia en los que pueden tener incidencia.

Incide en el derecho al esparcimiento, al juego y a participar en actividades artísticas y culturales-

Como se ha mencionado anteriormente en Los Girasoles existe una estructura de zonas verdes y espacios libres totalmente incardinada en el tejido urbano, que la modificación apoya ampliando la zona de conexión con la Avda. de la Constitución.

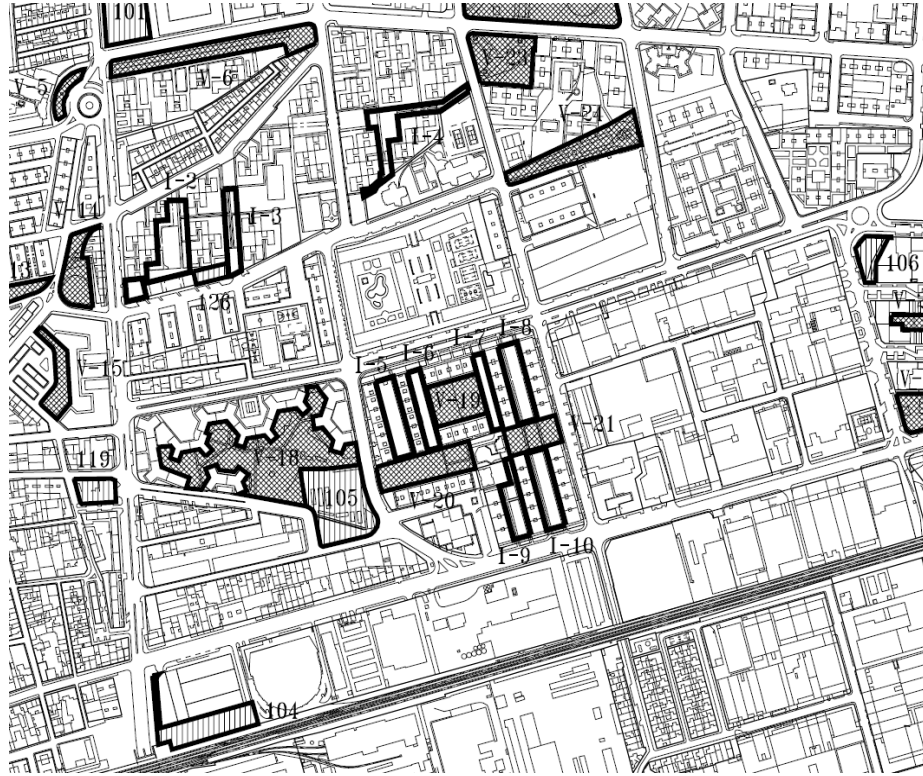
En cuanto a los equipamientos, la zona es una de las mejor dotadas de la ciudad, tal como puede apreciarse en el esquema adjunto, existiendo una conexión peatonal en sentido Norte Sur, hasta la calle Londres que con amplias aceras constituye uno de los ejes dotacionales más importantes de la ciudad.



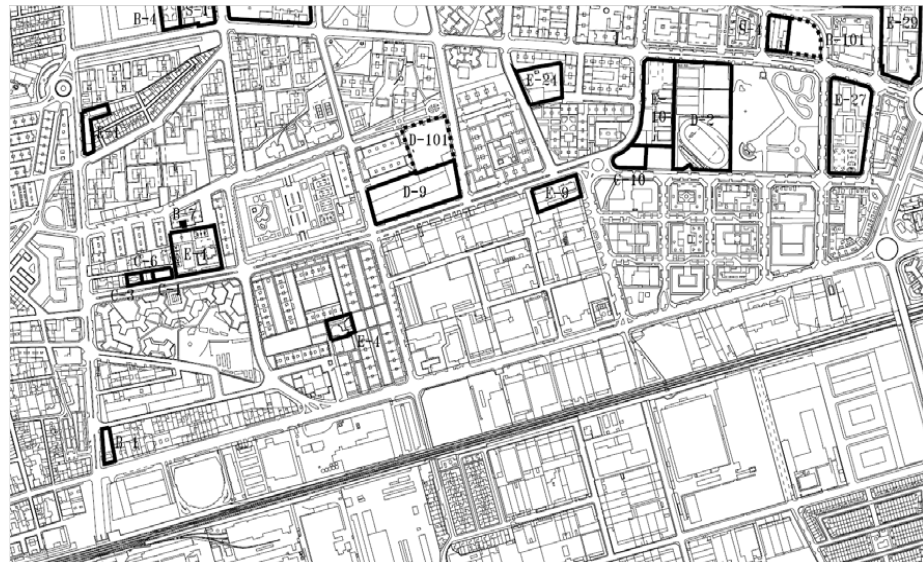
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983622; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE69386770EEB70BC45D78391E8494627BC7) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas> o: I. C-ES; O-DIAPLAN S.A.P. OJD 2.5.4.97-VATES-428462091; CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SA=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655688R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:22:29.

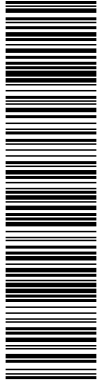
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

EQUIPAMIENTOS DEL PLAN GENERAL



ZONAS VERDES DEL PLAN GENERAL





MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

En "relaciones familiares" encontramos 902 victimizaciones en el grupo de 0-13 años y 261 en el de 14-17 años.

Siendo las victimizaciones por causa de infracción penal en la Comunidad de Madrid en 2017 del orden de 2.180 en el grupo de 0-13 años y 5.680 en el de 14-17.

TABLE 3-1-12 VICTIMIZACIONES POR TIPOLOGÍA PENAL Y GRUPOS DE EDAD, 2016-2017. TOTAL NACIONAL

Acumulado Enero-diciembre		De 0 a 13 años		De 14 a 17 años		De 18 a 30 años		De 31 a 40 años		De 41 a 64 años		Más de 64 años		Edad desconocida		TOTAL			
		2016	2017	Var. %	2016	2017	Var. %	2016	2017	Var. %	2016	2017	Var. %	2016	2017	Var. %	2016	2017	Var. %
ESPAÑA																			
VICTIMIZACIONES POR CAUSA DE INFRACCIÓN PENAL																			
TOTAL																			
I. Contra las personas																			
1. Homicidios dolosos/asesinatos																			
Homicidios ocasionales/comocidas																			
2. Lesiones																			
3. Malos tratos dentro familiar																			
4. Otros contra las personas																			
II. Contra la libertad																			
1. Malos tratos fuera ámbito familiar																			
2. Otros contra la libertad																			
III. Contra la libertad sexual																			
1. Agresión sexual/coacción																			
2. Corrupción de menores o incapacitación																			
3. Pornografía de menores																			
4. Otros contra la libertad e identidad sexual																			
IV. Relaciones familiares																			
V. Contra el patrimonio																			
1. Hurto																			
2. Robos con fuerza/coacción																			
En establecimiento																			
En domicilio																			
3. Robos violencia/intimidación																			
En vía pública																			
En domicilio																			
4. Extorsiones/coacciones																			
5. Sustracción de vehículos																			

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983622 T1HCU-0HO2Y-DBG2D 8AE69386770EEB70BC45D78391E849462C7BC7) generado 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.com/verificadores/verificador.asp?ID=24.07-VATES-42462091_CN=60655688_CARLOS_SANCHEZ_CASAS (R: A29462091) SA=SAN-CHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655688R, Description=Reg:26065 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e/ 23/05/2023 15:22:29.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

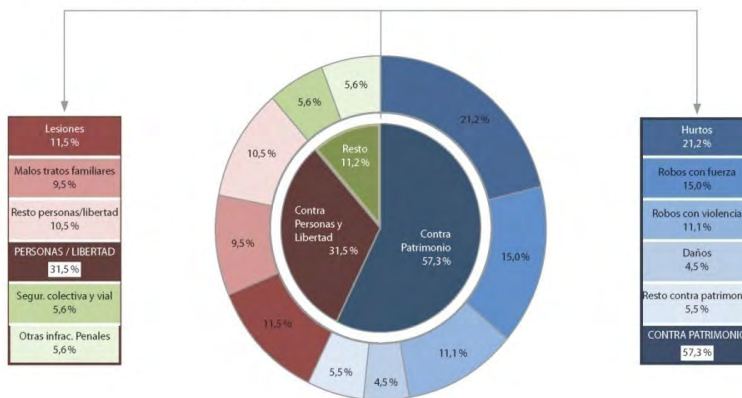
Autonómida Enero-diciembre	De 0 a 17 años		De 18 a 17 años		De 18 a 29 años		De 30 a 44 años		De 45 a 64 años		Más de 64 años		Edad desconocida		TOTAL									
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017								
	Var. %	Var. %	Var. %	Var. %	Var. %	Var. %	Var. %	Var. %	Var. %	Var. %	Var. %	Var. %	Var. %	Var. %	Var. %	Var. %								
Cataluña	35	20	-42,9	30	47	56,7	1.035	1.111	7,3	925	892	-3,6	1.566	1.565	-0,1	256	360	40,6	59	104	76,3	3.906	4.099	4,9
Comunidad Valenciana	1.985	2.014	1,5	4.240	4.083	-3,7	32.135	32.367	0,7	32.012	31.341	-2,1	54.923	55.966	1,9	15.887	15.542	-2,2	2.131	2.552	19,8	143.313	145.065	0,4
Extremadura	272	245	-9,9	474	538	11,8	4.387	4.495	2,4	4.964	4.959	-0,1	8.771	9.440	7,6	2.065	2.091	1,3	316	228	-27,8	21.169	21.998	3,9
Galicia	454	510	12,3	1.141	1.161	1,8	11.281	10.742	-4,8	11.336	11.220	-0,9	19.994	19.744	-1,3	4.802	4.874	1,5	542	624	15,1	48.650	48.884	0,5
Madrid, Comunidad de	2.010	2.184	8,7	5.413	5.689	4,9	71.207	71.631	0,6	67.488	66.892	-0,9	110.723	115.293	4,1	29.816	31.800	6,7	1.995	2.597	25,7	208.622	208.002	-0,3
Navarra, Comunidad Foral de	234	288	23,1	624	648	3,8	4.768	4.904	2,8	3.780	3.237	-14,4	6.649	5.742	-13,5	1.291	1.259	-2,5	931	559	-40,0	17.668	15.728	-11,0
País Vasco	13	19	46,2	22	23	4,5	333	318	-4,5	316	316	0,0	442	449	1,6	43	81	86,3	18	31	72,2	1.185	1.299	9,6
Valencia, Región de	537	482	-10,2	1.063	1.049	-1,3	8.043	8.956	11,2	8.877	9.049	1,9	14.911	15.378	3,1	3.710	3.764	1,5	446	582	30,7	38.327	39.332	2,6
Total	11.389	11.898	5,3	26.186	26.447	1,0	258.181	269.928	4,6	252.918	254.654	0,7	421.533	438.943	4,3	107.024	111.395	3,9	12.459	13.348	7,2	1.099.181	1.117.699	1,6

Nota: Información ampliada disponible en el Portal Estadístico de Criminalidad (www.estadisticasdecriminalidad.es).

En cuanto a detenciones nacionales, nos encontramos que el porcentaje de infracciones contra las personas y la libertad es un 31,5% del total en 2017.

Así mismo se observa que existen ya a edades tempranas diferencias por sexo entre el número de detenciones de menores entre 14-17 años por causa de infracción penal, siendo, en la Comunidad de Madrid, 2.980 detenidos de sexo masculino en 2017 frente a las 1.111 del sexo femenino.

GRÁFICO 3-1-10. PORCENTAJE DE DETENCIONES E INVESTIGADOS MENORES POR PRINCIPALES TIPOLOGÍAS PENALES





MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 “LOS GIRASOLES”. PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ESPAÑA									
DETENCIONES E INVESTIGADOS MENORES DE EDAD (14 a 17 años) por causa de infracción penal									
Acumulado Enero-diciembre	Sexo MASCULINO			Sexo FEMENINO			Total		
	2016	2017	Variación % 2017-2016	2016	2017	Variación % 2017-2016	2016	2017	Variación % 2017-2016
Comunitat Valenciana	2.734	2.647	-3,2	556	608	9,4	3.290	3.255	-1,1
Alicante/Alacant	1.023	1.131	10,6	176	242	37,5	1.199	1.373	14,5
Castellón/Castelló	267	246	-7,9	55	43	-21,8	322	289	-10,2
Valencia/València	1.444	1.270	-12,0	325	323	-0,6	1.769	1.593	-9,9
Extremadura	301	360	19,6	75	64	-14,7	376	424	12,8
Badajoz	196	237	20,9	52	47	-9,6	248	284	14,5
Cáceres	105	123	17,1	23	17	-26,1	128	140	9,4
Galicia	481	395	-17,9	75	90	20,0	556	485	-12,8
Coruña, A	155	103	-33,5	28	32	14,3	183	135	-26,2
Lugo	74	75	1,4	21	24	14,3	95	99	4,2
Ourense	58	35	-39,7	4	0	-100,0	62	35	-43,5
Pontevedra	194	182	-6,2	22	34	54,5	216	216	0,0
Madrid, Comunidad de	3.054	2.980	-2,4	1.106	1.111	0,5	4.160	4.091	-1,7
Murcia, Región de	715	751	5,0	136	140	2,9	851	891	4,7
Navarra, Comunidad Foral de	193	176	-8,8	30	22	-26,7	223	198	-11,2
País Vasco	166	186	12,0	14	13	-7,1	180	199	10,6
Álava	28	49	75,0	1	2	100,0	29	51	75,9
Bizkaia	98	86	-12,2	3	8	166,7	101	94	-6,9
Gipuzkoa	40	51	27,5	10	3	-70,0	50	54	8,0
Rioja, La	138	168	21,7	47	65	38,3	185	233	25,9
Ceuta	131	117	-10,7	10	10	0,0	141	127	-9,9
Melilla	189	196	3,7	6	5	-16,7	195	201	3,1
Total	15.496	15.948	2,9	3.673	3.854	4,9	19.169	19.802	3,3

Nota: Información ampliada disponible en el Portal Estadístico de Criminalidad (www.estadisticasdecriminalidad.es).

Según la tabla de Actuaciones Unidades de Seguridad Ciudadana (expuesta en el punto de género) de la “Memoria Policial 2018” de la Policía Local del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, el número de “intervenciones varias con menores” fueron 293.

No se encuentran más datos estadísticos relativos a menores de edad del propio municipio.

Aun así, se ha de mencionar que el Ayuntamiento dispone de una Policía de Barrio y una Unidad de Violencia de Género y menores.

De los datos recogidos se deduce que la seguridad ciudadana afecta también a los grupos de edad más pequeños y vulnerables y que incluso a edades tempranas más del doble de las detenciones son acaparadas también por el sexo masculino.

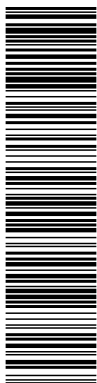
3.2.3. En cuanto a orientación sexual.

Respecto al uso residencial.

Respecto al uso residencial, no se han encontrado estadísticas al respecto relacionados con la orientación sexual en el municipio de Torrejón de Ardoz.

Remitimos, no obstante, al punto equivalente del apartado de género para consultar las tablas estadísticas encontradas en relación con la vivienda.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 29 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Respecto al uso de zona verde, espacio libre y dotaciones.

Respecto al uso de espacios libres y dotaciones, no se han encontrado estadísticas al respecto relacionados con el género en el municipio de Torrejón de Ardoz.

Para mayor concreción sobre los usos de zona verde, espacio libre y dotaciones, remitimos al punto equivalente de la infancia, adolescencia y la familia.

Respecto a la localización del ámbito y el estado actual.

La argumentación introductoria es la misma que la expuesta con anterioridad por lo que se remite a la lectura de este mismo punto, pero en el apartado de género.

A continuación, se muestran los datos recogidos en relación con el tema de la seguridad ciudadana, puesto que se entiende tiene una relación indirecta pero importante tanto con la localización como con el estado actual y la posibilidad de desplazamiento. Las tablas y los gráficos son los mismos que en el apartado equivalente de género, luego se remite a él para la comprobación de los datos.

El "Anuario Estadístico del Ministerio del interior de 2016"

En cuanto a Infracciones penales se menciona de nuevo en este apartado el porcentaje de infracciones contra las personas y la libertad: un 23% del total (ver gráfico 3-1-30 "porcentaje de victimizaciones por principales tipologías penales) así como, concretamente en Torrejón de Ardoz el número de delitos y faltas en 2016 fueron 4.850 y los robos con violencia o intimidación 143 (Ver la tabla concreta del municipio de Torrejón de Ardoz).

Según el Informe balance de "Infracciones penales registradas en CCAAs, provincias, islas, capitales y localidades con población superior a 30.000 habitantes" del Gabinete de coordinación y estudios, Secretaría del estado de seguridad, Ministerio del Interior en Torrejón de Ardoz en 2018 el número de delitos graves y menos graves de lesiones y riña tumultuaria fueron 47, los delitos contra la libertad e indemnidad sexual 36 y los robos con violencia o intimidación 115. (Ver la tabla concreta del municipio de Torrejón de Ardoz).

Según la "Memoria Policial 2018" de la Policía Local del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, el número de intervenciones por incidencias en vía pública fueron 11, por robos/hurtos/atracos 687 y por seguridad ciudadana 1134. (Ver tabla y gráfico de Actuaciones Unidades de seguridad ciudadana).

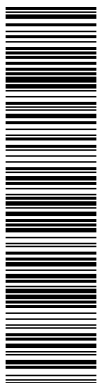
Siguiendo con el Anuario Estadístico del Ministerio del interior de 2016" en cuanto a Delitos de odio, se destacan las siguientes cifras:

De la Tabla 3-1-108 "Delitos de odio. Victimizaciones registradas según sexo": por racismo/xenofobia un total de 425, seguido de victimizaciones por orientación o identidad sexual: un total de 278; discapacidad (255), ideología (205) y por discriminación por sexo o género: 14 en hombres y 15 en mujeres, total 29.

Del Gráfico 3-1-41- "Victimizaciones por tipología penal y sexo" se menciona que existe un total de 1.257 victimizaciones la mayoría de ellas de lesiones (305) y amenazas (232), seguidos

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983622; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE63986770EEB709C44ED78391E849462C7BC7) generado 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: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmadoc;px: 1; C=ES; O=DIAPLAN S.p. QID.2.E.07=VATES-428462091; CN=50655668R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-50655668R; Description=Reg:28065; Hoja:11-43383; Tomo:25839; Folio:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; CN=AC Representación, OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) @ 23/05/2023 15:22:29.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 30 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2989522; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE63986770EEB19BC445D78391E849462C7BC7) generado 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: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas; o: I C=ES; O=DIA PLAN S.P. OID.2.54.01=VA TES-428462091; CN=60595688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCE5-50665668R; Description=Reg:28065; Hoja:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:22:29.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

de trato degradante (79), otros contra la constitución (71), abuso sexual (71) y discriminación (58).

Del Gráfico 3-1-38 "Distribución por lugar de comisión del hecho", los lugares específicos donde se han producido los Delitos de Odio con mayor frecuencia son la vía pública urbana y vías de comunicación.

De la Tabla 3-1-115 "Delitos de odio. Detenciones/Investigaciones según sexo": por delito de orientación o identidad sexual 87 hombres frente a 12 mujeres y por discriminación por sexo/género 7 hombres y ninguna mujer.

De los datos recogidos se deduce que la seguridad ciudadana afecta a varios grupos sociales, entre ellos el colectivo LGTBI siendo el perfil de la víctima por delitos de odio de sexo masculino (más del 60%) y sin dejar de mencionar que casi la totalidad de las detenciones son acaparadas también por el sexo masculino.

3.2.4. En cuanto a cumplimiento de la legislación sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

La información cuantitativa en este apartado examina tanto la existencia o no de determinaciones pormenorizadas relativas a la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, como la situación actual del ámbito objeto de estudio.

Como ya se ha comentado en el análisis de pertinencia:

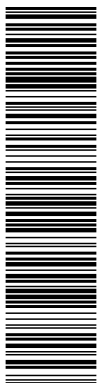
El Texto Refundido del PGOU vigente, aprobado definitivamente en 2001, ya incorporaba, en varios tomos referencias a la legislación sobre accesibilidad:

En las Ordenanzas generales (2001), Título I, en el Art I.1, punto 4 "Ámbito Territorial del Plan", se mencionan referencias a textos legislativos específicos y entre ellos la LABC M Ley de "accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la CM", en el Art IV.4.2 Instalaciones, punto IV 4. 2.16 "barreras arquitectónicas" se dice "Tanto las edificaciones como las urbanizaciones deberán cumplir lo dispuesto en la LABC M y la legislación estatal que fuera de aplicación", en el Art. IV 5.6.3 "Cerramientos de espacios libres y zonas verdes", punto 6, se recoge la "Ley 8/93 sobre Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la CM", en el Art IV 5.7.1. "Edificaciones multifamiliares" se pide plano, que acompañe al Proy. de Urbanización de recorridos de Seguridad y cumplimiento de las normativas sectoriales correspondientes de seguridad y accesibilidad y en el Art, V 9.9. "Red viaria tráfico no motorizado" se recogen determinaciones que cumplieran la legislación vigente.

En el Texto refundido de las Normas de tramitación de 2013, se menciona en diferentes puntos, el obligado cumplimiento de la Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, tanto en el Art 11 relativo a las urbanizaciones de las ordenanzas ZUR-2, 4, 5 y 7, jardinería de espacios libres, en las zonas ZUR-1 y 3, en la zona industrial, como en el Art. 42 "Documentación para solicitud de licencia de obra mayor".

Por último, en las Normas Urbanísticas Particulares (2001), se puntualiza en el Art 2 "Ordenanza ZUR-2 (Zonas consolidadas en edificación abierta o cerrada)", punto 2.3.11

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 31 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

"Vallados" su remisión a las Ordenanzas Generales y en el Art 14 "Ordenanza ZU-RV (Red viaria)", punto 14. 3 "Determinaciones de instalación" se dice "En el diseño de la urbanización se tendrá en cuenta la legislación vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas"

La propuesta al afectar exclusivamente a una parcela privada no altera el diseño de los itinerarios públicos que quedan todos fuera de su ámbito y, en cualquier caso, al ser de reciente urbanización, cumplen lo establecido en la legislación vigente sobre accesibilidad.

Por último, se pasa a relacionar los derechos y necesidades de la infancia, la adolescencia y la familia, identificados en el análisis de pertinencia, en los que tiene una incidencia positiva el cumplimiento y la ejecución correcta de la legislación sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras:

- Derecho de los/as niños/as con discapacidad.
- Necesidad de espacio exterior adecuado.
- Necesidad de protección de riesgos físicos.

Como conclusión se puede decir que ya existe en la actualidad normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras en el planeamiento vigente. En cuanto a la situación física actual, el ámbito se encuentra en un barrio de reciente urbanización con un nivel aceptable de cumplimiento de la legislación sobre accesibilidad.

3.3. Información cualitativa sobre roles y estereotipos.

3.3.1. Información cualitativa sobre roles y estereotipos de género.

Respecto a los usos residencial, zona verde y espacio libre y dotación.

En varios estudios se incide en que la utilización del entorno residencial, zonas verdes o dotacionales sigue respondiendo a estereotipos de género que se tendrán que tener en cuenta en las informaciones cualitativas:

En el "Manual de análisis Urbano, Género y Vida Cotidiana. Gobierno Vasco." se comenta:
"Con demasiada asiduidad encontramos lugares urbanos donde es difícil desarrollar actividades de la vida cotidiana. Y es habitual también, que estos inconvenientes los sufran particularmente las mujeres, así como las personas mayores y los niños, muchas veces también dependientes de ellas."

En "FrauenWerkStadt" de Viena realizado por Franziska Ullmann en los años 90, en el punto de "Problemática a la que se responde" se dice:
"La experiencia ha demostrado que, en general, hay dos enfoques diferentes para evaluar el medio ambiente urbano. La primera es la perspectiva de los trabajadores que viven en el medio urbano como consumidores de una existencia cotidiana "despreocupada". A ella pertenecen la mayoría de los hombres en edad de trabajar. Como norma, este grupo tiene una gran movilidad por lo que demanda áreas residenciales que cumplan una única función, juzgándolas por su valor recreativo y de ocio. La segunda perspectiva es aquella de las personas que realizan trabajos domésticos no pagados y mantienen a otras personas que requieren cuidados o necesitan ser mantenidas. Esta es la perspectiva de las amas de casa, niños, adolescentes y ancianos. Este grupo no suele tener movilidad y demanda zonas residenciales que cumplan numerosas funciones. Todas las necesidades de la vida cotidiana deben encontrarse en las inmediaciones de la vivienda. Una posición especial es aquella que mantienen las mujeres que, además de trabajar, tienen una familia, y cuyo modelo de vida diaria es muy complejo, como resultado de la combinación del empleo y del cuidado familiar, forzándolas frecuentemente a realizar una trepidante carrera de relevos de un sitio a otro."

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 32 de 48	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Por citar otro ejemplo, en la "Guía de Urbanismo con perspectiva de género" Marta Román e Isabela Velázquez. Región de Murcia. Instituto de la mujer de la Región de Murcia, en el Punto 6.1 "Habitar: vivienda y entorno" se expone:

*"Es importante reflexionar sobre las diferencias entre la vida diaria de la mayoría de las mujeres y la mayoría de los hombres, porque son los que van a determinar sus necesidades específicas en los usos del espacio.
- Las mujeres pasan más tiempo en los alrededores de la vivienda. En determinados tiempos de vida o en determinadas circunstancias, el radio de acción de las mujeres que cuidan o que crían se restringe a la accesibilidad de las personas a su cuidado. En los periodos de crianza o cuidado, tiempos de protagonismo mayoritariamente femenino los paseos y tiempos de ocio se restringen a un radio que no sobrepasa los 200m."*

y en el Punto 6.2 "Necesidades cotidianas: servicios, equipamiento y espacio público" se menciona:

"Si imaginamos por un momento escenas en las que aparecen niños, en las que se cuida a personas enfermas, en las que se hace trabajo de asistencia social a personas vulnerables o se acompaña a ancianos, la mayoría de las veces imaginaremos a mujeres haciéndose cargo de estas tareas."

En "Ciudades Igualitarias: Guía práctica de urbanismo y género". Begoña Pernas y Marta Román. Editada conjuntamente por las áreas de Desarrollo Urbano Sostenible, Políticas de Género y Diversidad, y Salud, Seguridad y Emergencias, en el Título 5 se dice:

"La carestía e inaccesibilidad de la vivienda para ciertos colectivos sociales – jóvenes, madres solteras, inmigrantes recién llegados, etc.- está también conduciendo a considerar como equipamiento cierto tipo de viviendas que dan respuesta a esta demanda, que no tiene posibilidad de acudir al mercado libre."

En "Usos del tiempo y la ciudad". Josep María Montaner i Martorell y zaida Muxi Martinez. Ed. Ayuntamiento de Barcelona, en el punto 4.1 "Fragmentación de los tiempos y los espacios de vida" se resalta que:

"El espacio doméstico, que tradicionalmente se ha adjudicado al género femenino, no está incluido en la categoría de ciudadanía. Ahora bien, tal y como señala Anna Bofill" (Quaderns 6. Planejament urbanístic, espais urbans i espais interiors des de la perspectiva de les dones, Barcelona: ICD, 2005): "«La gestión de la vida cotidiana no se produce solamente en el interior de las paredes que conforman la vivienda. Es también un conjunto de actividades, comportamientos, sensaciones y experiencias que se producen en el espacio público, en el espacio hasta ahora considerado masculino...»"

Por último, se puede mencionar que en "Cambiando el molde: el proyecto-piloto Frauen-Werk-Stadt". Rose Gilroy y Chris Booth, se argumenta que:

"La preocupación por las necesidades de los niños recalca la visión holística de las mujeres, que se ven a sí mismas como incluidas en una red de cuidados y responsabilidades para con los demás"

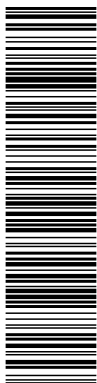
Respecto la seguridad ciudadana.

La mujer generalmente tiene más sensación de inseguridad, debido sobre todo al miedo a sufrir agresiones sexuales, cuando se desplaza por las calles, por lugares menos transitados o cuando los desplazamientos se producen en horas nocturnas.

En estudios como el "Manual de análisis Urbano, Género y Vida Cotidiana. Gobierno Vasco." se destaca el tema de la seguridad como un punto importante a tener en cuenta en relación con los roles:

*"Los roles asociados a los sexos dentro del sistema patriarcal asignan espacios diferenciados a cada sexo. Así, los hombres han estado históricamente en el espacio público y las mujeres han estado recluidas en el espacio privado."
"Paradójicamente hoy en día son las mujeres las que más usan el espacio público (...)"
"Tanto las situaciones reales de peligro como la sensación de miedo y/o vulnerabilidad, derivada de los mitos o roles sociales, hacen que día a día muchas personas, mayores o jóvenes, restrinjan sus movimientos, no salgan a la calle o eviten determinados desplazamientos."*

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 33 de 48	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 “LOS GIRASOLES”. PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

“Una parte de la sensación de inseguridad tiene una sólida base en la construcción de los géneros, en función de la cual a sexos diferentes se les asigna trabajos, capacidades o modelos de libertades diversos (así se forma al atacante, el mito del cazador, y se educa de manera desvalida a la víctima para que no sepa defenderse, para que el miedo la paralice).”

“Y si bien este miedo tiene su origen en una construcción social garante de la desigualdad y base del sistema sexo-género, este miedo se produce en un escenario, la ciudad, que contribuye a enfatizarlo o deconstruirlo.”

“La Seguridad Ciudadana es un tema que afecta a toda la sociedad y es justo reconocer que son las mujeres las principales afectadas por este tema, especialmente por el miedo a sufrir una agresión sexual. Por otro lado, es justo reconocer y visibilizar a las mujeres como conocedoras expertas de la ciudad, de la que son usuarias mayoritarias.”

Existen, por tanto, en estos contextos en la actualidad, diferencias entre mujeres y hombres, en relación con el disfrute de sus derechos relacionados con la funcionalidad y la seguridad en el espacio público, derechos que se considera fundamental para garantizar la igualdad de oportunidades en el uso de la ciudad.

3.3.2. Información cualitativa en relación a la infancia, la adolescencia y la familia.

Es un hecho que los/as menores no han sido generalmente involucrados en la redacción o aplicación de las distintas normativas o diseños. Su derecho a ser oído/a, que bien se puede relacionar con la participación y la divulgación de sus opiniones, se ejerce en contadas ocasiones. En muchos ámbitos no se considera a los/as niños/as como ciudadanos/as, incluso hasta hace poco se sostenía que no sufrían ante el dolor y las adversidades. El tiempo está dando la razón a aquellos que defendemos sus derechos e insistimos en que los/as niños/as no son menos que nadie, no son tontos/as, solamente son niños/as, inteligentes y con una capacidad increíble de relacionarse, aprender y opinar respecto a todo aquello que se les permita hacer.

Según el “Informe de Situación de la Infancia y la adolescencia de la ciudad de Madrid”. Ayuntamiento de Madrid. Julio 2016. Tras el estudio de la “percepción de los niños, niñas y adolescentes de sus necesidades y derechos” se concluye:

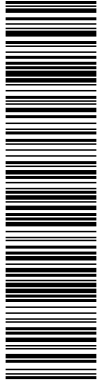
Respecto a la participación y a la visibilidad:

“Los resultados obtenidos en este apartado parecen poder concluir que, en general, la participación como satisfactor de la necesidad de autonomía no está garantizada en la población infantil y adolescente con la que nosotros hemos trabajado en este estudio, y ello se debe, básicamente, a dos razones. La primera tiene que ver con un claro desconocimiento de los mecanismos de participación infantil y juvenil y la segunda, con una escasa e inadecuada utilización de tales mecanismos en caso de que se conozcan. Con el término de “inadecuada utilización” nos referimos a que, en ocasiones, la participación infantil y juvenil se entiende más como un mecanismo para elevar preocupaciones a las instancias en las que tiene lugar la toma de decisiones que como un proceso para protagonizar este proceso sobre aspectos relevantes que afectan a sus vidas. Esta falta de conocimiento sobre los mecanismos más eficaces para producir cambios en los entornos –sean estos físicos o sociales- en los que niños, niñas y adolescentes se encuentran inmersos hace que, en ocasiones, manifiesten una cierta indefensión o incluso ironía cuando se les plantean alternativas para mejorar la situación de su entorno.”

“A este respecto sería muy deseable que desde el ámbito municipal se pusieran en marcha una serie de medidas – adaptadas a los diferentes niveles de edad y capacidad- encaminadas a implementar y fomentar la participación infantil en todas las decisiones que les afectan implicándoles en el proceso de toma de decisiones desde sus primeras fases.”

“En opinión de las personas consultadas las niñas y los niños apenas son consultados en los procesos de toma de decisiones de las personas adultas y, en particular, en las decisiones políticas que afectan a la marcha y mejora de la ciudad. (...) Este es un aspecto clave para el éxito de un sistema de participación mejorado, en los que no sólo hay que escuchar a las niñas, niños y adolescentes, sino también darles respuestas explicando que puede hacerse, que no, en qué momento es posible y todo ello por qué razones.”

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 34 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983622; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE63986770EEB19BC45D78391E849462C7BC7) generado 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-arozarzo.es/Firmas. C=ES; O=DIAPLAN S.P. QID.2.54.97-VATES-428462091; CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCE5-50655688; Description=Reg:28065; Hoja:11-43383; Tema:25839; Folio:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 23/05/2023 15:22:29.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 “LOS GIRASOLES”. PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

“(…) las niñas, niños y adolescentes necesitan ser más visibles, escuchados y tenidos en cuenta en las deliberaciones y decisiones de los adultos, en su familia, centros educativos, espacios de ocio, asociativos e institucionales de la ciudad y a través de los medios de comunicación.”

Respecto al entorno y el barrio:

“que todos los grupos analizados –con independencia de las variables seleccionadas en este estudio- han señalado como problemas importantes la suciedad y el tráfico –con el ruido y la contaminación, que de él se derivan-. (...) para todos ellos ambas cuestiones afectan negativamente a la percepción de su entorno. (...) Así por ejemplo cuando se trata de niños y niñas con diversidad funcional intelectual su principal queja es la escasez y el deterioro de infraestructuras deportivas mientras que en el caso de los adolescentes con diversidad funcional motora su principal preocupación es la falta de accesibilidad universal (...) La mayoría de los niños, niñas y adolescentes que participaron en el estudio dicen sentirse inseguros –y en ocasiones tener miedo-(...) En este grupo es importante destacar que hay una percepción de la inseguridad diferente entre chicas y chicos que está muy determinada por los estereotipos tradicionales de género.”

“En relación a la vivienda la mayoría vive con sus familias –padres, madres, hermanos y hermanas- en bloques de pisos que difieren ampliamente –de unos grupos a otros- en cuanto a su nivel confortabilidad y, generalmente, en zonas próximas a los centros escolares a los que acuden. Tanto los grupos de “diversidad funcional” –sea esta intelectual o motora- como los de nivel “socioeconómico y sociocultural alto” muestran un alto grado de satisfacción con sus viviendas. Por el contrario los de “vulnerabilidad social y riesgo de exclusión” y los de “nivel socioeconómico y sociocultural bajo” relatan ciertos problemas estructurales –goteras, humedades, falta de suministros-, de acondicionamiento –frio por falta de calefacción- y del propio tipo de vivienda –construcciones de baja calidad con problemas de equipamiento- que hacen pensar que esta necesidad no está adecuadamente satisfecha con el riesgo, para la salud física, que ello conlleva.”

Respecto al ocio, tiempo libre e iguales:

“en caso de los más pequeños las actividades de ocio se realizan básicamente en la propia casa o en la casa de algún amigo o amiga y están muy ligadas al ocio en familia. Por el contrario los mayores realizan actividades de ocio estructurado –o no- que se desarrollan en espacios públicos o privados, a los que acuden sin necesidad de ir acompañados de adultos (...) Aquellos chicos y chicas que tienen “diversidad funcional intelectual” realizan un ocio más limitado a sus entornos conocidos (...) Nuevamente nos encontramos con que en los diferentes grupos que han participado en el estudio –y por diferentes razones-, la necesidad de ocio, tiempo libre e interacción con iguales –que es otro de los satisfactores de la necesidad de autonomía- tampoco está adecuadamente satisfecha.”

Respecto a la presencia y autonomía de las niñas y los niños en las calles de la ciudad:

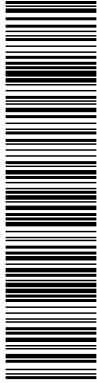
“Entre las personas consultadas existe una percepción bastante general de que la ciudad no está pensada para responder a las necesidades de las niñas y los niños, priorizándose los usos que de ella hacen las personas adultas, con una subordinación importante a las condiciones que impone el uso de los vehículos privados.”

“(…) las niñas, niños y adolescentes necesitan desarrollar una mayor autonomía para desenvolverse, solos o en compañía de su familia o de sus iguales, con libertad y de forma segura en las calles, parques, edificios e instalaciones de su municipio.”

Respecto a la gestión de la información:

“Existe una preocupación ampliamente compartida por la dispersión y/o la falta de indicadores y datos relativos a la realidad de la infancia y la adolescencia de la ciudad de Madrid.”

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 35 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2989522; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE63986770EEB19BC445D78391E8494627BC7) generado 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 Firmadoc por: I C=ES; O=DIAPLAN S.P. QID.2.E.K.07=VA TES-428462091; CN=50655688R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031); SN=SAN-CHEZ-CASAS; PADILLA, G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCE5-50655688R; Description=Reg:28065 Hoja:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:22:29.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

3.3.3. Información cualitativa sobre roles y estereotipos relativos a la orientación e identidad sexual.

Respecto al uso residencial.

Solo se ha encontrado información relacionada con la vivienda a cerca de las personas sin hogar.

En el Estudio sociológico de las personas LGTBI sin hogar en la Comunidad de Madrid del Observatorio para el análisis y visibilidad de la exclusión social de la universidad Rey Juan Carlos se concluye que:

- "En general, las personas LGTBI se sienten más discriminadas por encontrarse sin hogar (...). De igual modo, se sienten más discriminadas por aspecto físico y orientación sexual."*
- "La percepción de discriminación está basada en eventos concretos de rechazo. En ocasiones a través de agresiones verbales o físicas, y en otras a través de la invisibilización, es decir a través de la negación del ser"*
- "Una de las causas del sinhogarismo en las personas LGTBI reflejadas en la literatura internacional (...) es la expulsión de la residencia familiar en gente joven como consecuencia de su identidad u orientación sexual (...)"*
- "Otra necesidad detectada es la de reconocimiento del grado de discapacidad o dependencia en aquellas personas LGTBI que presentan una enfermedad grave o crónica. El hecho de que estas personas pudieran acceder a dicho reconocimiento podría ampliar sus posibilidades de inclusión en todos los niveles, al tener la oportunidad entre otras cuestiones, de acceder al empleo protegido."*
- "Las causas que se aprecian como significativas en la pérdida de residencia de las personas LGTBI que se encuentran sin hogar, hacen referencia a procesos estructurales de exclusión a través de la discriminación por identidad de género o/ y orientación sexual. Esta discriminación se observa que está motivada y justificada por factores culturales, sociales, y económicos".*

Respecto al uso de zona verde y espacio libre.

En el "Informe de Incidentes de Odio por LGTBI fobia en la Comunidad de Madrid. Año 2018". del Acrópolis y el Observatorio Madrileño contra la homofobia, transfobia y bifobia. Dirección General de Servicios Sociales e Integración social, Consejería de Políticas sociales y familia de la Comunidad de Madrid se expone que:

- "Uno de nuestros mayores retos es la visibilidad y por tanto nuestro objetivo. Queremos que haya visibilidad LGTB en todos los ámbitos de la sociedad madrileña (...) que es fundamental para poder crear comunidad y tener espacios seguros de referencia, sino también que una persona LGTB pueda sentirse cómoda en su municipio y no querer emigrar solo por su orientación sexual o identidad de género, al no sentirse incluida o arropada socialmente."*
- "Lo que sí podemos afirmar es que cualquier acción de visibilidad sigue molestando a un grupo de intolerantes que creen que el espacio público no puede reflejar la realidad de forma inclusiva."*
- "Es digno de estudio lo que puede llegar a molestar a los intolerantes una acción de inclusión y visibilidad como las que hemos realizado este año (...), con un impacto maravilloso en la gran mayoría del público, pero donde nacen acciones de odio e intolerancia por medio de sabotajes como pintadas amenazantes para tratar de demostrar que todo el espacio público ha de ser reservado a la cis-heterosexualidad."*
- "Un espacio seguro (...) anima a la visibilidad, que ya hemos visto que es un concepto con una gran influencia en los incidentes."*

Respecto la seguridad ciudadana.

El colectivo LGTBI tiene más sensación de inseguridad, debido sobre todo al miedo a sufrir delitos de odio, cuando se desplaza por las calles, por lugares menos transitados o cuando los desplazamientos se producen en horas nocturnas.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 36 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2682522.T1HCU-0HO2Y-DBG2D.8AE63986770EEB70BC44ED78391E849462C7BC7) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmadoc. C=ES; O=DIAPLAN S.A; OID.2.54.074-147ES-428462091; CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-50655688; Description=Reg:28065 Hoja:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:22:29.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

En estudios como el "Informe de Incidentes de Odio por LGTBIfobia en la Comunidad de Madrid. Año 2017" del Observatorio Madrileño contra la homofobia, transfobia y bifobia se desprende que:

"Sigue habiendo un porcentaje considerable de la sociedad que considera que la visibilidad de las personas LGTB es una ofensa o una provocación y esto es un comportamiento que hemos de erradicar. (...) la gran derrota será que consigan que volvamos a ocultarnos, como ya ha ocurrido en algunas personas que contactan con nuestra entidad por el miedo ante incidentes de odio que han vivido personas de su entorno."

"Desde la creación de la Unidad de Gestión de la Diversidad de la Policía Municipal de Madrid, una de las reivindicaciones que habíamos llevado (...) en una reunión era un grupo de policía especializada para que las víctimas LGTB perdieran el miedo a acudir a denunciar, que estuviera formada siguiendo el modelo de la Policía Municipal de Fuenlabrada, plenamente concienciada con la igualdad LGTB."

"Muchas personas transexuales siguen "evitando" lugares como determinadas calles o barrios o incluso transportes públicos para no encontrarse con posibles agresores, con lo que viven limitaciones en su propia ciudad."

Existen, por tanto, en este contexto, diferencias entre heterosexuales y LGBTI, en relación con el disfrute de sus derechos relacionados con el uso y la seguridad en el espacio público, derecho que se considera fundamental para garantizar la igualdad de oportunidades en el uso de la ciudad.

3.3.4. Información cualitativa en relación al cumplimiento de la legislación sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

En la actualidad aunque la legislación existente respecto a la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas está ya muy consolidada, tal y como se ha mencionado en el punto "2.3 Pertinencia en el Urbanismo", el diseño de la ciudad y de las edificaciones residenciales se sigue pensando en muchas ocasiones para "el hombre" como persona adulta que no tiene aparentes dificultades, no recordando que en determinados momentos de su vida esa persona fue también un niño, que en cualquier momento puede ser una persona dependiente o con dificultades y que en un futuro no muy lejano será una persona mayor.

De igual forma se da por hecho la mayor importancia del tráfico motorizado sobre el peatón y la consideración de la movilidad de las personas sin dificultades sobre las que tienen dificultades, lo cual influye negativamente en la accesibilidad universal.

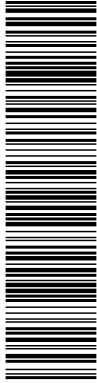
En resumen, se puede indicar que la situación actual en términos cualitativos también encuentra dificultades y discriminaciones iniciales en materia de accesibilidad.

3.4. Identificación de los objetivos de las políticas de igualdad de oportunidades.

Tal y como se ha mencionado en el punto "2.2 Objeto particular del documento que nos ocupa", el objetivo de la modificación se reduce al cambio de uso terciario a residencia en una parcela del PERI Los Girasoles. Una parcela vacante cuya cabida máxima prevista es de treinta viviendas.

En general, tal como se ha reiterado en los puntos anteriores el tamaño del ámbito afectado y su naturaleza de mero instrumento de ordenación hace que su alcance no afecte de manera directa a las personas puesto que aunque incide en el diseño del tejido urbano y en las determinaciones de ordenación pormenorizada, no es una normativa urbanística que vaya dirigida directamente a la regulación de las pautas de uso de la ciudad, por lo que entre sus objetivos no se han introducido objetivos específicos de igualdad.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 37 de 48	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983622; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE63698770EEB10BC445D78391E84946C7BC7) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas. C=ES; O=DIAPLAN S.A; UID.2.EA.07=VATES-428462091; CN=606565688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-5066565688; Description=Reg:26065 Hoja:14; Folio:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17 (CN=AG Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:22:29.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Se transcriben a continuación los **objetivos de las políticas de igualdad**, regulados en la legislación vigente, para analizar, en el correspondiente apartado de "Previsión de resultados", si los resultados previstos tienen relación con dichos objetivos:

"Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Artículo 1. Objeto de la Ley.

1. Las mujeres y los hombres son iguales en dignidad humana, e iguales en derechos y deberes. Esta Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural para, en el desarrollo de los artículos 9.2 y 14 de la Constitución, alcanzar una sociedad más democrática, más justa y más solidaria.

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. (...) Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

2. (...)

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, (...)"

"Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil."

"Exposición de motivos"

"La Constitución Española de 1978 al enumerar, en el capítulo III del Título I, los principios rectores de la política social y económica, hace mención en primer lugar a la obligación de los Poderes Públicos de asegurar la protección social, económica y jurídica de la familia y dentro de ésta, con carácter singular, la de los menores".

"Esta necesidad ha sido compartida por otras instancias internacionales, como el Parlamento Europeo que, a través de la Resolución A 3-0172/92, aprobó la Carta Europea de los Derechos del Niño".

"Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia".

"PREAMBULO I"

"(...) esta ley tiene como objeto introducir los cambios jurídicos-procesales y sustantivos necesarios en aquellos ámbitos considerados como materia orgánica, al incidir en los derechos fundamentales y libertades públicas establecidos en los artículos 14, 15, 16, 17.1, 18.2 y 24 de la Constitución. Se busca con ello la mejora de los citados instrumentos de protección, a los efectos de continuar garantizando a los menores una protección uniforme en todo el territorio del Estado, que sirva de marco a las Comunidades Autónomas en el desarrollo de su respectiva legislación de protección de menores, con independencia de su situación administrativa, en caso de extranjeros. Para ello, mediante dos artículos y tres disposiciones finales, se procede a la modificación de las principales leyes que regulan las instituciones para la protección de los menores"

"Artículo primero. Modificación de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se modifica la rúbrica del capítulo I del título I, que queda redactada como sigue:

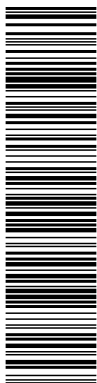
CAPÍTULO I Ámbito e interés superior del menor

Dos. Se modifica el artículo 2, que queda redactado como sigue:

«Artículo 2. Interés superior del menor.

Todo menor tiene derecho a que su interés superior sea valorado y considerado como primordial en todas las acciones y decisiones que le conciernan, tanto en el ámbito público como privado. En la aplicación de la presente ley y demás normas que le afecten, así como en las medidas concernientes a los menores que adopten las instituciones, públicas o privadas, los Tribunales, o los órganos legislativos primará el interés superior de los mismos sobre cualquier otro interés legítimo que pudiera concurrir. (...)

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 38 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Tres. Se modifica el artículo 3, que queda redactado como sigue:

«Artículo 3. Referencia a Instrumentos Internacionales.

Los menores gozarán de los derechos que les reconoce la Constitución y los Tratados Internacionales de los que España sea parte, especialmente la Convención de Derechos del Niño de Naciones Unidas y la Convención de Derechos de las Personas con Discapacidad, y de los demás derechos garantizados en el ordenamiento jurídico, sin discriminación alguna por razón de nacimiento, nacionalidad, raza, sexo, discapacidad o enfermedad, religión, lengua, cultura, opinión o cualquier otra circunstancia personal, familiar o social.

La presente ley, sus normas de desarrollo y demás disposiciones legales relativas a las personas menores de edad, se interpretarán de conformidad con los Tratados Internacionales de los que España sea parte y, especialmente, de acuerdo con la Convención de los Derechos del Niño de Naciones Unidas y la Convención de Derechos de las Personas con Discapacidad.

Los poderes públicos garantizarán el respeto de los derechos de los menores y adecuarán sus actuaciones a la presente ley y a la mencionada normativa internacional”

“Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.”

“Preámbulo I

La Constitución Española establece en su artículo 39 la obligación de los poderes públicos de asegurar la protección social, económica y jurídica de la familia, y en especial de los menores de edad, de conformidad con los acuerdos internacionales que velan por sus derechos (...)

la presente ley tiene como objeto introducir los cambios necesarios en la legislación española de protección a la infancia y a la adolescencia que permitan continuar garantizando a los menores una protección uniforme en todo el territorio del Estado y que constituya una referencia para las comunidades autónomas en el desarrollo de su respectiva legislación en la materia. Además, y de modo recíproco, esta ley incorpora algunas novedades que ya han sido introducidas por algunas normas autonómicas estos años atrás.”

“II Plan Estratégico Nacional de infancia y adolescencia 2013-2016, de 5 de abril de 2013”

“VI. Objetivos

OBJETIVO 1.- Promover el conocimiento de la situación de la Infancia y la Adolescencia, el impacto de las políticas de Infancia, sensibilizar a la población general y movilizar a los agentes sociales”

“OBJETIVO 4.- Protección e Inclusión social: Potenciar la atención e intervención social a la infancia y adolescencia en situación de riesgo, desprotección, discapacidad y/o en situación de exclusión social, estableciendo criterios compartidos de calidad y prácticas susceptibles de evaluación.”

“OBJETIVO 8.- Participación infantil y entornos adecuados: Promover la participación infantil, favoreciendo entornos medioambientales y sociales apropiados que permitan el desarrollo adecuado de sus capacidades, defendiendo el derecho al juego, al ocio, al tiempo libre en igualdad de oportunidades, en entornos seguros y promoviendo el consumo responsable, tanto en las zonas urbanas como en las rurales en aras de un desarrollo sostenible”

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

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente Ley, en el marco de sus competencias, tiene por objeto regular los principios, medidas, instrumentos y procedimientos para garantizar el derecho de toda persona en la Comunidad de Madrid a no ser discriminada por razón de su orientación o diversidad sexual o por su identidad o expresión de género, reales o percibidas, a no sufrir presiones, desprecio o discriminaciones por ello, así como el derecho a su integridad física y psíquica, en todas las fases de su vida y en todos los ámbitos de actuación, tanto públicos como privados.

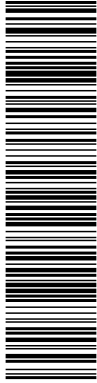
Todas las personas LGTBI tendrán derecho a ser tratadas en condiciones de igualdad en cualquier ámbito de la vida, en particular, en las esferas civil, laboral, social, sanitaria, educativa, económica y cultural, así como a una protección efectiva por parte de la Administración de la Comunidad de Madrid en aquellos supuestos que sean víctimas de discriminación y delitos de odio, o sufran trato discriminatorio, vejatorio o degradante por orientación sexual, identidad de género o expresión de género.

Artículo 4. Principios

(...)

1. El reconocimiento del derecho al disfrute de los derechos humanos: todas las personas, con independencia de su orientación sexual, expresión o identidad de género, tienen derecho al pleno disfrute de todos los derechos humanos, destacando especialmente:

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 39 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983622; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE63986770EEB709C445D78391E8462C7BC7) generado 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: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmadoc/px: 1 C=ES; O=DIAPLAN S.P. QID.2.54.07-VATES-428462091; CN=50655688R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCE5-50655688R; Description=Reg:26065 Hoja:14-43383/Tomo:25839/Folio:143/Fechar:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:22:29.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

a) Igualdad y no discriminación: se prohíbe cualquier acto de discriminación directa o indirecta, por razón de orientación sexual, identidad de género, expresión de género o pertenencia a grupo familiar. La ley garantizará la protección efectiva contra cualquier discriminación.

Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social

Artículo 1. Objeto de esta ley.
Esta ley tiene por objeto:

a) *Garantizar el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato, así como el ejercicio real y efectivo de derechos por parte de las personas con discapacidad en igualdad de condiciones respecto del resto de ciudadanos y ciudadanas, a través de la promoción de la autonomía personal, de la accesibilidad universal, del acceso al empleo, de la inclusión en la comunidad y la vida independiente y de la erradicación de toda forma de discriminación, conforme a los artículos 9.2, 10, 14 y 49 de la Constitución Española y a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y los tratados y acuerdos internacionales ratificados por España.*
CAPÍTULO V, Derecho a la vida independiente Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 22. Accesibilidad.

1. *Las personas con discapacidad tienen derecho a vivir de forma independiente y a participar plenamente en todos los aspectos de la vida. Para ello, los poderes públicos adoptarán las medidas pertinentes para asegurar la accesibilidad universal, en igualdad de condiciones con las demás personas, en los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, así como los medios de comunicación social y en otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales.*

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

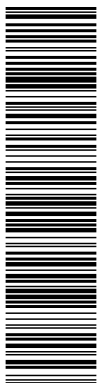
Artículo 1. Objeto.

1. *Este documento técnico desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados (...)*
2. *Dichas condiciones básicas se derivan de la aplicación de los principios de igualdad de oportunidades, autonomía personal, accesibilidad universal y diseño para todos, tomando en consideración las necesidades de las personas con distintos tipos de discapacidad permanente o temporal, así como las vinculadas al uso de ayudas técnicas y productos de apoyo. De acuerdo con ello, garantizarán a todas las personas un uso no discriminatorio, independiente y seguro de los espacios públicos urbanizados, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal.*
3. *Los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y reurbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en esta Orden, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de todas las personas, incluso para aquéllas con discapacidad permanente o temporal. En las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible."*

4. MEDIDAS Y PROPUESTAS.

De las consideraciones anteriores, teniendo en cuenta las características del documento y la situación de partida se han elaborado algunas medidas complementarias y que se describen a continuación, diferenciando: (i) aquellas que corresponden al alcance del documento y que la Modificación incorpora en forma de determinación normativa y (ii) aquellas otras que se consideran relevantes a título informativo, pero que exceden del ámbito de la Modificación y, por tanto, su alcance.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 40 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2989522; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE69386770EEB126C345D78391E819462C7BC7) generado 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: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmadoc;px:1;C=ES;O=DIAPLAN S.A;OID.2.5.4.97-VATES-428462091;CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R+ A28462091);SN=SANCHEZ CASAS PADILLA;G=CARLOS;SERIALNUMBER=IDCES-50655688R;Description=Reg:28065;Hoja:143;Folio:143;Fecha:19/07/2021;Inscripción:17;CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:22:29.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

4.1. Medidas y propuestas para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la infancia, la adolescencia y la familia, la diversidad de orientaciones sexuales y la no discriminación.

4.1.1. Determinaciones relativas al uso residencial. (i)

Las viviendas se diseñarán teniendo en cuenta la flexibilidad de uso, facilitando la adaptación a los diversos tipos de familias, las distintas fases de la vida y a las diferentes labores domésticas y de la vida cotidiana, sin que se resienta por ello la calidad de la habitabilidad que se ofrece.

a) Espacios de Uso Común.

Accesos, portales, escaleras, ascensores, vestíbulos.

Para que los portales y accesos a la edificación puedan cumplir los objetivos de seguridad de "ver y ser vista":

- Se dispondrán en el plano de fachada, evitando retranqueos, quiebros, rincones, recovecos, escondrijos, cambios de nivel, etc. Se busca que tengan la máxima visibilidad hacia y desde la vía pública.
- El cerramiento del portal debe ser transparente permitiendo la visión desde y hacia el exterior.
- El embarque y desembarque del ascensor y la escalera al portal así como el recorrido principal para su acceso permitirá la visión desde y hacia el exterior, evitando puntos ciegos, barreras visuales y recovecos.
- El espacio por donde discurre la escalera debe evitar paramentos opacos que impidan la visión completa del entorno.
- Todos estos elementos deben estar correctamente iluminados y los recorridos deben ser claros y contener la señalización adecuada para contribuir a una buena orientación.
- Se promoverá el uso de espejos siempre que sean necesarios para visualizar distintos ángulos ciegos del espacio.

Los espacios comunitarios deberían contribuir especialmente a promover agradables relaciones vecinales, lugares de encuentro, charla, donde incluso los menores o la gente mayor pueda interactuar y relacionarse.

Aparcamiento de bicicletas y de vehículos de asistencia al desplazamiento.

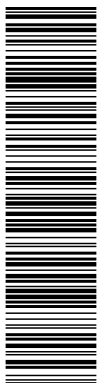
Se deberá contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas y para vehículos de asistencia al desplazamiento (cochecitos de bebés, sillas de ruedas, carritos de la compra, etc..) vinculada al portal, preferentemente en planta baja o accesible lo más directamente posible desde el exterior.

b) Espacios privativos.

Separación de espacios de trabajo y estancia.

Igual que la unión en un único espacio del comedor y la cocina, puede contribuir a favorecer el trabajo compartido, adquirir corresponsabilidades e impedir la exclusión del espacio común de la persona que trabaje en el hogar haciendo su trabajo visible, la unión de estas dos estancias, cocina/comedor, con el salón al hacer continuamente visible la

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 41 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983622; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE63986770EEB70BC345D78391E849462C7BC7) generado 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: https://sede.sede.gob.es/Firmas/ver/; o desde su oficina de Firmas por: I C-ES; O-DIAPLAN S.A; CID 2 E.A.97-VATES-428462091; CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R+ A29462031); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCE5-50655688R; Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:1907/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:22:29.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

cocina puede provocar la obligación continua de su máxima limpieza y orden y agravar la falta de espacio para la desconexión de la persona que trabaja en el hogar. En consecuencia, si se unifica, en el diseño de la vivienda, el espacio de salón-cocina/comedor, se debe proporcionar una mínima posibilidad de asilamiento funcional entre la cocina/comedor y el salón, que proporcione, a la persona que trabaja en el hogar, un espacio de descanso y ocio ajeno a su lugar de trabajo.

No es recomendable por lo tanto que estos tres espacios: salón-cocina/comedor formen un único lugar de manera permanente excepto en viviendas de un solo dormitorio.

Espacio para el almacenaje.

Hay que tener en cuenta que la vivienda es un lugar de actividades diversas, que necesita espacio para gestionar y guardar los distintos utensilios necesarios proporcionando espacio adecuado y suficiente para el almacenaje de residuos orgánicos generados, para el almacenaje en las habitaciones, dormitorios, cocina (despensa, utensilios, ropa de cocina,...) y en el resto de la casa con espacio para el almacenamiento de la cadena de la ropa sucia y limpia, ropa de cama, mesa, de otra estación, herramientas, elementos de mantenimiento y limpieza, utensilios de aseo y planchado, etc...

Cocina:

En el diseño de las cocinas se debe tener en cuenta que, para las personas que gestionan el hogar, se trata de espacios en los que se desarrolla gran parte de la vida cotidiana, por lo que no deben considerarse residuales a efectos de vistas e iluminación, debiendo estar agradablemente iluminadas de manera natural y previendo una superficie de trabajo mínima, adyacente al fregadero y la cocina.

Los tendederos de ropa no deberían situarse delante de la ventana de la cocina, sino de manera que no interfieran en las luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas piezas de la vivienda.

Elementos que proporcionan visibilidad.

Cada vivienda dispondrá como mínimo de un elemento vertical transparente que nazca a escasos centímetros del suelo para facilitar la visión del exterior a los más pequeños de la casa.

4.1.2. Determinaciones relativas al uso comercial.

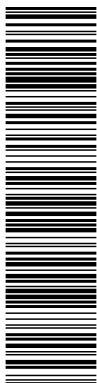
Aun cuando no es preceptiva la previsión de bajos comerciales y es muy improbable su instalación, se establecen las siguientes determinaciones.

Deberá estar adaptado para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana siguiendo los criterios incluidos en el punto "Determinaciones relativas a la seguridad en la ciudad"

- a) En cuanto a diseño (i)

Se deberá contar con una zona o local de aparcamiento para bicicletas.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 42 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983622; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE63986770EEB129C44ED78391E8494627BC7) generado 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: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas.pdf; 1 C=ES; O=DIA PLAN S.P.A; UID.2.EA.07-VATES-428462091; CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R+ A28462091); SN=SANCHEZ CASAS; PADILLA, G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCE5-50655688R; Description=Reg:28065; Hoja:14; Folio:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:22:29.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Deberán contar con aseos públicos que se ubicarán cerca de los lugares y espacios más frecuentados, con las entradas muy visibles. Se instalarán cambiadores para bebes en todos los aseos independientemente de que estén diferenciados por sexo o tipos de movilidad.

Dispondrán de espacios para la lactancia, tranquilos y con dimensiones, iluminación y mobiliario adecuado para dicha actividad.

La ubicación de la recepción debe ofrecer un buen campo de visión para potenciar la seguridad de las personas trabajadoras.

Se tratará de evitar poner puertas en rincones o aisladas al final de largos pasillos.

Las salidas de emergencia serán siempre accesibles de interior a exterior.

Los escaparates se dispondrán de manera que haya algunas zonas de visibilidad exterior/interior y viceversa.

En los centros comerciales, la organización de los espacios deberá estar estudiada en relación con la seguridad tanto de las personas trabajadoras como usuarias.

b) En cuanto al uso cotidiano (ii)

Se debería intensificar los usos desarrollados en los patios o grandes vestíbulos de los centros comerciales para proporcionar una vigilancia informal durante todo el día y crear ambientes más seguros.

Se debería mantener un nivel de limpieza alto y regular en los aseos, así como disponer de contenedores de distintos residuos en las zonas comunes de los centros comerciales.

Los horarios de los establecimientos de las calles o los centros comerciales deberían ser diversos, para proporcionar mayor seguridad tanto a personas trabajadoras como a personas usuarias, puesto que el aislamiento y la inseguridad que se genera después del horario comercial es un problema frecuente en las ciudades actuales.

Los cajeros automáticos deberían estar dispuestos en calles concurridas con buena iluminación, cámaras de vigilancia y evitando obstáculos visuales y posibles escondites.

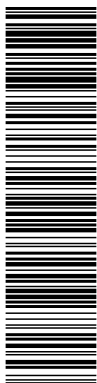
4.1.3. Determinaciones relativas al uso zona verde y espacio libre. (i)

Deberán estar adaptadas para toda la ciudadanía garantizando no solo la adecuada accesibilidad cumpliendo la legislación vigente en la materia, sino la seguridad ciudadana siguiendo los criterios incluidos en el punto "Determinaciones relativas a la seguridad en la ciudad".

En las zonas infantiles, como pueden ser los areneros de los bebes, se restringirá el acceso de mascotas.

Se dispondrá de mobiliario urbano suficiente y bien señalizado para la recogida de excrementos animales y su desecho.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 43 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983622; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE63698770EEB70BC44ED78391E849462C7BC7) generado 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-torrejon.es/Firmas/px: 1 C=ES; O=DIAPLAN S.A; UID.2.E.07=VATES-428462091; CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCE5-50655688R; Description=Reg:28065; Hoja:11-43383; Tomo:25839; Folio:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; CN=AAC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 23/05/2023 15:22:23.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Se recomienda que las fuentes de beber se dispongan con caños a diferentes alturas para que los animales no beban del mismo caño que los/as niños/as o las personas adultas, protegiendo la higiene de los/as más vulnerables.

Se cuidará la vegetación para que no impida el control visual del espacio y se garantizará una iluminación adecuada siguiendo los criterios incluidos en el punto "Determinaciones para garantizar la Seguridad", de manera que se pueda disfrutar de todos los aspectos positivos de la vegetación (favorecimiento el drenaje del suelo, absorción de partículas contaminantes mitigación del exceso de calor urbano) aumentando la calidad de las calles y áreas peatonales.

4.1.5 Determinaciones concretas para la infancia. (ii)

Muchas de las determinaciones para la infancia, la adolescencia y la familia son compartidas o incluidas en el resto de las determinaciones expuestas en este documento. A continuación, se mencionan algunas determinaciones muy concretas para la infancia que se consideran relevantes a título informativo, pero que exceden del ámbito propio de la Modificación y, por tanto, su alcance.

Para contribuir a la autonomía infantil, se sugiere la creación de "Redes Amigas de la Infancia", con identificación de comercios, edificios públicos y entidades que apoyen el proyecto en la zona a través de adhesivos en los escaparates o fachadas y elaboración de mapas de recorridos y señalética de la red adaptados a los/as menores.

Se incide en la necesidad de facilitar la adecuada participación de las niñas, niños y adolescentes en todas aquellas iniciativas que les afectan.

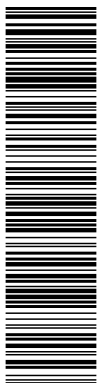
4.1.6. Determinaciones relativas a la seguridad en la ciudad.

La seguridad como prioridad.

Se recogen a continuación los principios más relevantes que habitualmente se toman en consideración con respecto a la seguridad en la ciudad recordando que algunos de los principios (ii) se consideran importantes a título informativo, pero que exceden del ámbito de la Modificación y, por tanto, su alcance.

- a) Señalización: "saber dónde se está y a donde se va" y el acceso a la ayuda: "Poder escapar y obtener auxilio"
 - (i) Se revisará que:
 - sea clara, comprensible y visible para el reconocimiento fácil del entorno, los recorridos, salidas etc.
 - realizada con iconografía no sexista y diversa.
 - Se identifique fácilmente el nombre de las calles, plazas y edificios.
 - La señalización interior de los centros comerciales sea igualmente adecuada.
 - Las paradas de transporte público (ii), las entradas de las zonas verdes (i), las diferentes zonas de los centros comerciales (i) y las calles comerciales (i), dispondrán de un mapa detallado del lugar y su relación con el entorno, así como el horario de uso.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 44 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2989522; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE69386770EEB129C345D78391E849462C7BC7) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas/ver/1. C=ES; O=DIAPLAN S.A; OID.2.5.4.97=VATES-428462091; CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCE5-50655688; Description=Reg:28065; Hoja:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; CN=A/C Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) @ 23/05/2023 15:22:29.

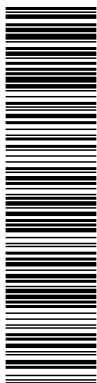
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

- (i) Se recomienda instalar en el espacio público señalización de mapas de barrio localizados tanto en las zonas residenciales como en las industriales, así como elaborar mapas de recorridos escolares prioritarios.
 - (ii) Se recomienda que los comercios dispongan de letreros claros de "abierto" "cerrado" y el horario de apertura, para que, de manera preventiva, se puedan identificar las zonas seguras en caso de peligro.
 - (i) Se recomienda colocar timbres de alarma en los aparcamientos colectivos en superficie y en los aparcamientos de centros comerciales que no tengan contratadas otras medidas de seguridad que pudieran sustituirlos.
 - (ii) Se recomienda la instalación de teléfonos con un sistema de llamadas emergencia en paradas de transporte público aisladas y (i) en aparcamientos de centros comerciales que no tengan contratadas otras medidas de seguridad que pudieran sustituirlos.
 - Se cumplirán las determinaciones relacionadas con la seguridad indicadas en los puntos precedentes.
- b) Visibilidad: "ver y ser vista."
- (i) Se comprobará que la iluminación está orientada al peatón y los itinerarios peatonales y no solo a la calzada y al vehículo rodado. Las luminarias tendrán que ser compatibles con la vegetación dispuesta a su alrededor. Es más importante mantener un nivel de iluminación uniforme y evitar agujeros negros entre luminarias que aumentar el nivel de iluminación con un contraste demasiado violento, sin que esto apareje un bajo nivel de iluminación.
 - Los accesos a las edificaciones (i) tienen que estar constante y correctamente iluminados, así como deberán tener la iluminación adecuada las paradas de transporte público (ii), los aparcamientos colectivos (i), los pasos entre edificaciones (i) a través de soportales y (i) las zonas de carga y descarga de los centros comerciales.
 - (i) Los recorridos prioritarios estarán libres de elementos que dificulten el control visual, evitando elementos construidos, vegetación o creación de desniveles que dificulten la visión para responder al criterio de visibilidad "Ver y ser vista/o" y de orientación.
 - (i) El mantenimiento y control de la vegetación será tal que no dificulte la visión por un excesivo crecimiento.
 - (i) Se recomienda en los puntos conflictivos como pueden ser los pasos entre edificaciones por medio de soportales, iluminar adecuadamente la zona, instalar cámaras de vigilancia, pulsadores de alarma y/o teléfonos de emergencia y cualquier otra medida que contribuya a la seguridad del área, evitando elementos intermedios que obstaculicen la visión.
 - (ii) Se recomienda generar vigilancia informal en la calle situando comercios con distintos horarios de apertura.

Afluencia: "oír y ser oída"

(ii) Se deja constancia de que es positivo, con carácter general, complementar el uso principal con usos complementarios que generan actividad más allá de usos monofuncionales. Todo ello, como una posible vía para garantizar la tranquilidad, tanto de las mujeres, de las personas con movilidad reducida y del colectivo LGTBI como del resto de los viandantes.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 45 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2989522; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE63986770EEB70BC45D78391E8494627BC7) generado 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: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmadoc;pxf:1;C=ES;O=DIAPLAN S.P. QID:2;E=K.07-VATES-428462091;CN=605655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091);SN=SANCHEZ CASAS PADILLA;G=CARLOS;SERIALNUMBER=IDCES-506655688;Description=Reg:28065;Hojas:M-43383;Tomo:25839;Folio:143;Fecha:19/07/2021;Inscripción:17;CN=AC Representación, OUCERES;O=FNMT-RCM;C=ES) el 23/05/2023 15:22:29.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

(ii) Se aconseja que el ruido ambiental tanto en exteriores como en interiores no cubra llamadas de socorro.

Planificación y el mantenimiento de los lugares: "vivir en un ambiente limpio y acogedor"

(i) Se recomienda la disposición de los recursos de limpieza necesarios tanto en la zona pública como en el interior de la parcela privada para contribuir a su cuidado y a la sensación de seguridad.

4.1.7. Determinaciones relativas al uso de Aparcamientos colectivos. (i)

- Se deberá garantizar la iluminación sobre las plazas de aparcamiento y los recorridos de acceso peatonal, no solo de las vías de circulación del vehículo.
- Es recomendable que el tratamiento de las superficies favorezca la sensación de seguridad, por ejemplo, con colores alegres.
- Deben señalizarse con claridad:
 - Los recorridos peatonales.
 - El sentido de circulación y las salidas.
 - Los timbres de alarma si los hubiese.

4.1.8. Determinaciones relativas al uso transporte y movilidad.

Respecto a la seguridad ciudadana ver también los principios establecidos en el punto "Determinaciones relativas a la seguridad en la ciudad"

Carga y descarga. (ii)

La actividad de carga y descarga que pudiera producirse deberá garantizar la visibilidad de los peatones.

Transporte público. (ii)

La modificación no tiene incidencia sobre el transporte público.

4.2. Medidas y propuestas relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas (i)

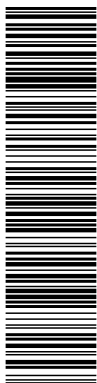
Adecuar el diseño a las determinaciones actualizadas de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Facilitar un acceso pavimentado o correctamente compactado desde la acera a la zona de juegos infantiles.

Relativas a la conservación de la urbanización.-

Mantenimiento del viario y las zonas verdes en buen estado de conservación y libre de obstáculos.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 46 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Relativas a los espacios privados de uso común.-

Sin carácter exhaustivo se relacionan algunas de las principales medidas a adoptar, que deberán observarse en los espacios privados de uso común siempre que la actividad específica que se implante lleve asociado el acceso del público en general o cuando así se desprenda de la legislación vigente:

- Urbanización interior

La parcela dispondrá de, al menos, un itinerario accesible que comunique la entrada principal con el edificio.

Los elementos de urbanización adscritos a un edificio conforme al punto 3 del artículo 2 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de ordenación de la edificación, deben cumplir las condiciones establecidas en el DB SUA que sean aplicables a dichos elementos, entre otros aspectos, itinerarios accesibles, plazas de aparcamiento accesibles, pavimento táctil...etc.

- Accesibilidad en el edificio.

En el edificio de uso privado en el que se materializa la edificabilidad es obligatoria la instalación de un ascensor, por lo que deberá cumplirse las siguientes determinaciones:

Uno, al menos, de los accesos que desde la vía pública enlazan con el itinerario de la edificación deberá ser, como mínimo, itinerario practicable.

Debe disponer de, al menos, un itinerario interior practicable, o de cuantos sean necesarios en función de las condiciones de evacuación, que comunique horizontal y verticalmente el acceso desde la vía pública con el acceso a los locales y con las entidades de uso comunitario que estén a su servicio.

En los garajes o estacionamientos de uso privado, sean en superficie o subterráneos, al servicio de edificios en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, se dispondrá de, al menos, un itinerario practicable de circulación peatonal o compartida que comunique las plazas con el itinerario exterior e interior del edificio.

- Dotación de elementos accesibles.

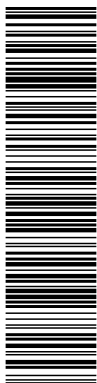
Para reservas de plazas de aparcamiento accesibles, servicios higiénicos (aseos y vestuarios), etc... se estará a lo dispuesto en el CTE-DB-SUA o legislación correspondiente.

5. PREVISIÓN DE RESULTADOS.

Debe tenerse en cuenta que el ámbito de la Modificación es muy reducido y se limita a una parcela privada, con una previsión de un espacio libre público de 850,43 m², en cualquier caso, en la medida que se mejore la seguridad, las edificaciones en sus distintos usos, los servicios, etc. se estará mejorando la calidad de vida de todas las personas.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2989522; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE6988770EEB70BC445D7891E849462C7BC7) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas/ver/1. C=ES; O=DIA PLAN S.A; OID.2.54.017-VATES-428462091; CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCE5-50655688; Description=Reg:28065; Hoja:11-43383; Tomo:25839; Folio:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:22:29.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 47 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2989522; T1HCU-0HO2Y-DBG2D; 8AE6988770EEB70BC445D78391E8494627BC7) generado 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: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmadoc/px: 1 C=ES; O=DIAPLAN S.p. QID.2.E.K.97-VATES-428462091; CN=506555688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-506555688; Description=Reg:28065 Hoja1M-43383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AG Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:22:29.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

El diseño del espacio tiene que facilitar la conciliación, la co-responsabilidad y la diversidad, y apostar por entornos amables y accesibles para todas las personas, dado que no existe un ciudadano tipo para el que haya de diseñarse sino una ciudadanía plural y diversa.

En el planeamiento se incorporan, como determinaciones normativas, las medidas que corresponden descritas en el punto anterior, para la mejora del uso cotidiano del espacio teniendo en cuenta la perspectiva de género, la infancia, la adolescencia y la familia, la diversidad de orientaciones e identidades sexuales y la no discriminación, así como se hace referencia a la actualización de la legislación que da cumplimiento a la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

El documento de planeamiento integra, por tanto, esta perspectiva, incorpora lenguaje inclusivo y también informa, a través de la inclusión de esta memoria dentro del propio documento de planeamiento, de la relevancia y trascendencia de tener en cuenta estas circunstancias, cuya no atención no parece admisible ya en los nuevos desarrollos urbanísticos.

Estas medidas específicas contribuyen a la eliminación de desigualdades y desequilibrios en el ámbito.

6. VALORACIÓN DE IMPACTO.

6.1. Valoración de impacto de género.

Valoración del impacto de género: positivo, sensible al género, puesto que, aunque en la Modificación no cabe introducir grandes cambios en la situación actual, si se contribuye en cierta medida a disminuir desigualdades en el ámbito, a cambiar la mentalidad, a naturalizar las relaciones interpersonales y a disminuir las desigualdades en los distintos usos en cuanto a utilización y calidad del espacio.

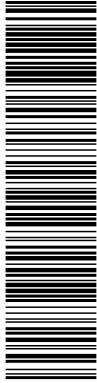
6.2. Valoración del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia.

Valoración del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia: positivo, puesto que la incorporación en las determinaciones normativas de las medidas propuestas en cuanto a utilización y calidad del espacio mejora la situación de partida.

6.3. Valoración del impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBifobia.

Valoración del impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBifobia: positivo, ya que, aunque no se puede intervenir en el origen de los problemas de discriminación, sí que contribuye a minimizar riesgos, mejorar el diseño y aumentar la seguridad para que el discurrir de la vida se realice con la misma confianza y decisión.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_02_M .IMPACTO_V4_R.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26825 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:22 :00
OTROS DATOS Código para validación: T1HCU-0HO2Y-DBG2D Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:25 Página 48 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

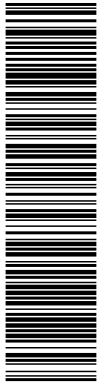


MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

6.4. Valoración del cumplimiento de la legislación vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

Valoración del cumplimiento de la legislación vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas: positivo, al quedar recogido en el documento, referencia a la legislación vigente y a normativas específica, concretando sus determinaciones en los elementos más significativos y vinculados a los impactos analizados.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983622;T1HCU-0HO2Y-DBG2D;8AE63986770EEB70BC945D78391E849462C7BC7) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmas/>; o C=ES; O=DIAPLAN S.P. QID.2.E.K.97-VATES-428462091; CN=60659568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R; A29462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-50665668R; Description=Reg:28065; Hoja:M-43383; Tomo:25833; Folio:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; CN=A/C Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 23/05/2023 15:22:29.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F016F03F441BB647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmador. 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.sancho-casas.com>.
SANCHO-CASAS (R: A29462031), SAN-SANCHEZ-CASAS, PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50665568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383, Tomo:25833, Folio:143, Fecha:19/07/2021, Inscripción:17, (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.



**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES"
PARCELA TC-4
TORREJÓN DE ARDOZ**

TOMO III. ANEXOS

3de4

MAYO 2023



VYNCON CONTRATISTAS SL



DISEÑO ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO S.A.P.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00	
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 2 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

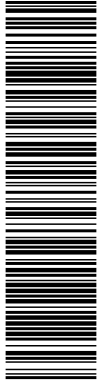


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanidad.gob.es/Firmador> por: T, C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID 2 EA 097-VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R, A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 “LOS GIRASOLES”
PARCELA TC-4
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

TOMO III. ANEXOS

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00	
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 3 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

EQUIPO REDACTOR

Dirección y Coordinación:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista

Equipo Base de DIAPLAN, SAP:

Carlos Sánchez-Casas Padilla, Arquitecto-Urbanista
Carmen Sánchez-Casas Pastor, Abogada-Urbanista
Berta Sánchez-Casas Pastor, Arquitecta-Urbanista-Paisajista
Isaac Blanco Calleja, Arquitecto-Urbanista-Especialista SIG
Sergio Jaramillo Cáceres, Arquitecto-Urbanista
Stephanie Restrepo Ramírez. Abogada

Composición y edición de textos:

Pilar del Brío Castro y José Félix Pérez Calvo

Madrid, mayo de 2023

Alfredo
Velasco
Nebra

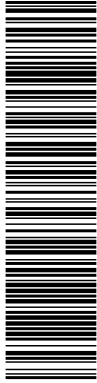
Firmado digitalmente por
Alfredo Velasco
Nebra
Fecha: 2023.05.23
13:47:37 +02'00'

PROMOTOR:
VYNCON CONTRATISTAS SL

Firmado digitalmente por
50653568R CARLOS
SANCHEZ-CASAS
(R: A28462091)
Fecha: 2023.05.23
13:17:09 +02'00'

Técnico por DIAPLAN, SAP:
CARLOS SÁNCHEZ-CASAS PADILLA
Arquitecto

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 4 de 121	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

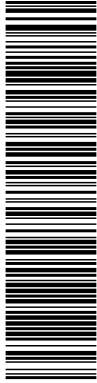
ÍNDICE GENERAL

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

ÍNDICE TOMO III. Anexos.

ANEXO Nº1. Hojas y planos originales y modificados de la Modificación del Plan General de diciembre de 2001 y del PERI de Los Girasoles UE-DB.22.....	6
ÁMBITO DEL PLAN GENERAL ANTERIOR A LA MODIFICACIÓN.....	7
ÁMBITO DEL PLAN GENERAL MODIFICADO (UE-DB-22) INCLUIDAS DETERMINACIONES PERI.....	9
ÁREA DE REPARTO Nº8 EN EL PLAN GENERAL ORIGINAL.....	11
ÁREA DE REPARTO Nº8 EN EL PLAN GENERAL MODIFICADO.....	12
AREA DE REPARTO Nº 9 PLAN GENERAL ORIGINAL.....	13
ÁREA DE REPARTO Nº9 EN EL PLAN GENERAL MODIFICADO.....	14
ORDENANZA ZUR-7 (TEXTO PLAN GENERAL ORIGINAL).....	15
ORDENANZA ZUR- 7 (TEXTO DEL PLAN GENERAL ORIGINAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI).....	20
ORDENANZA ZU- T (TEXTO PLAN GENERAL ORIGINAL).....	25
ORDENANZA ZU-T (TEXTO PLAN GENERAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI).....	30
ANEXO Nº2. Ordenanzas del PEMU de la manzana RM-1 de la UE-DB-22.....	35
Ordenanza ZUR-7 PEMU.....	36
Ordenanza. ZU-T PEMU.....	39
Ordenanza ZU-ES PEMU.....	42
ANEXO Nº3. Ordenanzas de la modificación del PERI de Los Girasoles en el ámbito de la parcela TC-3.	45
Ordenanza ZU-T.....	46
ANEXO Nº4. Planos de calificación del PGOU originales.....	49
ANEXO Nº5. Planos de calificación del PGOU, de la modificación del PGOU.....	50
ANEXO Nº6. Planos de calificación del PGOU modificados por el PERI de la UE-DB.22. ..	51
ANEXO Nº7. Fichas de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles".....	52

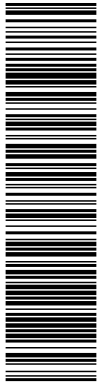
DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00	
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 6 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ANEXO N°1. Hojas y planos originales y modificados de la Modificación del Plan General de
diciembre de 2001 y del PERI de Los Girasoles UE-DB.22.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983528, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) 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: <https://sede.sanchez-casas.com>; I. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID.2.E.097=VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

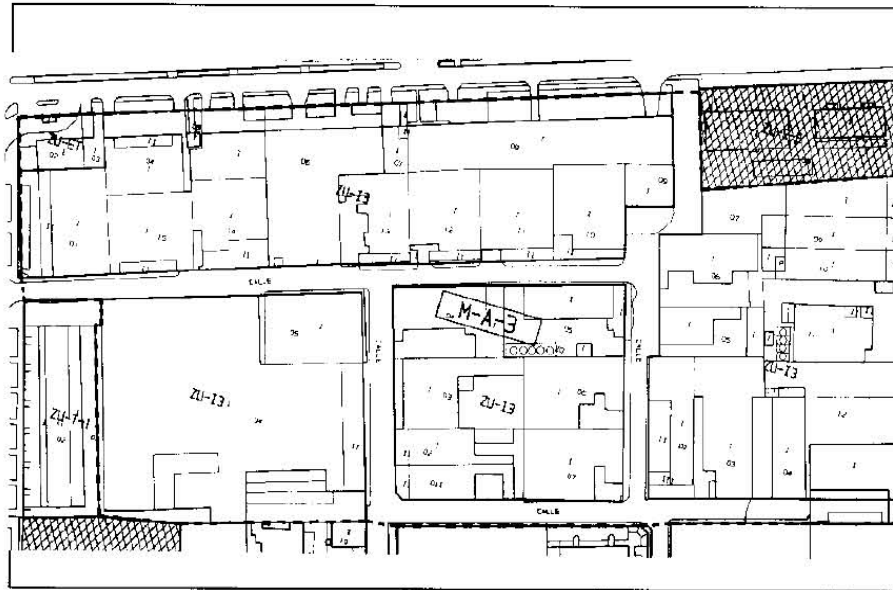


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivta-torrejón.es/FirmasDoc>; I. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID.2.E.A97=VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:26065 Hoja:M-43383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:23:56.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

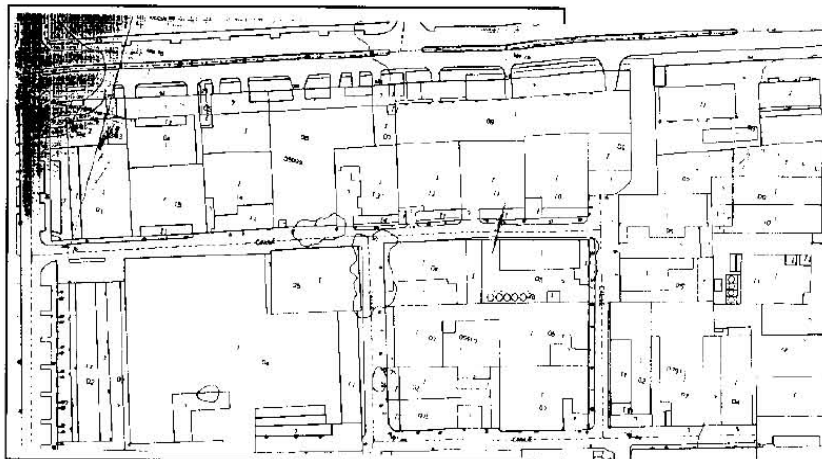
ÁMBITO DEL PLAN GENERAL ANTERIOR A LA MODIFICACIÓN.

POLIGONO DE LOS GIRASOLES **A.M. - 3**



PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

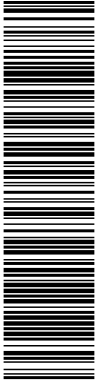
ESC: 1/5000



PLANO CATASTRAL

ESC: 1/7.000

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 10 de 121		INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

POLIGONO LOS GIRASOLES **U.E.D.B. 22**

SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL	90.558,99 m ²
SUELO PÚBLICO	VIARIO 8.384,33 m ²
SUELO PRIVADO	82.174,66 m ²

DATOS CATASTRALES

MANZANA 05929 04905 05915 07913
PARCELAS INCLUIDAS EN EL PLAN PARCIAL
01-15
04-05
01-07
02-07
09-12

TIPO DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO

	ORDENACIÓN DEL ÁMBITO	
SUELO LUCRATIVO	RESIDENCIAL	36.255,50 m ²
	TERCIARIO	8.354,87 m ²
	TOTAL	44.610,37 m ²
CESIONES	VIARIOS	22.998,62 m ²
	ESPACIOS LIBRES	22.950,00 m ²
	TOTAL	45.948,62 m ²

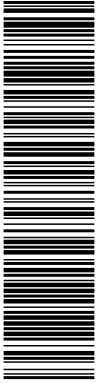
PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,9 m²/m². DE USO CARACTERÍSTICO MULTIFAMILIAR LIBRE
USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
ÁREA DE REPARTO: 8.1
OTROS USOS OBLIGATORIOS: NINGUNO.
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 100% APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZADO Y 90% DEL EXCESO HASTA EL TIPO.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

- ZUR-7
- ZUT-1º
- ZUV-1
- ZUV-2
- ZUEP-2

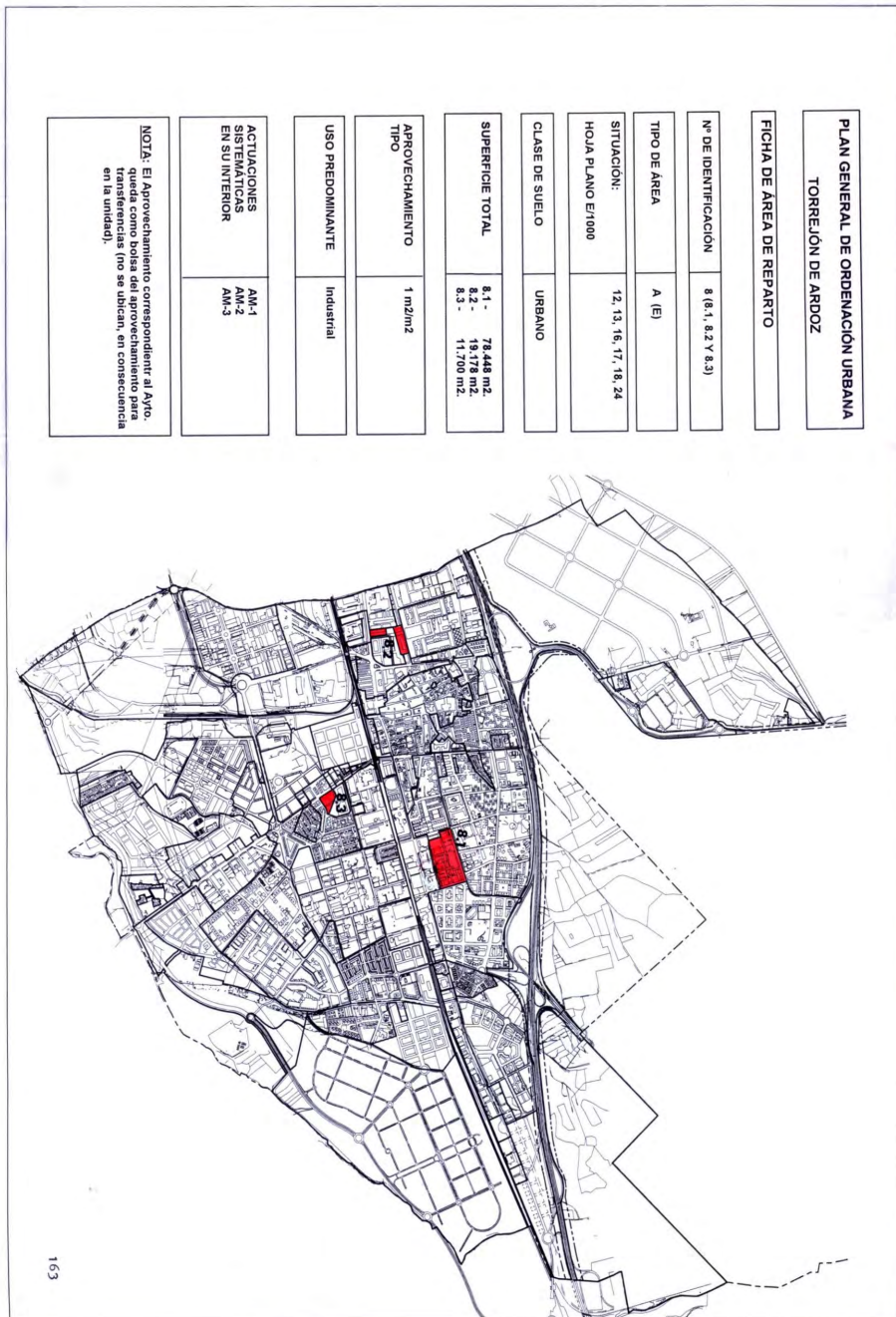
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN.
PLAZOS: LOS ESTIPULADOS EN CONVENIO
COMPROMISOS: LOS ESTIPULADOS EN CONVENIO
CONDICIONES: SERAN DE APLICACIÓN LAS DETERMINACIONES DEL CONVENIO.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3283528, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F016F03F441BB647F0C7778FAA75BC) generada con la aplicación informática Firmador. 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.sivta-forajon.es/Firmador> o: I. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID.2.5.A.974-VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R, A28462091), SN=SANCHEZ CASAS, PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383, Tomo:25833, Folio:143, Fecha:19/07/2021, Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

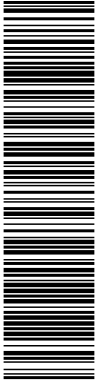
ÁREA DE REPARTO Nº8 EN EL PLAN GENERAL ORIGINAL

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
AMBITO DEL PERI DE LA UEDR.22 "LOS GIRASOLES", PARCELA TC-4, TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA TORREJÓN DE ARDOZ	
FICHA DE AREA DE REPARTO	
Nº DE IDENTIFICACIÓN	8 (8.1, 8.2 Y 8.3)
TIPO DE AREA	A (IE)
SITUACIÓN:	12, 13, 16, 17, 18, 24
HOJA PLANO E/1000	
CLASE DE SUELO	URBANO
SUPERFICIE TOTAL	8.1 - 78.448 m2. 8.2 - 19.178 m2. 8.3 - 11.700 m2.
APROVECHAMIENTO TIPO	1 m2/m2
USO PREDOMINANTE	Industrial
ACTUACIONES SISTEMATIZAS EN SU INTERIOR	AM-1 AM-2 AM-3

NOTA: El aprovechamiento correspondiente al Área queda como bolsa de aire que se sitúan, en consecuencia en la unidad.

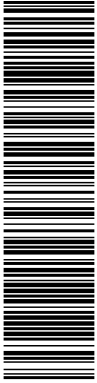


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39EF916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivta-torrejón.es/Firmador>; o por: 1. C-ES, O=DIAPLAN S.A, O=ID 2 5 4 97-VATES-428462091, CN=50655668R CAR LOS SANCHEZ CASAS (R-294462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655668R, Description=Reg-26065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

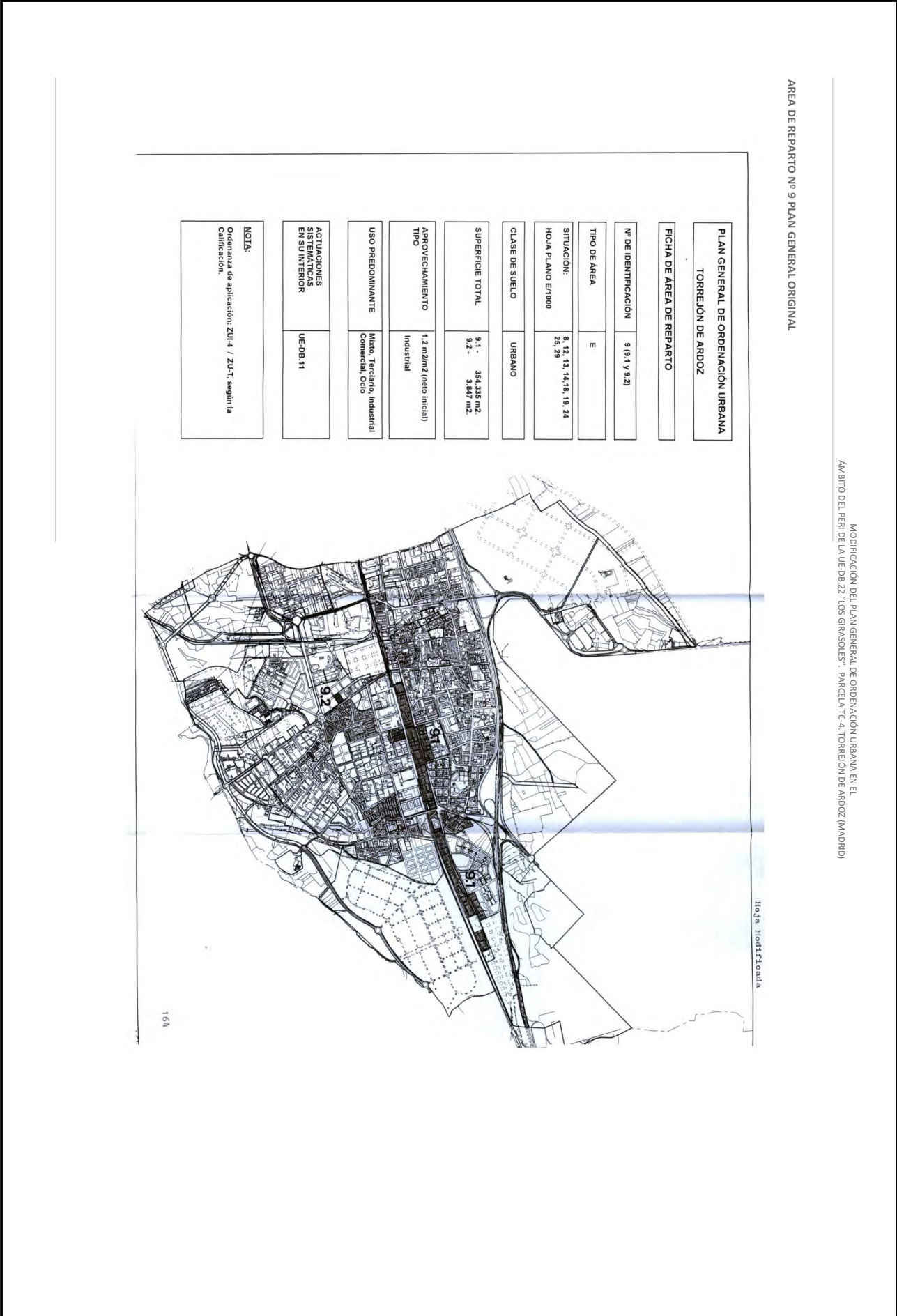
ÁREA DE REPARTO Nº8 EN EL PLAN GENERAL MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
AMBITO DEL PERI DE LA UE-DB, 22 "LOS GIRASOLES", PARCELA TIC-4, TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F016F03F441BB647F0C7778FAA76BC) 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.suva-forestal.es/Firmas> por: T. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID.2.5.4.97-VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R, A28462091), SN=SANCHEZ CASAS, PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383, Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

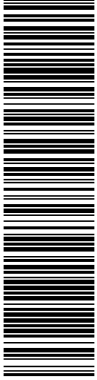


AREA DE REPARTO Nº 9 PLAN GENERAL ORIGINAL

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
AMBITO DEL PERI DE LA UE-DR.22 "LOS GIRASOLES", PARCELA TIC-4, TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Hoja: Modificación

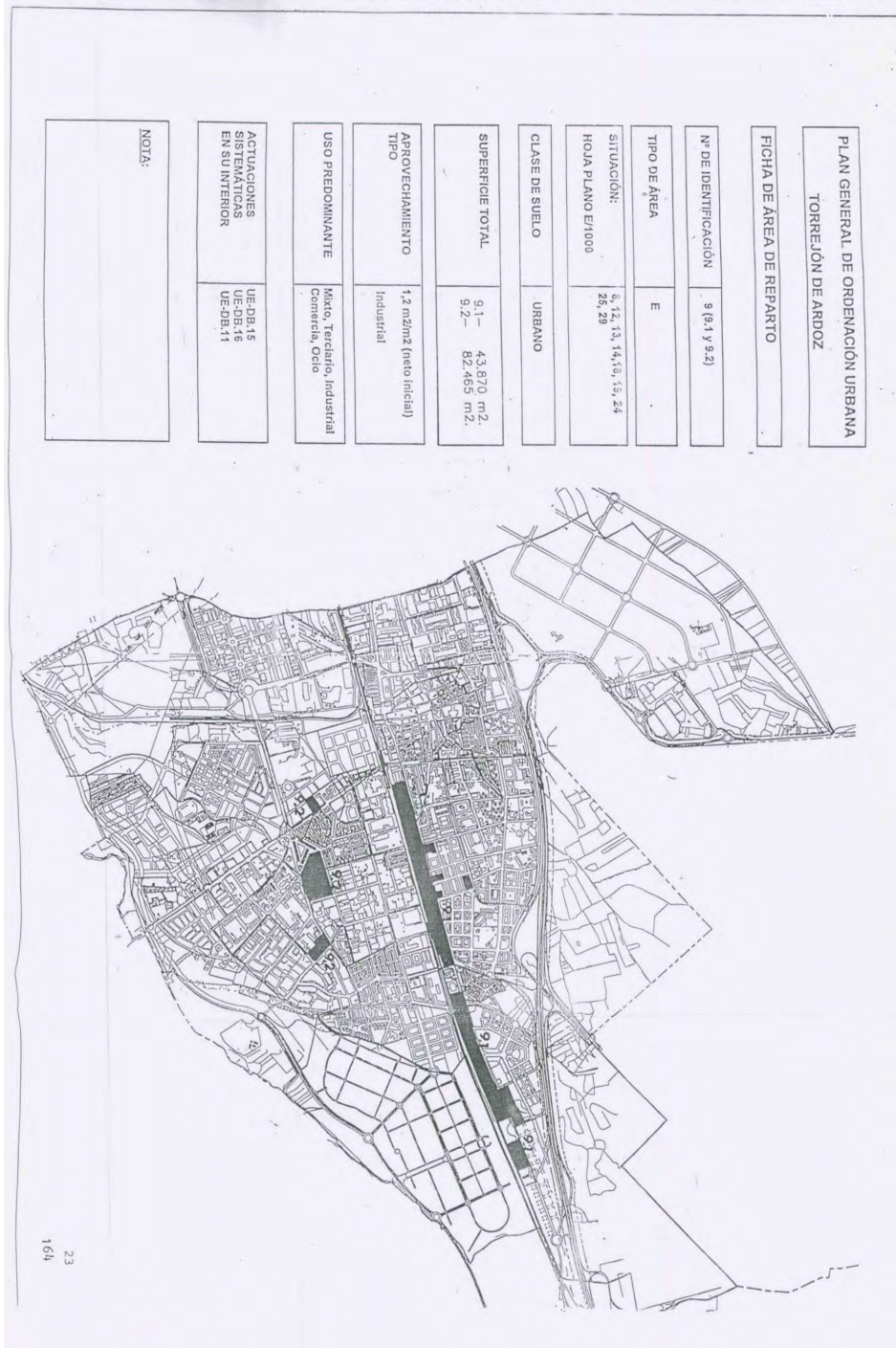
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA TORREJÓN DE ARDOZ	
FICHA DE AREA DE REPARTO	
Nº DE IDENTIFICACIÓN	9 (9.1 y 9.2)
TIPO DE AREA	E
SITUACIÓN: HOJA PLANO E/1000	8, 12, 13, 14, 16, 19, 24 20, 29
CLASE DE SUELO	URBANO
SUPERFICIE TOTAL	8.1 - 354.326 m ² 8.2 - 3.847 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	1,2 m ² /m ² (neto inicial) Industrial
USO PREDOMINANTE	Mixto, Terciario, Industrial Comercial, Ocio
ACTUACIONES SISTEMATICAS EN SU INTERIOR	UE-DR.11
NOTA: Ordenanza de aplicación: ZU-4 / ZU-T, según la Calificación.	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F016F03F441BB647F0C7778FAA76BC) 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.suva-torrejón.es/Firmas> o por: 1. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID.2.5.A.974-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R-A-29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg.28065 Hoja:14/383, Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

ÁREA DE REPARTO Nº9 EN EL PLAN GENERAL MODIFICADO.

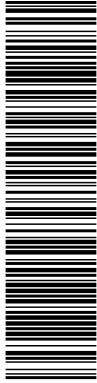
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
AMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES", PARCELA TIC-4, TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)



23
164

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA TORREJÓN DE ARDOZ	
FICHA DE ÁREA DE REPARTO	
Nº DE IDENTIFICACIÓN	9 (8.1 y 9.2)
TIPO DE ÁREA	E
SITUACIÓN:	8, 12, 13, 14, 15, 15, 24 25, 29
HOJA PLANO E/1000	
CLASE DE SUELO	URBANO
SUPERFICIE TOTAL	9.1- 43.870 m ² . 9.2- 82.465 m ² .
APROVECHAMIENTO TIPO	1,2 m ² /m ² (neto inicial) Industrial
USO PREDOMINANTE	Mixto, Terciario, Industrial Comercio, Ocio
ACTUACIONES SISTEMÁTICAS EN SU INTERIOR	UE-DB.15 UE-DB.16 UE-DB.11
NOTA:	

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 15 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmador. 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/Firmador. Los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmador. por: I. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID.2.E.A97=VATES-428462091, CI=50655568R, CA=LOS-SANCHEZ-CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ORDENANZA ZUR-7 (TEXTO PLAN GENERAL ORIGINAL)

Art. 7. ORDENANZA ZUR-7 (Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada)

7.1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar de las Unidades de Ejecución de Distribución de Beneficios y Cargas (UE-DB) que no se asocian a otra de las Ordenanzas de Suelo Urbano.

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto, manzana cerrada, etc.).

7.2. Determinaciones de Aprovechamiento

7.2.1. Alineaciones - Serán las definidas en el plano correspondiente o en las fichas de ordenación de las UE-DB.

La línea de posición de la edificación no coincidirá obligatoriamente con la alineación de la parcela, salvo indicación en contrario en la ficha de Ordenación de la Unidad.

7.2.2. Altura - Será la indicada en la ficha de Ordenación. Mediante Estudio de Detalle, podrán reordenarse los volúmenes edificables y su disposición en cada parcela teniendo en cuenta que la altura máxima será la indicada en la actual ficha de Ordenación.

La relación entre plantas y altura será:

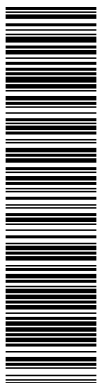
1 planta:	4,50 m.	5 plantas:	16,50 m.
2 plantas:	7,50 m.	6 plantas:	19,50 m.
3 plantas:	10,50 m.	7 plantas:	22,50 m.
4 plantas:	13,50 m.	8 plantas:	25,50 m.

Cuando fuera necesario para agotar el aprovechamiento asignado, se autoriza los áticos, con un retranqueo mínimo de 3 metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

7.2.3. Aprovechamiento-

1. **Real:** Será el sólido capaz definido por las condiciones de altura y ocupación de los esquemas incluidos en las Unidades de Ejecución.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00	
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 16 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

2. Asignado: Será el resultado de aplicar el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto a la superficie de la parcela inicial.

3. Patrimonializable: Suelo consolidado: 100%.
Suelo no consolidado (UE): 90%.

7.2.4. Cubierta. El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros, siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m.

7.2.5. Cumbre. La cumbre de la cubierta no podrá elevarse más de 3,50 metros por encima de altura máxima. Sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos debidamente justificados.

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

7.2.7. Ocupación máxima. En caso de no venir fijada en las condiciones de ordenación, se establece una ocupación máxima del 50% sobre rasante y en un 75% bajo rasante, debiendo quedar, al menos, el 25% de la parcela como suelo natural sin ningún uso subterráneo y todos los porcentajes aplicados a la parcela bruta inicial.

Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan sólo se permite la ocupación en la franja ocupada por la edificación y en la posterior a la línea de fachada, no en el espacio de retranqueos. Las mesetas y rampas de acceso a garajes podrán situarse fuera del área delimitada como ocupación bajo rasante.

7.2.8. Posición de la edificación. En los planos de las Unidades de Ejecución se incluye un diseño indicativo de la edificación en cada parcela que podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

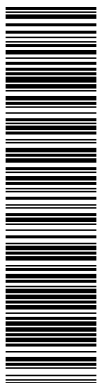
7.2.9. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

7.2.10. 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, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación, será como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero, debidamente actualizados.

7.3. Condiciones Estéticas

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2682628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5A339F016F03F441BB647F0C778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmador. 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.sivtaforja.es/Firmador>. C=ES, O=DIAPLAN S.A, 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:143/383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00	
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 17 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

7.3.1. Composición

1.1. Volúmenes.

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

1.2. Fachadas.

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas, si no se estableciese ésta, la fachada de mayor longitud no podrá rebasar una longitud de setenta (70) metros.

1.3. Cubiertas.

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

1.4. Salientes y Vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

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

7.3.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres en esta zona, 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.

7.4. 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.

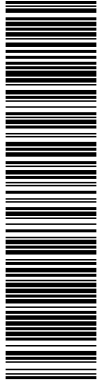
Uso global. Residencial.

Uso predominante. Residencial multifamiliar.

Usos complementarios. Los compatibles autorizados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo (No pueden consumir más del 30% del Aprovechamiento asignado a la manzana).

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00	
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 18 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Oficinas
Hotelero
Religioso
Sociocultural

Estación de Servicio. Permitido previo acuerdo de la Comisión de Gobierno con superficie mínima de parcela de 1.000 m2 en calles de anchura superior o igual a 15 m. Con las condiciones que a juicio de los Servicios Técnicos fueran necesarias para resolver los problemas ambientales y de tráfico generados.

Administrativo- A1 y A3.

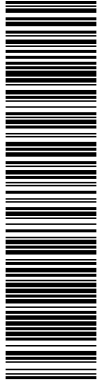
Aparcamientos (en calles de anchura superior o igual a 10 m.).

Residencial multifamiliar protegida (sin limitación de porcentaje).

Usos compatibles compartidos. Se autorizan los indicados en el cuadro adjunto prohibiéndose los no especificados.

NOTAS.

1. Esta Ordenanza tiene carácter de alternativa de la ZU-M en el ámbito de los Talleres Militares de Automovilismo.
2. Cuando en los esquemas de ordenación figuren otras Ordenanzas sobre suelos de uso exclusivo deben entenderse de aplicación en lo que se refiere a usos, no en los parámetros de ocupación y aprovechamiento que vienen fijados por la ordenación del Plan General o, en su caso, la del Estudio de Detalle que pueda redactarse.



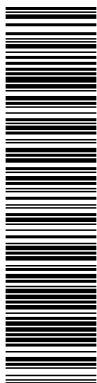
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F016F03F441BB647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sivta-forja.es/Firmadoc.aspx?1: C=ES, O=DIAPLAN S.A., CID.2.E.497=VATES-A28462091, CN=50655688R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655688R, Description=Reg.26065 Hoja1M-43383/Tomo25833/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-7)

Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela	
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones		
Dotacional y Servicios	Asistencial	A-1	2ª	A-1	2ª, 2ª	A-1	7ª	3ª	
	Cementerio y Funerario								
	Deportivo		3ª, 7ª	D-0, D-1	2ª			D-0, D-1 Cd. 3ª	
	Docente		4ª	DO-1, DO-2, DO-3, DO-5	2ª, 6ª, 2ª, 2ª, 2ª	DO-3, DO-5	7ª, 7ª	3ª	
	Religioso		4ª	R-1.1	2ª				
	Sanitario		4ª	S-3, S-4, S-5, 6	S-2, S-	S-5, S-4, S-2, S-3	17ª, 7ª, 7ª, 7ª		
	Serv. Admtvos.		4ª	A-1, A-3.1	2ª, 2ª	A-1	7ª		
	Sociocultural		4ª	SC	2ª				
	Productivo	Almacenes		4ª	AL-1, I-1	2ª			
		Industrial		4ª	I-1	2ª			
Terciario Industrial			4ª	T	2ª				
Red Viaria	Aparcamientos		AP-2.1	AP-2.2				AP-1.1, AP-1.2	
	Estación Autobuses								
	Est. de Servicio								
Residencial	Residencial			Uso Característico					
Terciario	Comercial		4ª	C-1, C-2, C-5	2ª, 2ª, 2ª				
	Espectáculos		4ª						
	Hotelero		4ª	H-1	2ª				
	Hostelero		4ª	HO-1	2ª				
	Oficinas		4ª	O-1, O-2, O-3	-, 2ª	O-1, O-2, O-3	17ª, 7ª		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							ZV/EL	

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.
 El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20%
 y en todo caso la planta baja.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ORDENANZA ZUR- 7 (TEXTO DEL PLAN GENERAL ORIGINAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI).

Art. 7. ORDENANZA ZUR-7 (Zonas no consolidadas de edificación abierta o cerrada)

7.1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar de las Unidades de Ejecución de Distribución de Beneficios y Cargas (UE-DB) que no se asocian a otra de las Ordenanzas de Suelo Urbano.

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto, manzana cerrada, etc.).

7.2. Determinaciones de Aprovechamiento

7.2.1. Alineaciones - Serán las definidas en el plano correspondiente o en las fichas de ordenación de las UE-DB.

La línea de posición de la edificación no coincidirá obligatoriamente con la alineación de la parcela, salvo indicación en contrario en la ficha de Ordenación de la Unidad. En la UE-DB 22 la posición de la edificación será libre dentro del Área de Movimiento definida en la ficha de ordenación, entre la alineación exterior y el fondo edificable.

7.2.2. Altura - Será la indicada en la ficha de Ordenación. Mediante Estudio de Detalle, podrán reordenarse los volúmenes edificables y su disposición en cada parcela teniendo en cuenta que la altura máxima será la indicada en la actual ficha de Ordenación.

La relación entre plantas y altura será:

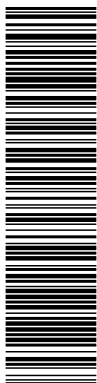
1 planta:	4,50 m.	5 plantas:	16,50 m.
2 plantas:	7,50 m.	6 plantas:	19,50 m.
3 plantas:	10,50 m.	7 plantas:	22,50 m.
4 plantas:	13,50 m.	8 plantas:	25,50 m.

Se autoriza los áticos, con un retranqueo mínimo de 3 metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

7.2.3. Aprovechamiento-

1. **Real:** Será el sólido capaz definido por las condiciones de altura y ocupación de los esquemas incluidos en las Unidades de Ejecución. En la UEDB 22 será igual al asignado.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 21 de 121	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

2. Asignado: Será el resultado de aplicar el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto a la superficie de la parcela inicial.

3. Patrimonializable: Suelo consolidado: 100%.
Suelo no consolidado (UE): 90%.

En la UE-DB 22 100 del Aprovechamiento patrimonializado y 90% del exceso hasta el Aprovechamiento tipo.

7.2.4. Cubierta. El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos viveros, siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m.

7.2.5. Cumbre. La cumbre de la cubierta no podrá elevarse más de 3,50 metros por encima de altura máxima. Sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos debidamente justificados.

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

7.2.7. Ocupación máxima. En caso de no venir fijada en las condiciones de ordenación, se establece una ocupación máxima del 50% sobre rasante y en un 75% bajo rasante, debiendo quedar, al menos, el 25% de la parcela como suelo natural sin ningún uso subterráneo y todos los porcentajes aplicados a la parcela bruta inicial.

Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan sólo se permite la ocupación en la franja ocupada por la edificación y en la posterior a la línea de fachada, no en el espacio de retranqueos. Las mesetas y rampas de acceso a garajes podrán situarse fuera del área delimitada como ocupación bajo rasante.

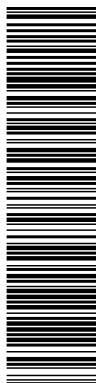
En la UEDB-22 La ocupación sobre rasante será la definida por el área de movimiento y bajo rasante el 100% de la parcela. El techo del aparcamiento solo podrá sobresalir de la rasante de la calle en la franja ocupada por la edificación.

7.2.8. Posición de la edificación. En los planos de las Unidades de Ejecución se incluye un diseño indicativo de la edificación en cada parcela que podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

7.2.9. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

7.2.10. 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, con ajardinamiento mínimo del 40%. Los módulos de aplicación,

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00	
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 22 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

será como mínimo los utilizados en el Estudio Económico Financiero, debidamente actualizados.

7.3. Condiciones Estéticas

7.3.1. Composición

1.1. Volúmenes.

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

En la UEDB-22 serán los definidos en la Ficha de Ordenación. Se podrán modificar previa redacción del oportuno Estudio de Detalle.

1.2. Fachadas.

La longitud de la fachada será la fijada en la Ficha de Ordenación, en los planos y normas, si no se estableciese ésta, la fachada de mayor longitud no podrá rebasar una longitud de setenta (70) metros.

1.3. Cubiertas.

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

1.4. Salientes y Vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

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

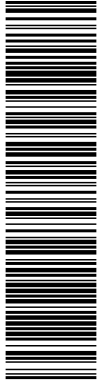
7.3.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres en esta zona, 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.

7.4. 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.

Uso global. Residencial.



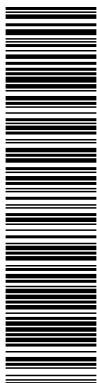
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-7)

Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial	A-1	2 ^a	A-1	2 ^a 2 ^a	A-1	7 ^a	3 ^a
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo		3 ^a 7 ^a	D-0 D-1	2 ^a			D-0 D-1 Cd. 3 ^a
	Docente		4 ^a	DO-1 DO-2 DO-3 DO-5	2 ^a , 6 ^a 2 ^a 2 ^a 2 ^a	DO-3 DO-5	7 ^a 7 ^a	3 ^a
	Religioso		4 ^a	R-1.1	2 ^a			
	Sanitario		4 ^a	S-3 S-4 S-5 6	S-2 S-	S-5 S-2 S-3	17 ^a 7 ^a 7 ^a 7 ^a	
	Serv. Admtvos.		4 ^a	A-1 A-3.1	2 ^a 2 ^a	A-1	7 ^a	
	Sociocultural		4 ^a	SC	2 ^a			
Productivo	Almacenes		4 ^a	AL-1 I-1	2 ^a			
	Industrial		4 ^a	I-1	2 ^a			
	Terciario Industrial		4 ^a	T	2 ^a			
Red Viaria	Aparcamientos		AP-2.1	AP-2.2				AP-1.1 AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial		4 ^a	C-1 C-2 C-5	2 ^a 2 ^a 2 ^a			
	Espectáculos							
	Hotelero		4 ^a	H-1	2 ^a			
	Hostelero		4 ^a	HO-1	2 ^a			
	Oficinas		4 ^a	O-1 O-2 O-3	- 2 ^a	O-1 O-2 O-3	17 ^a 7 ^a	
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.
 El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20%
 y en todo caso la planta baja.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 26 de 121	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

o las indicadas en el Planeamiento Subordinado por el que se desarrolló el ámbito a que pertenezcan las parcelas.

12.3.6. Patios. Quedarán a juicio del autor del proyecto.

12.3.7. Parcela mínima. La parcela mínima será la existente en Grado 1º o la fijada en el ámbito de planeamiento si fuera menor, 2.000 m2 en Grado 2º y, la existente, resultante de la Ordenación en Grado 3º.

12.3.8. Relación con el entorno. Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad con el entorno. Podrán autorizarse cerramientos cuando lo exigieran necesidades funcionales o de seguridad en cuyo caso no podrán tener una altura superior a 2,50 m. con un zócalo opaco de altura máxima 0,80 m.

12.3.9. Retranqueos.

Grado 1º: No se establecen retranqueos, salvo en:

- UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela". 10 m. a la alineación a viario y 5 m. a los restantes linderos.
- UE-SUP-CE.5, "Las Nieves". 3 metros a lindero posterior.
- UE-SUP-CE.2, "Fresnos II". 5 metros a linderos, 10 a lindero frontal.

Grado 2º: 5 m. a lindero de fondo y 10 m. a lindero de acceso.

Grado 3º: 10 m. a linderos.

12.3.10. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

12.3.11. Urbanización. Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados.

12.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

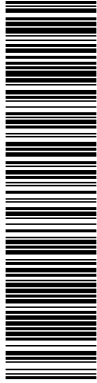
Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso global. Terciario

Usos predominantes.

Comercial (excepto C.4 y C.7 en Grados 1º y 2º y C.7 en Grado 3º).

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00	
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 27 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Espectáculos
Hostelero
Oficinas.

Usos complementarios. Los ligados funcionalmente al uso característico o principal.

Usos compatibles.

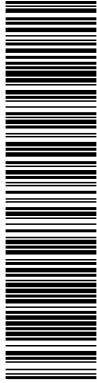
En edificio exclusivo:

- Administrativo (A-1 y A-3)
- Asistencial (categoría a)
- Deportivo
- Docente
- Hotelero
- Sanitario (excepto S-1)
- Sociocultural
- Terciario Industrial.

Compartidos. Los indicados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

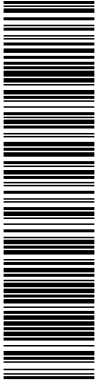
Tanto los usos predominantes como compartidos en edificio exclusivo se admiten compartidos en cualquier situación siempre que se integren en un edificio concebido como totalidad funcional y cumpla las exigencias legales de la actividad específica de que se trate.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T Grado 1º y 2º)								
Uso Global	Uso normenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
		D-1	1ª	D-1 D-2.1	2ª			D-1
	Deportivo							
	Docente			DO-4 DO-5 E168		DO-4 DO-5		
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6		S-5 S-6		
	Serv. Admtvos.	A-1		A-1				
	Sociocultural							
			AL-1 AL-2					
Productivo	Almacenes							
	Industrial							
	Terciario Industrial	TI		TI		TI		
Red Viaria	Aparcamientos		AP-2.1		AP-2.2			AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			ES				
Residencial	Residencial			R	8ª	R	8ª	
		C-1		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		
Terciario	Comercial			E-1 E-2		E-1 E-2		
	Espectáculos			H-1 H-2		H-1 H-2		
	Hotelero			HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		
	Hostelero	HO-1 HO-2 HO-3						
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.



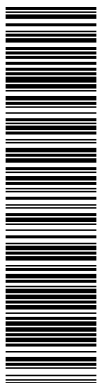
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T) Grado 3º

Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
		D-1		D				D
	Deportivo			DO-4		DO-4		Cd. 3ª
	Docente							
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-6				
	Serv. Admtvos.			A-1				
	SC		SC			SC		
	Sociocultural							
Productivo	Almacenes	AL	4ª	AL	4ª	AL	4ª	
	Industrial							
	Terciario Industrial							
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			EST.				
Residencial				V	8ª			
	Residencial							
Terciario	Comercial	Uso Característico						
	Espectáculos	Uso Característico						
	Hotelero	Uso Característico						
	Hostelero	Uso Característico						
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres	ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00	
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 30 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ORDENANZA ZU-T (TEXTO PLAN GENERAL INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES PERI).

Art. 12. ORDENANZA ZU-T (Terciario comercial y de ocio)

12.1. Definición

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

12.2. Clasificación

Se distinguen tres grados:

- 1º. Zonas situadas en el interior del casco urbano.
- 2º. Zonas comerciales insertas en tramas industriales.
- 3º. Zonas comerciales y de ocio periféricas.

12.3. Determinaciones de Aprovechamiento

12.3.1. Alineaciones. Son las especificadas en el plano correspondiente del Plan General en las fichas de las Unidades de Ejecución o los que resulten del planeamiento subordinado que, según dicho documento, deba redactarse.

12.3.2. Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de 13 metros (cuatro plantas); en la UEDB-22 será de 2 plantas y 7,00 metros; en UE-SUP-CE-5, 8 m. (2 plantas); en UE-SUP-CE-2, 16 metros (cuatro plantas).

12.3.3. Aprovechamiento.

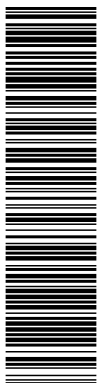
- 1. Real:** Igual al asignado.
- 2. Asignado:** El indicado en la ficha de la Unidad, o en el planeamiento subordinado por el que se desarrolló el ámbito en el que se encuentre en Grado 1º (UE-SUP-CE-5, 2 m²/m²; UE-SUP-CE-1, 0,63 m²/m²; UE-SUP-CE-2, 1,5 m²/m²), 0,7 m²/m² en Grado 2º de uso característico comercial/ocio/espectáculos y 0,4 m²/m² en Grado 3º.

3. Patrimonializable: Igual al asignado.

12.3.4. Fachada mínima. La fachada mínima será 10 m.

12.3.5. Ocupación máxima. La ocupación máxima será del 100% sobre parcela neta sobre y bajo rasante en Grado 1º (excepto en UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela", en que la ocupación será la indicada en el plano de alineaciones), del 50% en Grado 2º y

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 31 de 121	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

del 30% en Grado 3º; o las indicadas en el Planeamiento Subordinado por el que se desarrolló el ámbito a que pertenezcan las parcelas.

12.3.6. Patios. Quedarán a juicio del autor del proyecto.

12.3.7. Parcela mínima. La parcela mínima será la existente en Grado 1º o la fijada en el ámbito de planeamiento si fuera menor, 2.000 m2 en Grado 2º y, la existente, resultante de la Ordenación en Grado 3º.

12.3.8. Relación con el entorno. Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad con el entorno. Podrán autorizarse cerramientos cuando lo exigieran necesidades funcionales o de seguridad en cuyo caso no podrán tener una altura superior a 2,50 m. con un zócalo opaco de altura máxima 0,80 m.

12.3.9. Retranqueos.

Grado 1º: No se establecen retranqueos, salvo en:

- UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela". 10 m. a la alineación a viario y 5 m. a los restantes linderos.
- UE-SUP-CE.5, "Las Nieves".- 3 metros a lindero posterior.
- UE-SUP-CE.2, "Fresnos II". 5 metros a linderos, 10 a lindero frontal.

Grado 2º: 5 m. a lindero de fondo y 10 m. a lindero de acceso.

Grado 3º: 10 m. a linderos.

12.3.10. Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

12.3.11. Urbanización. Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados.

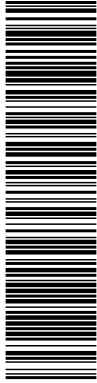
12.4. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso global. Terciario
Usos predominantes.

- Comercial (excepto C.4 y C.7 en Grados 1º y 2º y C.7 en Grado 3º).
- Espectáculos
- Hostelero

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 32 de 121	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Oficinas.

Usos complementarios. Los ligados funcionalmente al uso característico o principal.

Usos compatibles.

En edificio exclusivo:

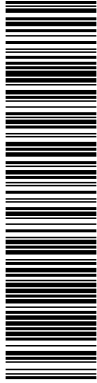
- Administrativo (A-1 y A-3)
- Asistencial (categoría a)
- Deportivo
- Docente
- Hotelero
- Sanitario (excepto S-1)
- Sociocultural
- Terciario Industrial.

Compartidos. Los indicados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

Tanto los usos predominantes como compartidos en edificio exclusivo se admiten compartidos en cualquier situación siempre que se integren en un edificio concebido como totalidad funcional y cumpla las exigencias legales de la actividad específica de que se trate.

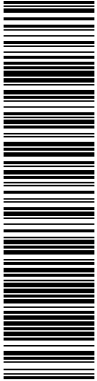
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanidad.gob.es/Firmas/verificar>. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID 2 EA 097=VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R= A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T Grado 1º y 2º)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
		D-1	1ª	D-1 D-2.1	2ª			D-1
	Deportivo			DO-4 DO-5 E168		DO-4 DO-5		
	Docente							
	Religioso			S-4 S-5 S-6		S-5 S-6		
	Sanitario							
	Serv. Admtvos.	A-1		A-1				
Productivo	Sociocultural			SC		SC		
	Almacenes	AL-1 AL-2						
	Industrial							
Red Viaria	Terciario Industrial	TI		TI		TI		
	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2			AP-1.2	
	Estación Autobuses							
Residencial	Est. de Servicio			ES				
	Residencial			R	8ª	R	8ª	
Terciario	Comercial	C-1		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		
	Espectáculos			E-1 E-2		E-1 E-2		
	Hoteler			H-1 H-2		H-1 H-2		
	Hostelero	HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		
				O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
	Oficinas							
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL	ZV/EL	

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

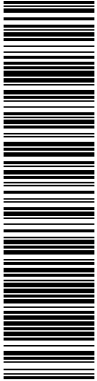


MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T) Grado 3º								
Uso Global	Uso normenORIZADO	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
		D-1		D				D
	Deportivo			DO-4		DO-4		Cd. 3ª
	Docente							
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-6				
	Serv. Admtvos.			A-1				
	Sociocultural	SC		SC		SC		
Productivo	Almacenes	AL	4ª	AL	4ª	AL	4ª	
	Industrial							
	Terciario Industrial							
Red Viaria	Aparcamientos		AP-2.1		AP-2.2			
	Estación Autobuses				EST.			
	Est. de Servicio			V	gª			
Residencial	Residencial							
Terciario	Comercial	Uso Característico						
	Espectáculos	Uso Característico						
	Hotelero	Uso Característico						
	Hostelero	Uso Característico						
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres	ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de estas Normas.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00	
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 35 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

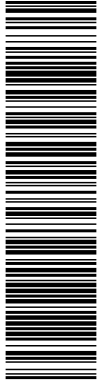


MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ANEXO Nº2. Ordenanzas del PEMU de la manzana RM-1 de la UE-DB-22.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983528, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F93F441BB647F0C7778FAA76BC) 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: <https://sede.sanchez-casas.com>; o a través de la oficina de atención al cliente de SANCHEZ-CASAS (R: A29462031), SAN-SANCHEZ-CASAS, PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50665568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383, Tomo:25839, Folio:143, Fecha:19/07/2021, Inscripción:17 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:23:56.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 36 de 121	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Ordenanza ZUR-7 PEMU

Definición.

Regula la edificación y el uso del suelo en la zona calificada como residencial multifamiliar en el PEMU-RM1 de la parcela RM.3 del PERI de "Los Girasoles".

La tipología edificatoria es la de manzana semicerrada con alineación a fachada

Determinaciones de Aprovechamiento.

Alineaciones. Serán las definidas en el Plano correspondiente del PEMU-RM1, que recoge las del PERI de "Los Girasoles"

La posición de la edificación será libre, dentro del área de movimiento entre la alineación exterior y el fondo edificable, asimismo reflejada en el plano citado. Siempre que no supere una superficie de 2.681,15 m²s (diferencia entre la superficie máxima del área de movimiento 3.333,65 m² establecida por el PERI de Los Girasoles para toda la manzana y el área de movimiento de las parcelas RM1.1 y RM1.2) se podrá superar el fondo establecido en un máximo de 1m.

Altura. Será la indicada en el plano de Alineaciones y Altura máxima del PEMU-RM1.

La relación entre plantas y altura será:

1 planta	4,50 m.	5 plantas	16,50 m.
2 plantas	7,50 m.	6 plantas	19,50 m.
3 plantas	10,50 m.	7 plantas	22,50 m.
4 plantas	13,50 m.	8 plantas	25,50 m.

Se autorizan los áticos con retranqueo mínimo de tres metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

La distancia de la edificación respecto a la línea límite del área de movimiento de las parcelas colindantes, reflejada en el plano de Alineaciones, será igual o mayor de (h+7)/3, siendo h su altura en metros, con un mínimo de 6,00 m.

Aprovechamiento. El aprovechamiento asignado, expresado en uso residencial multifamiliar libre, que coincide con el real y el patrimonializable, asciende a 21.404,80 uas. (veintiún mil cuatrocientos cuatro con ochenta unidades de aprovechamiento).

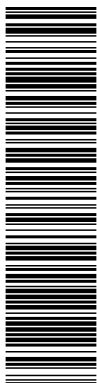
Cubierta. El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio, así como a usos vivideros, siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado con ella directamente, computando aprovechamiento en ambos casos a partir de una altura libre de 1,65 m.

Cumbrera. La cumbrera de la cubierta no podrá elevarse más de 3,50 m por encima de la altura máxima. Sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos cuando su ubicación esté debidamente justificada.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima será el resultado de dividir el aprovechamiento por el coeficiente de homogeneización del uso predominante (Coef. =1). Es decir 21.404,80 m²c. (veintiún mil cuatrocientos cuatro con ochenta metros cuadrados construidos).

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F016F03F4418B647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmador. 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-torrejon.es/Firmador.ppt>; I. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID.2.E.A.97=VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00	
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 37 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Fachada máxima. La fachada máxima será de 70 m, (setenta metros) superada esta distancia, el diseño deberá presentar un corte compositivo.

Huecos. Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos de las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se admite la apertura de huecos sin limitación cuando la franja a la que den frente se incluya en la parcela en una anchura mínima de tres metros. En anchuras menores se autoriza la apertura de huecos de ventilación e iluminación sin vistas a una altura mínima de dos metros sobre la rasante del pavimento exterior colindante con el paramento.

Ocupación máxima de a edificación. Sobre rasante la definida por al área de movimiento, sin superar los 2.681,15 m²s, (dos mil seiscientos ochenta y un metros cuadrados, quince centímetros cuadrados) y bajo rasante el 100%.

El techo del aparcamiento solo podrá sobresalir de la rasante de la calle en la franja ocupada por la edificación.

Posición de la edificación. En el plano de alineaciones se representa el área de movimiento de la edificación (superficie comprendida entre las alineaciones exteriores y el fondo edificable) que podrá modificarse por Estudio de Detalle respetando las condiciones de esta Ordenanza.

En los planos nº 9, 10 y 11 se reflejan los esquemas de ubicación de la edificación y una imagen volumétrica final.

Salientes y Vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Urbanización. Dado que en esta ordenanza existen espacios libres privados, en el proyecto de construcción de la edificación se adjuntará un proyecto específico de obras de urbanización de dichos espacios, cuyo diseño estará vinculado a la edificación proyectada y contendrá al menos el ajardinamiento del 40% de la superficie privada.

Vallado. En los espacios de retranqueo colindantes con la alineación exterior o con zonas no edificadas de parcelas colindantes deberán realizarse cerramientos con elementos de fábrica, opacos hasta una altura mínima de 0,70 m y máxima de 2,00 m, prolongándose con malla o reja metálica hasta una altura máxima de 2,50 m.

Condiciones Estéticas.

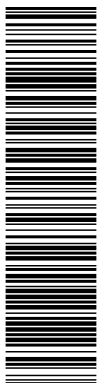
Composición.

Volúmenes. Serán los resultantes de los parámetros establecidos en la ordenanza que podrán modificarse con Estudio de Detalle.

Fachadas. La longitud de la fachada será la definida por la alineación exterior

Cubiertas. Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00	
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 38 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Salientes y vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General. El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros.

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 si el proyecto presentado incumple la condición de adecuación al entorno.

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

Todos los usos deberán cumplir las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales.

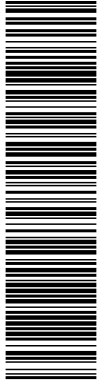
Uso global. Residencial

Uso predominante. Residencial multifamiliar.

Usos complementarios. Los compatibles autorizados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo (No pueden consumir más del 30% del Aprovechamiento asignado a la manzana).

- Oficina
- Hotelero
- Religioso
- Sociocultural
- Administrativo A₁ y A₃
- Aparcamientos (en calles de anchura superior o igual a 10 m.)
- Residencial multifamiliar protegida (sin limitación de porcentaje).



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-7^{PEMU})

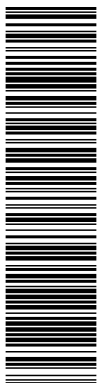
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela	
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones		
Dotacional y Servicios	Asistencial	A	1ª	A B	2ª 2ª	A B	7ª 7ª	3ª 3ª	
	Cementerio y Funerario								
	Deportivo		3ª 7ª	D-0 D-1	2ª			D-0 D-1 Cd. 3ª	
	Docente		4ª	DO-1 DO-2 DO-3 DO-5	2ª, 6ª 2ª 2ª 2ª	DO-3 DO-5	7ª 7ª	3ª	
	Religioso		4ª	R-1.1	2ª				
	Sanitario		4ª	S-3 S-2 S-4 S-5 S-6	2ª 2ª - 2ª	S-5 S-4 S-2 S-3	17ª 7ª 7ª 7ª		
	Serv. Admtvos.		4ª	A-1 A-3.1	2ª 2ª	A-1	7ª		
	Sociocultural		4ª	SC	2ª				
	Productivo	Almacenes		4ª	AL-1 I-1	2ª			
		Industrial		4ª	I-1	2ª			
Terciario Industrial			4ª	T	2ª				
Red Viaria	Aparcamientos		AP-2.1	AP-2.2				AP-1.1 AP-1.2	
	Estación Autobuses								
	Est. de Servicio								
Residencial	Residencial			Uso Característico					
Terciario	Comercial		4ª	C-1 C-2 C-5	2ª 2ª 2ª				
	Espectáculos								
	Hotelero		4ª	H-1	2ª				
	Hostelero		4ª	HO-1 HO-3	2ª 2ª				
	Oficinas		4ª	O-1 O-2 O-3	- 2ª	O-1 O-2 O-3	17ª 7ª		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							ZV/EL	

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de las Normas Urbanísticas Particulares del Plan General.

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20%

y en todo caso la planta baja.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00	
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 40 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Ordenanza. ZU-T PEMU

Definición.

Ordenanza que regula la edificación en el suelo calificado por el PEMU-RM1, como terciario comercial, oficinas y ocio.

Determinaciones de Aprovechamiento.

Alineaciones. Son las especificadas en el plano de alineaciones y rasantes del PEMU-RM1

Altura máxima de la edificación. La altura máxima será de dos plantas (2) siete metros (7,00m). Se autoriza el ático con retranqueo mínimo de tres metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

Aprovechamiento. El aprovechamiento asignado, que coincide con el real y el patrimonializable, es de 349,46 uas (trescientas cuarenta y nueve con cuarenta y seis unidades de aprovechamiento) expresado en uso residencial multifamiliar libre.

Edificabilidad. La edificabilidad máxima será el resultado de dividir el aprovechamiento por el coeficiente de homogeneización del uso predominante (Coef. =0,8). Es decir 436,75 m²c. (cuatrocientos treinta y seis con setenta y cinco metros cuadrados construidos)

Fachada mínima. La fachada mínima será de diez (10,00) metros.

Huecos. Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos con las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se autoriza la apertura de huecos de ventilación e iluminación sin vistas, a una altura mínima de dos metros sobre la rasante del pavimento exterior colindante con el paramento.

Ocupación máxima. La ocupación máxima sobre rasante será la del área de movimiento definida por la alineación y el fondo máximo de doce metros (12)

La ocupación máxima bajo rasante será del 100%.

Patios. Quedarán a juicio del autor del proyecto.

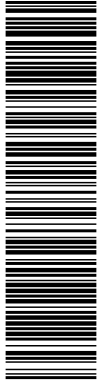
Parcela mínima. Sera la que corresponde al suelo calificado: doscientos ochenta y cinco metros (285) cuadrados.

Relación con el entorno. Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad con el entorno.

Podrán autorizarse cerramientos cuando lo exigieran las necesidades funcionales o de seguridad, en cuyo caso no podrán tener una altura superior a dos cincuenta metros (2,50) con un zócalo opaco de altura máxima de 0,80m.

Retranqueos. No se exige otro retranqueo a la edificación que el que venga definido por el área de movimiento.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628; JLU4U-QSIZF-KTLDJ; B9EF5ACA39F016F03F441BB647F0C778FAA76BC) 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: <https://sede.ayto-torrejon.es/FirmasDoc>; o: C=ES, O=DIAPLAN S.A, CID.2.E.497=VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-50655568R, Description=Reg.28065 Hoja:143/ Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.



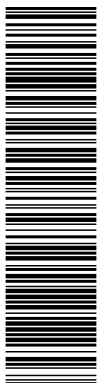
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
 ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZU-T_{PEMU})

Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial							
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-1	1 ^a	D-1 D-2.1	2 ^a			D-1
	Docente			DO-4 DO-5 DO-1	- 6 ^a	DO-4 DO-5		
	Religioso							
	Sanitario			S-4 S-5 S-6		S-5 S-6		
	Serv. Admtvos.	A-1		A-1				
	Sociocultural			SC		SC		
	Productivo	Almacenes	AL-1 AL-2					
	Industrial							
	Terciario Industrial	TI		TI		TI		
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio			ES				
Residencial	Residencial			R	8 ^a	R	8 ^a	
Terciario	Comercial	C-1		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		C-1, C-2 C-3, C-5 C-7		
	Espectáculos			E-1 E-2		E-1 E-2		
	Hotelero			H-1 H-2		H-1 H-2		
	Hostelero	HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		HO-1 HO-2 HO-3		
	Oficinas			O-2 O-3 O-1		O-2 O-3 O-1		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL		ZV/EL		ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad ver págs. 6 y 7 de las Normas Urbanísticas Particulares del Plan General

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00	
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 43 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Ordenanza ZU-ES PEMU

Definición.

Ordenanza que regula el uso del suelo y la edificación en suelos calificados de Estación de servicio /unidad de suministro en el PEMU-RM1.

Determinaciones sobre aprovechamiento.

Alineaciones y rasantes. Serán las definidas en el plano correspondiente del PEMU-RM1

Altura máxima. La altura máxima será de una planta (cuatro metros) Permitiéndose superar dicha altura para postes de señalización marquesinas y similares. Se recogen las características de estos elementos existentes en el momento de la aprobación del PEMU-RM1.

Aprovechamiento. El aprovechamiento asignado, expresado en uso residencial multifamiliar, que coincide con el real y el patrimonializable, asciende a 174,70 uas (ciento setenta y cuatro con setenta unidades de aprovechamiento).

Edificabilidad. Será la resultante de dividir el aprovechamiento por el coeficiente de homogeneización del uso Estaciones de Servicio en el Área Homogénea 8.1 (dos (2)) Es decir: 87,35 m²c. (ochenta y siete con treinta y cinco metros cuadrados construidos) en la que no se computa la superficie de instalaciones móviles de lavado y similares.

Fachada mínima. No se establece.

Fondo edificable. Será de doce metros (12).

Huecos. Se prohíbe la apertura de huecos en los linderos con las parcelas adosadas cuando exista continuidad en el área de movimiento. Cuando el lindero lo sea a espacios no edificables se autoriza la apertura de huecos de ventilación e iluminación sin vistas, a una altura mínima de dos metros sobre la rasante del pavimento exterior colindante con el paramento.

En zonas no edificadas deberá efectuarse un cerramiento de fábrica que garantice el cumplimiento de las restricciones de vistas a las parcelas colindantes.

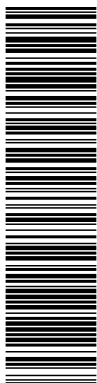
Ocupación de Parcela. La ocupación máxima de parcela con edificación será del 60%, no computándose la proyección sobre el suelo de la marquesina.

Parcela mínima. La parcela mínima será de trescientos metros cuadrados (300) de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Unidades de Suministro.

Retranqueos. Los retranqueos serán los resultantes del área de movimiento de la edificación representada en el plano de alineaciones del PEMU-RM1. La marquesina existente se recoge durante todo su periodo de vida como elemento construido.

Ubicación de la edificación. Será la existente en el momento de la aprobación inicial del PEMU-RM1, Se admiten modificaciones, previa presentación de un anteproyecto de ordenación de la parcela en la que se garantice la funcionalidad de la nueva ubicación propuesta.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 47 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983528, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) 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: https://sede.ayto-torrejón.es/Firmadoc; o: C=ES, O=DIAPLAN S.A, CID.2.E.497-VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/383 Folio:143/ Fecha:19/07/2021/ Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las condiciones Generales de Uso.

Uso global- Terciario.

Usos Predominantes-

- Comercial (excepto C4 y C7 en grados 1º y 2º y C7 en grado 3º)
- Espectáculos
- Hostelero
- Oficinas.

Usos compatibles –

En edificio exclusivo:

- Administrativo (A-1 y A-3)
- Asistencial
- Deportivo
- Docente
- Hotelero
- Sanitario
- Sociocultural
- Terciario industrial

Compartidos: los indicados en el cuadro adjunto:

Nota. El edificio existente en la reserva TC3, único edificado con anterioridad a la aprobación definitiva del PERI de Los Girasoles, queda incorporado como fuera de ordenanza, tal como se define en el Artículo I.10 Edificaciones Fuera de Ordenanza, de las Ordenanzas Generales de el Plan General de Torrejón de Ardoz, dado que cumple las determinaciones básicas de Alineaciones, Calificación (uso) y Clasificación (clase de suelo).

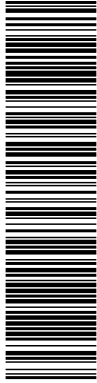
Se autorizan, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo citado, los usos establecidos en esta ordenanza y las obras que no impliquen aumento de volumen o superficie construida y cuyo coste sea inferior al 70% del que supondrían las obras de nueva planta.

Medidas y propuestas relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Aun cuando la modificación pretendida no conlleva un aumento del impacto normativo y las normas de aplicación no se modifican, se citan las determinaciones más significativas:

- 1- Adecuar el diseño a las determinaciones actualizadas de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
- 2- Facilitar un acceso pavimentado o correctamente compactado desde la acera a la zona de juegos infantiles si existiere.
- 3- Relativas al espacio libre privado:

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 48 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

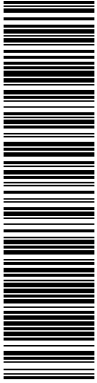


MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

Dado que la ocupación máxima es del 80 % y la planta actual de la edificación está retranqueada de todos los linderos y, de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza ZU-T, "Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad en el entorno" no siendo preceptivo sino autorizable el cerramiento exterior, son de aplicación las siguientes determinaciones, que deberán observarse en los espacios privados de uso común siempre que la actividad específica que se implante lleve asociado el acceso del público en general o cuando así se desprenda de la legislación vigente:

- Urbanización interior
 - La parcela dispondrá de, al menos, un itinerario accesible que comunique la entrada principal con el edificio.
 - Los elementos de urbanización adscritos a un edificio conforme al punto 3 del artículo 2 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de ordenación de la edificación, deben cumplir las condiciones establecidas en el DB SUA que sean aplicables a dichos elementos, entre otros aspectos, itinerarios accesibles, pavimento táctil...etc.
- Accesibilidad en el edificio.
 - En el edificio de uso privado en el que se materializa la edificabilidad, será obligatoria la instalación de ascensor que deberá ser accesible a personas con movilidad reducida.
 - Uno, al menos, de los accesos que desde la vía pública enlazan con el itinerario de la edificación deberá ser practicable
 - Asimismo, deberán existir cuantos itinerarios practicables sean necesarios, en función de las condiciones de evacuación, para comunicar horizontal y verticalmente el acceso desde la vía pública con el acceso a los locales y con los espacios de uso público a los que sirvan.
- Dotación de elementos accesibles.
 - Para reservas de plazas de aparcamiento accesibles, servicios higiénicos (aseos y vestuarios), etc. se estará a lo dispuesto en el CTE-DB-SUA o legislación correspondiente.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) 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: <https://sede.sede.sede.gob.es/Firmas> por: I. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID.2.E.497=VATES-428462091, CI=50655568R, CA=LOS SANCHEZ-CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ-CASAS, PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (ON=AG Representación, OUCERES, OFNMT-RCM, C-ES) @ 23/05/2023 15:23:56.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983528, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B2EF5AC39EF916F93F441BB647F0C7778FAA75BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la versión de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.suco.gob.cl/verificacion> es Firmadoc por: I. C-ES, O=DIAPLAN S.A. OJD 25.497-AVATES-028462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R, A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:26065 Hoja:M-43383 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=A-G Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREON DE ARDOZ

DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA

TITULO: CALIFICACION DEL SIELO (ALINEACIONES Y DRENANJAS)

NOVIEMBRE-2000

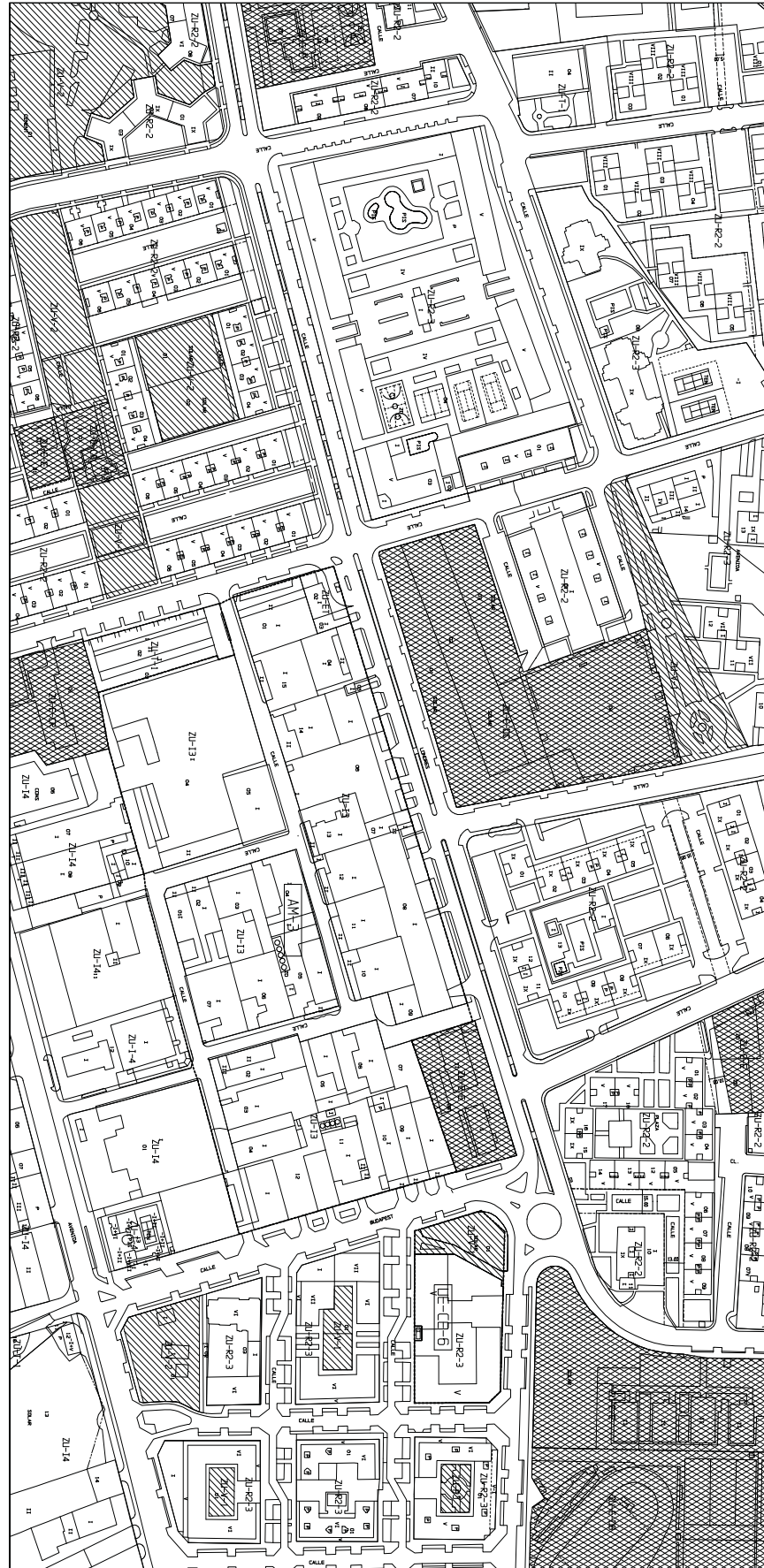
ESCALA: 1/1000

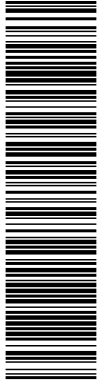
Nº FOLIOS: 5 - 12

SEILO URBANIZABLE

SEILO URBANIZABLE

SEILO URBANIZABLE

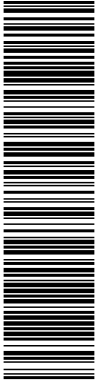




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983528, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F93F441BB647F0C7778FAA75BC) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.suivaforjaion.es/Firmador>. por: I. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID.2.E.A97=VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R-A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

	REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREON DE ARDOZ DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA CALIFICACION DEL SUELO (ALINEACIONES Y DRENANZAS)	TITULO: 5.18 Nº PLAN: 1/1000 FECHA: NOVIEMBRE-2000
DETALLE DE TIPOLOGIA DE SUELO SUELO URBANIZABLE SUELO URBANO SUELO RURAL SUELO AGROPECUARIO SUELO FORESTAL SUELO DE PROTECCION SUELO DE INTERES HISTORICO SUELO DE INTERES CULTURAL SUELO DE INTERES PAISAJISTICO SUELO DE INTERES AMBIENTAL SUELO DE INTERES ARQUEOLOGICO SUELO DE INTERES GEOLOGICO SUELO DE INTERES GEOMORFOLOGICO SUELO DE INTERES HIDROLOGICO SUELO DE INTERES BIODIVERSIDAD SUELO DE INTERES PATRIMONIO CULTURAL SUELO DE INTERES PATRIMONIO HISTORICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ARQUITECTONICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO LINGUISTICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ETNOLOGICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ANTROPOLÓGICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO SOCIOLÓGICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ECONOMICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO JURIDICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ADMINISTRATIVO SUELO DE INTERES PATRIMONIO POLITICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO SOCIAL SUELO DE INTERES PATRIMONIO CULTURAL SUELO DE INTERES PATRIMONIO HISTORICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ARQUITECTONICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO LINGUISTICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ETNOLOGICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ANTROPOLÓGICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO SOCIOLÓGICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ECONOMICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO JURIDICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ADMINISTRATIVO SUELO DE INTERES PATRIMONIO POLITICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO SOCIAL	DETALLE DE TIPOLOGIA DE SUELO SUELO URBANIZABLE SUELO URBANO SUELO RURAL SUELO AGROPECUARIO SUELO FORESTAL SUELO DE PROTECCION SUELO DE INTERES HISTORICO SUELO DE INTERES CULTURAL SUELO DE INTERES PAISAJISTICO SUELO DE INTERES AMBIENTAL SUELO DE INTERES ARQUEOLOGICO SUELO DE INTERES GEOLOGICO SUELO DE INTERES GEOMORFOLOGICO SUELO DE INTERES HIDROLOGICO SUELO DE INTERES BIODIVERSIDAD SUELO DE INTERES PATRIMONIO CULTURAL SUELO DE INTERES PATRIMONIO HISTORICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ARQUITECTONICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO LINGUISTICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ETNOLOGICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ANTROPOLÓGICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO SOCIOLÓGICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ECONOMICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO JURIDICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ADMINISTRATIVO SUELO DE INTERES PATRIMONIO POLITICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO SOCIAL	DETALLE DE TIPOLOGIA DE SUELO SUELO URBANIZABLE SUELO URBANO SUELO RURAL SUELO AGROPECUARIO SUELO FORESTAL SUELO DE PROTECCION SUELO DE INTERES HISTORICO SUELO DE INTERES CULTURAL SUELO DE INTERES PAISAJISTICO SUELO DE INTERES AMBIENTAL SUELO DE INTERES ARQUEOLOGICO SUELO DE INTERES GEOLOGICO SUELO DE INTERES GEOMORFOLOGICO SUELO DE INTERES HIDROLOGICO SUELO DE INTERES BIODIVERSIDAD SUELO DE INTERES PATRIMONIO CULTURAL SUELO DE INTERES PATRIMONIO HISTORICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ARQUITECTONICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO LINGUISTICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ETNOLOGICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ANTROPOLÓGICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO SOCIOLÓGICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ECONOMICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO JURIDICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO ADMINISTRATIVO SUELO DE INTERES PATRIMONIO POLITICO SUELO DE INTERES PATRIMONIO SOCIAL





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2283528, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F016F03F441BB647F0C7778FAA75BC) generada con la aplicación informática Firmador. 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.sancho-casas.com>. Es Firmador por: I. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID 2 E.A97=VATES-A28462091, C=ES, O=DIAPLAN S.A, CID 2 E.A97=VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e / 23/05/2023 15:23:56.

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOREJÓN DE ARDOZ
DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVA
CALIFICACION DEL SUELO (ALIANCIDES Y DORNANZAS)

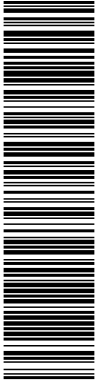
FECHA: 23/05/2023

ESCALA: 1/1000

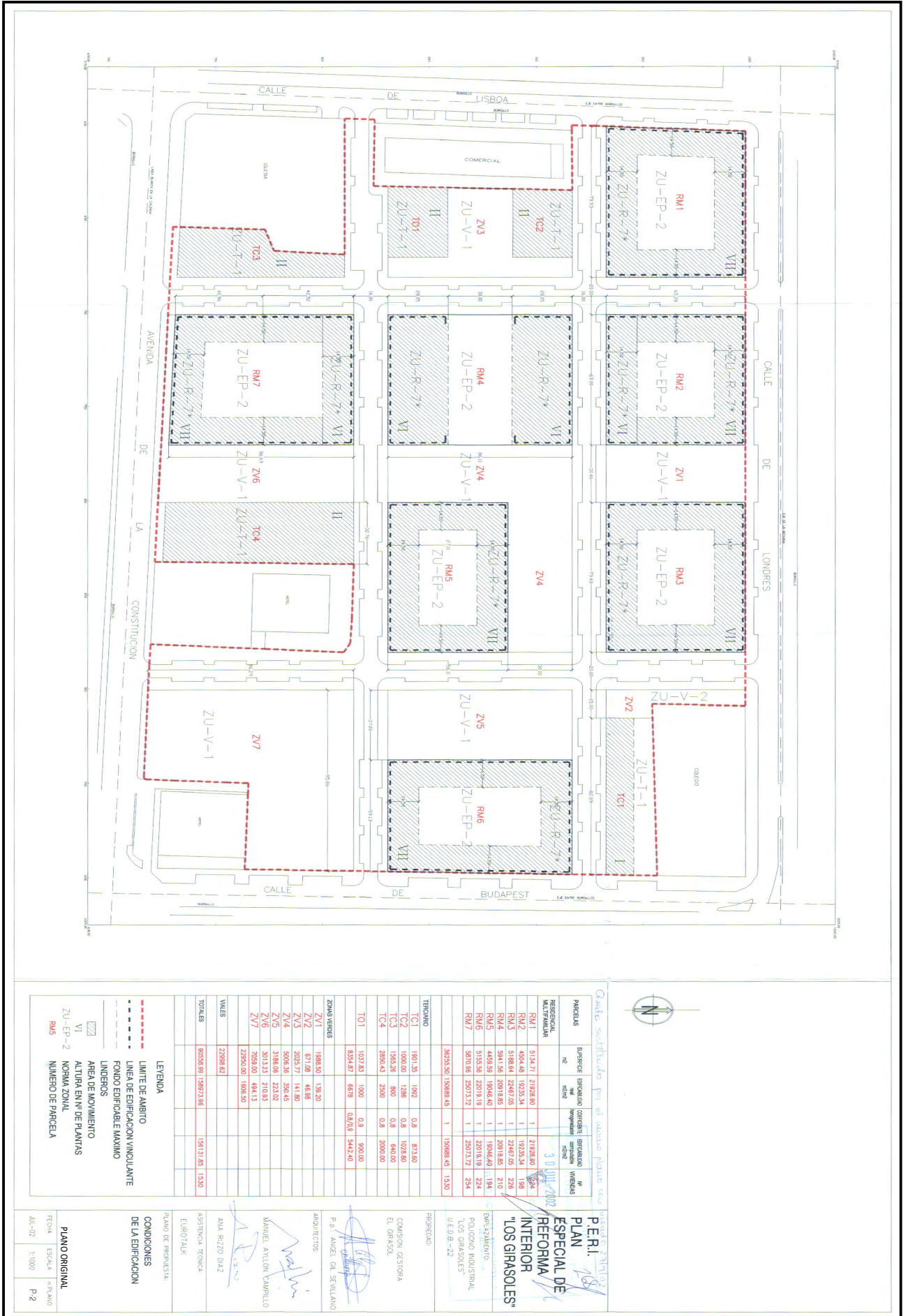
5.18'

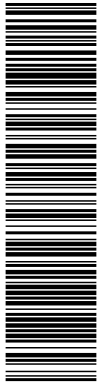
TIPO	DESCRIPCIÓN	VALOR
1	Urbano residencial	1.0
2	Urbano residencial	1.0
3	Urbano residencial	1.0
4	Urbano residencial	1.0
5	Urbano residencial	1.0
6	Urbano residencial	1.0
7	Urbano residencial	1.0
8	Urbano residencial	1.0
9	Urbano residencial	1.0
10	Urbano residencial	1.0
11	Urbano residencial	1.0
12	Urbano residencial	1.0
13	Urbano residencial	1.0
14	Urbano residencial	1.0
15	Urbano residencial	1.0
16	Urbano residencial	1.0
17	Urbano residencial	1.0
18	Urbano residencial	1.0
19	Urbano residencial	1.0
20	Urbano residencial	1.0
21	Urbano residencial	1.0
22	Urbano residencial	1.0
23	Urbano residencial	1.0
24	Urbano residencial	1.0
25	Urbano residencial	1.0
26	Urbano residencial	1.0
27	Urbano residencial	1.0
28	Urbano residencial	1.0
29	Urbano residencial	1.0
30	Urbano residencial	1.0
31	Urbano residencial	1.0
32	Urbano residencial	1.0
33	Urbano residencial	1.0
34	Urbano residencial	1.0
35	Urbano residencial	1.0
36	Urbano residencial	1.0
37	Urbano residencial	1.0
38	Urbano residencial	1.0
39	Urbano residencial	1.0
40	Urbano residencial	1.0
41	Urbano residencial	1.0
42	Urbano residencial	1.0
43	Urbano residencial	1.0
44	Urbano residencial	1.0
45	Urbano residencial	1.0
46	Urbano residencial	1.0
47	Urbano residencial	1.0
48	Urbano residencial	1.0
49	Urbano residencial	1.0
50	Urbano residencial	1.0
51	Urbano residencial	1.0
52	Urbano residencial	1.0
53	Urbano residencial	1.0
54	Urbano residencial	1.0
55	Urbano residencial	1.0
56	Urbano residencial	1.0
57	Urbano residencial	1.0
58	Urbano residencial	1.0
59	Urbano residencial	1.0
60	Urbano residencial	1.0
61	Urbano residencial	1.0
62	Urbano residencial	1.0
63	Urbano residencial	1.0
64	Urbano residencial	1.0
65	Urbano residencial	1.0
66	Urbano residencial	1.0
67	Urbano residencial	1.0
68	Urbano residencial	1.0
69	Urbano residencial	1.0
70	Urbano residencial	1.0
71	Urbano residencial	1.0
72	Urbano residencial	1.0
73	Urbano residencial	1.0
74	Urbano residencial	1.0
75	Urbano residencial	1.0
76	Urbano residencial	1.0
77	Urbano residencial	1.0
78	Urbano residencial	1.0
79	Urbano residencial	1.0
80	Urbano residencial	1.0
81	Urbano residencial	1.0
82	Urbano residencial	1.0
83	Urbano residencial	1.0
84	Urbano residencial	1.0
85	Urbano residencial	1.0
86	Urbano residencial	1.0
87	Urbano residencial	1.0
88	Urbano residencial	1.0
89	Urbano residencial	1.0
90	Urbano residencial	1.0
91	Urbano residencial	1.0
92	Urbano residencial	1.0
93	Urbano residencial	1.0
94	Urbano residencial	1.0
95	Urbano residencial	1.0
96	Urbano residencial	1.0
97	Urbano residencial	1.0
98	Urbano residencial	1.0
99	Urbano residencial	1.0
100	Urbano residencial	1.0





Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5A339F016F03F441BB647F0C7778FAA75BC) generada con la aplicación informática Firmador. 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.sivta-forjador.es/Firmador; o: 1. C-ES, O=DIAPLAN S.P, CID.2.E.497=VATES-A2462091, CN=50655658R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A2462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655658R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNM-T-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

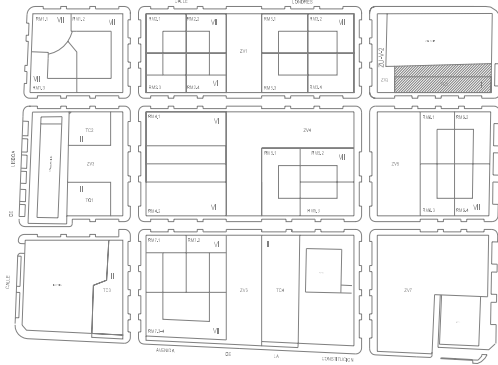




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanchez-casas.com>; o bien mediante el código de verificación en: <https://sede.sanchez-casas.com>.
SAN-CHEZ-CASAS (R- A29462031), SAN-SANCHEZ-CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-506656568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES" FINCAS RESULTANTES

LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE TC 1



SITUACION EN EL PERI

ADJUDICATARIO:

GESGISA GESTIÓN GIRASOL 2000 S.A.

SUSTITUYE A LAS PARCELAS APORTADAS:

7,19 % del Aprovechamiento de cesión

SUPERFICIE DE SUELO: 1901,35 m²

APROVECHAMIENTO: 873,6 m²

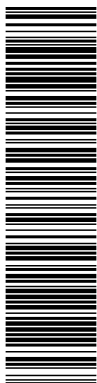
PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE URBANIZACIÓN,
GESTIÓN E INDEMNIZACIONES: LIBRE DE CARGAS

PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE
TRASLADO: LIBRE DE CARGAS



ESCALA: 1/1000

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 60 de 121	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2682628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) 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: https://sede.sanidad.gob.es/firmadoc/es/Firmadoc.jspx; I. C-ES, O=DIAPLAN SLP, O=ID 2 EA 097-AVATES-028462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

PARCELA RESULTANTE TC-1

Situación

Parcela urbana, destinada a uso terciario, situada en el término de Torrejón de Ardoz, que es la señalada con el nº TC-1 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UEDB nº 22 “Los Girasoles”, del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz

Superficie

La superficie es de 1.901,35 m² (mil novecientos un metro y treinta y cinco decímetros cuadrados).

Descripción

Parcela de forma rectangular que linda al Norte con límite de la unidad en línea recta de 83,33 m. (ochenta y tres metros y treinta y tres centímetros); al Sur con calle de nuevo trazado, parcela resultante V, en línea recta de 82,89 m. (ochenta y dos metros y ochenta y nueve centímetros); al Este con C/ Budapest en línea recta de 23,99 m. (veintitrés metros y noventa y nueve centímetros) y al Oeste con parcela resultante ZV-2 en línea recta de 21,78 m. (veintiún metros y setenta y ocho centímetros).

Calificación urbanística

Uso Terciario.
Ordenanza de aplicación: ZU-T.

Aprovechamiento

El aprovechamiento es de 873,60 m² de uso característico residencial.

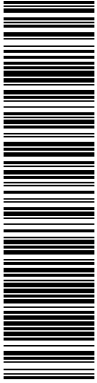
Adjudicatario

Gegisa Gestión Girasol 2000, S.A.

Le corresponde

Por el 7,19% del 10% del aprovechamiento de cesión, según Convenio.

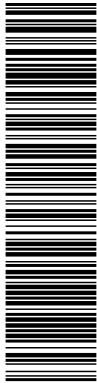
DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 61 de 121	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Obligaciones y cargas

Libre de cargas.

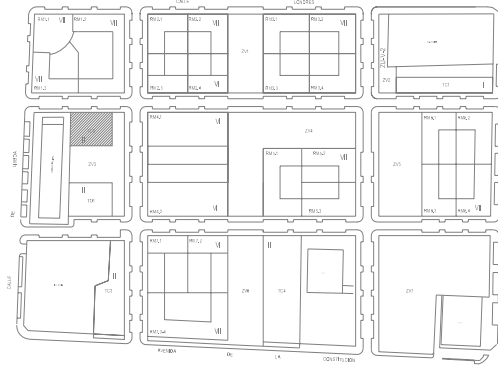
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F93F441BB647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.suizaforja.es/Firmadoc>; o: C=ES, O=DIAPLAN S.P.A., CN=DIAPLAN S.P.A., CN=50655568R, CN=LOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 Tomo:25839 Folio:143 Fecha:1907/2021 Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:23:56.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F016F03F441BB647F0C7778FAA76BC) 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: <https://sede.suva.gob.pe/suva/verificacion> es Firmadoc por: T. C-ES, O=DIAPLAN S.P. OID.2.54.97=VATES-428462091, CN=50655688R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655688R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 Tomo:25839 Folio:143 Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:23:56.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LOS GIRASOLES" FINCAS RESULTANTES

LOCALIZACION DE LA PARCELA RESULTANTE TC 2



SITUACION EN EL PERI

ADJUDICATARIO:

GESGISA GESTIÓN GIRASOL 2000 S.A.

SUSTITUYE A LAS PARCELAS APORTADAS:

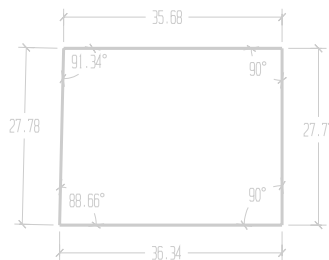
22,05 % Parcela 51 Finca Registral 34.141

SUPERFICIE DE SUELO: 1000 m2

APROVECHAMIENTO: 1028,8 m2

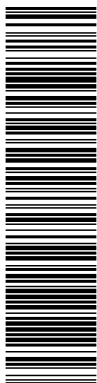
PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES: 0,6880 %

PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS DE TRASLADO: 0,7462 %



ESCALA: 1/1000

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 67 de 121	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F016F03F441BB647F0C778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmador. 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-torrejon.es/Firmador> por: T. C-ES, O=DIAPLAN SLP, CID.2.E.497=VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R, A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25839/Folio:143/Fechar:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

PARCELA RESULTANTE TC-3

Situación

Parcela urbana, destinada a uso terciario, situada en el término de Torrejón de Ardoz, que es la señalada con el nº TC-3 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UEDB nº 22 “Los Girasoles”, del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz

Superficie

La superficie de la parcela es de 1.565,26 m² (mil quinientos sesenta y cinco metros y veintiséis decímetros cuadrados).

Descripción

Parcela de forma rectangular que linda al Norte con calle de nuevo trazado, parcela resultante V en línea de 12,02 m. (doce metros y dos centímetros); al Sur, calle de nuevo trazado, parcela resultante V en línea recta de 26,06 m. (veintiséis metros y seis centímetros); al Este, con calle de nuevo trazado, parcela resultante V, en línea recta de 78,56 m. (setenta y ocho metros y cincuenta y seis centímetros); al Oeste, con límite de la Unidad en línea quebrada formada por tres tramos de 39,82 m. (treinta y nueve metros y ochenta y dos centímetros), 12,20 m. (doce metros y veinte centímetros) y 33,16 m. (treinta y tres metros y dieciséis centímetros).

Calificación urbanística

Uso terciario.

Ordenanza de aplicación: ZU-T.

Aprovechamiento

El aprovechamiento es de 640,00 m² de uso característico residencial.

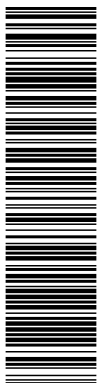
Adjudicatario

Gegisa Gestión Girasol 2000, S.A.

Le corresponde

En sustitución del 13,71% de la finca aportada nº 51, registral nº 34.141.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 68 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



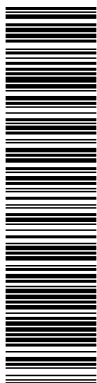
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5AC39F016F03F441BB647F0C778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-forjao.es/Firmador>; o: C-ES, O-DIAPLAN SLP, CID 2 EA 097=VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R, A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

Obligaciones y cargas

Por razón de procedencia del 13,71% de la finca aportada nº 51, registral 34.141:

- Afección por 5 años al pago de la liquidación, que por el impuesto, en su caso, proceda según inscripción 5ª, de fecha 12 de junio de 2.001, de la finca aportada nº 51.
- Afección por 5 años al pago de la liquidación, que por el impuesto, en su caso, proceda, según inscripción 1ª, de fecha 27 de septiembre de 2.001, de la finca aportada nº 51.
- Afección por 5 años al pago de la liquidación, que por el impuesto, en su caso, proceda, según inscripción 6ª, de fecha 19 de noviembre de 2.001, de la finca aportada nº 51.
- Hipoteca a favor de CAMP GUIPUZCOA SAN SEBASTIÁN en garantía de un aval de UN MILLÓN CIENTO SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS -1.171.973,60- de capital avalado; SETECIENTOS TRES MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO EUROS CON DIECISÉIS CÉNTIMOS -703.184,16- por intereses remuneratorios; TREINTA Y TRES MIL CIENTO TRES EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS -33.103,75- para costas y gastos, formalizada en escritura autorizada por el Notario Don José Mª Piñar Gutiérrez el día 12 de julio de 20001, inscripción 7ª, de fecha 14 de marzo de 2.002, de la finca aportada nº 51.
- Afecta por 5 años al pago de la liquidación que por el impuesto, en su caso, proceda, según inscripción 7ª, de fecha 14 de marzo de 2.002, de la finca aportada nº 51.
- Hipoteca a favor de CAMP GUIPUZCOA Y SAN SEBASTIÁN en garantía de un préstamo de NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y OCHO EUROS -937.578,88- de principal; CIENTO VEINTICINCO MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE EUROS CON QUINCE EUROS -125.139,15- por intereses remuneratorios; CUATROCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS -440.724,53- para intereses de demora; CIENTO CUARENTA MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS -140.636,83- para costas y gastos, formalizada en escritura autorizada por el Notario Don Luis Rueda Esteban el día 16 de enero de 2002, inscripción 8ª, de fecha de 27 de marzo 2.002, de la finca aportada nº 51.
- Afecta por 5 años al pago de la liquidación que por el impuesto, en su caso, proceda, según inscripción 8ª, de fecha 27 de marzo de 2.002, de la finca aportada nº 51.
- Afección a que se refiere el art. 5 del R.D. 1093/1997, según inscripción 6ª, de fecha 13 de junio de 2.003, de la finca aportada nº 51.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 71 de 121	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F016F03F441BB647F0C778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmador. 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.sanchezcasas.com>; o bien, a través de la oficina de atención al cliente de SAN-CHEZ-CASAS (R: A29462031), SAN-CHEZ-CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50665668R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:23:56.

PARCELA RESULTANTE TC-4

Situación

Parcela urbana, destinada a uso terciario, situada en el término de Torrejón de Ardoz, que es la señalada con el nº TC-4 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UEDB nº 22 “Los Girasoles”, del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz

Superficie

La superficie de la parcela es de 2.850,43 m² (dos mil ochocientos cincuenta metros y cuarenta y tres décímetros cuadrados).

Descripción

Parcela de forma rectangular que linda al Norte con calle de nuevo trazado, parcela resultante V, en línea recta de 32,759 m. (treinta y dos metros y setecientos cincuenta y nueve milímetros); al Sur, con calle de nuevo trazado, parcela resultante V en línea recta de 31,471 m. (treinta y un metros y cuatrocientos setenta y un milímetros); al Este, con límite de la unidad en línea recta de 89,502 m. (ochenta y nueve metros y quinientos dos milímetros); al Oeste con parcela resultante RV-6 en línea recta de 89,080 m. (ochenta y nueve metros y ochenta milímetros).

Calificación urbanística

Uso terciario.

Ordenanza de aplicación: ZU-T.

Aprovechamiento

El aprovechamiento es de 2.000 m² de uso característico residencial.

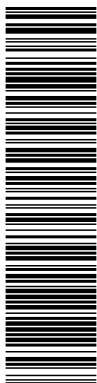
Adjudicatario

Gegisa, Gestión Girasol 2000 S.A.

Le corresponde

En sustitución del 42,86% de la finca aportada nº 51, registral 34.141.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 73 de 121	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



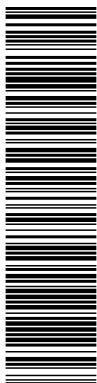
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanchoforja.es/Firmas> por: T, C-ES, O=DIAPLAN SLP, CID.2.E.097-VATES-A28462091, CI=50655568R, CA=ES, SAN-CHEZ-CASAS (R, A28462091), SA=SAN-CHEZ-CASAS, PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065, Hoja:M-43383, Tomo:25833, Folio:143, Fecha:19/07/2021, Inscripción:17, (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

Por sí:

- Afecta al pago del 1,3363% de los Gastos de Urbanización Gestión e Indemnizaciones que suponen:
 - 85.705,41 € (excluido IVA) de contribución a los Gastos de Urbanización y Gestión a reservas de ajustes en la cuenta de liquidación definitiva.
 - 16.485,23 € de participación en el balance de indemnizaciones.
- Afecta al pago de 1,4505% de los gastos de traslado, conforme al Convenio, que ascienden a la cantidad 391.635 €(excluido IVA), a reservas de ajustes en la cuenta de liquidación definitiva.

Estas dos anotaciones se anularán con la presentación en el Registro de la Propiedad de certificados acreditativos de que el titular o titulares han satisfecho los mencionados gastos.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 75 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmadoc. por: I. C-ES, O=DIAPLAN S.P, CID 2 EA 097-VATES-A28462091, CI=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

Agrupación y posterior Parcelación de la manzana RM-1 del PERI "Los Girasoles"

6- Descripción de las parcelas resultantes de la parcelación.

PARCELA RM-1.A

Situación.-

Parcela urbana, destinada a uso Estación de Servicio /Unidad de suministro, situada en el término municipal de Torrejón de Ardoz, corresponde a la parcela calificada con ese uso predominante en el PEMU de la manzana RM1.

Superficie.-

Tiene una superficie de 367,5 m² (trescientos sesenta y siete metros cuadrados y cincuenta decímetros cuadrados).

Descripción.-

Parcela en forme de ele que LINDA: al Norte, calle LONDRES, en línea recta de 28,61m (veintiocho metros, sesenta y un centímetros), al Sur, parcela RM-1.C, calificada por el PEMU-R1 con uso residencial multifamiliar, en línea quebrada formada por tres tramos rectos de 8,85m (ocho metros, ochenta y cinco centímetros) 2,33m (dos metros treinta y tres centímetros) y 20,40m (veinte metros, cuarenta centímetros), al Este, parcela RM-1.B, calificada por el PEMU-R1 con uso terciario comercial y de ocio, en línea recta de 12,02m. (doce metros, dos centímetros) y al Oeste; calle LISBOA, en línea recta de 14,41 m (catorce metros, cuarenta y un centímetros).

Calificación Urbanística.

Uso Estación de servicio/Unidad de suministro.
Ordenanza de aplicación ZU-ES_{PEMU}.

Aprovechamiento.

El aprovechamiento es de 174,70 uas. expresado en uso residencial multifamiliar, equivalente a 87,35 m² de uso estación de servicio/unidad de suministro.

PROPIEDAD

Una vez disuelto el pro-indiviso:
AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ: P2814800e 3904 1129 209 1
PARTICIPACIÓN: 100% del pleno dominio.

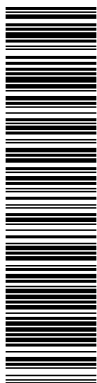
TITULARES DE OTROS DERECHOS

Por proceder del 2,39 % indiviso de la parcela agrupada, la sociedad GASÓLEOS TORREJÓN S.L. C.I.F. B-80255136, es titular de la CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO Y DISFRUTE de la misma, para la construcción e instalación de una Unidad de Suministro de Combustible, por un plazo de 99 años, de fecha 9 de Mayo de 1991, cuya titularidad ostentaba BP OIL ESPAÑA S.A, y le fue otorgada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha diez de diciembre de 2012.

AFECCIONES:

Limitación urbanística: Limitaciones derivadas del Planeamiento Urbanístico de su polígono

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 78 de 121	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2682628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) 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.sanchezcasas.com>. Los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanchezcasas.com> por: I. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID 2 5 497=VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

Agrupación y posterior Parcelación de la manzana RM-1 del PERI "Los Girasoles"

PARCELA RM-1.B.

Situación.-

Parcela urbana, destinada a uso Terciario comercial y de ocio en el término municipal de Torrejón de Ardoz, corresponde a la parcela calificada con el citado uso predominante en el PEMU de la manzana RM1.

Superficie.-

Tiene una superficie de 285 m² (doscientos ochenta y cinco metros cuadrados).

Descripción.-

Parcela de forma sensiblemente rectangular, LINDA: al Norte, calle LONDRES, en línea recta de 23,73 m (veintitrés metros, setenta y tres centímetros), al Sur; parcela RM-1.C calificada por el PEMU-R1 con uso residencial multifamiliar, en línea recta de 23,63m. (veintitrés metros, sesenta y tres centímetros), al Este; parcela RM-1.C, calificada por el PEMU-R1 con uso residencial multifamiliar en línea recta de 12,05 m. (doce metros, cinco centímetros) y al Oeste; parcela RM-1.A, calificada por el PEMU-RM1 con uso estación de servicio/unidad de suministro, en línea recta de 12,02m (doce metros, dos centímetros).

Calificación Urbanística.

Uso Terciario comercial y de ocio.

Ordenanza de aplicación ZU-T_{PEMU}.

Aprovechamiento.

El aprovechamiento es de 349,40 uas. expresado en uso residencial multifamiliar, equivalente a 436,75 m² de uso terciario comercial y de ocio.

PROPIEDAD

Una vez disuelto el pro-indiviso:

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ: P2814800e 3904 1129 209 1

PARTICIPACIÓN: 100% del pleno dominio.

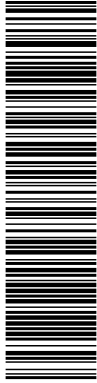
AFECCIONES.-

Limitación urbanística: Limitaciones derivadas del Planeamiento Urbanístico de su polígono

La finca está afecta, por sí:

- Al pago del 0,223 % de los gastos de Urbanización, Gestión e Indemnizaciones inherentes a la reparcelación.
- Al pago del 0,236 % de los gastos de traslado.

Estas anotaciones se anularán con la presentación en el Registro de la Propiedad de certificados acreditativos de que el titular o titulares han satisfecho los mencionados gastos.



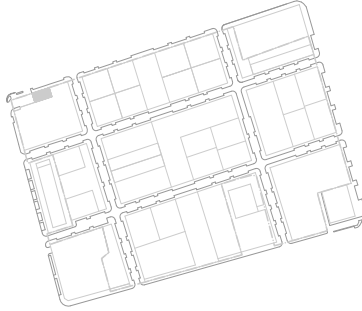
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivta-torrejon.es/Firmas> por: T. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID.2.E.497=VATES-428462091, CI=50655568R CAR LOS SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

PROYECTO DE PARCELACIÓN DE LA MANZANA RM-1
DEL PERI "LOS GIRASOLES". TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA RESULTANTE

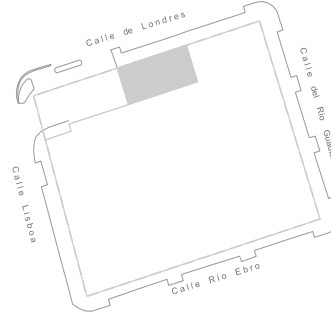
RM-1.B

SITUACIÓN EN EL PERI LOS GIRASOLES



1:8.000

SITUACIÓN EN EL PEMU-RM1



1:2.000

PROPIEDAD:

Una vez disuelto el pro-indiviso:

100 % (*) Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz

SUPERFICIE DE SUELO:

285 m²s

APROVECHAMIENTO:

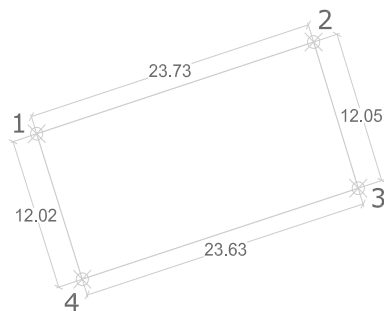
349,40 uas

EDIFICABILIDAD:

436,75 m²c

PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS
DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN: 0,223 %

PORCENTAJE DE CONTRIBUCIÓN A
GASTOS DE TRASLADO: 0,236 %

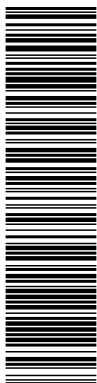


X	Y	Nº
460.275,77	4.479.016,14	1
460.298,38	4.479.023,35	2
460.302,02	4.479.011,86	3
460.279,49	4.479.004,72	4

ESCALA : 1/500
ETRS89.UTM-30N



DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 80 de 121	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2682628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F016F03F441BB647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmador. 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.suizaforja.es/Firmador>.
 SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SAN SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50665568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

Agrupación y posterior Parcelación de la manzana RM-1 del PERI "Los Girasoles"

PARCELA RM-1.C

Situación.-

Parcela urbana, destinada a uso Residencial multifamiliar, situada en el término municipal de Torrejón de Ardoz, corresponde a la parcela calificada con este uso predominante en el PEMU de la manzana RM1.

Superficie.-

Tiene una superficie de 4.482,21 m² (cuatro mil cuatrocientos ochenta y dos metros, veintinueve centímetros cuadrados).

Descripción.-

Parcela de forma sensiblemente rectangular, LINDA: Norte; con la parcela RM-1.A, calificada por el PEMU con uso estación de servicio/unidad de suministro, en línea quebrada de tres tramos rectos de 8,85m (ocho metros, ochenta y cinco centímetros) 2,33m (dos metros, treinta y tres centímetros) y 20,40m (veinte metros, cuarenta centímetros), con la parcela RM-1.B, calificada por el PEMU con uso terciario comercial y de ocio, en línea quebrada de dos tramos rectos de 23,63m (veintitrés metros sesenta y tres centímetros) y 12,05 m (doce metros, cinco centímetros) y con la calle LONDRES, en línea recta de 25,04m (veinticinco metros, cuatro centímetros), al Sur, calle RÍO EBRO, en línea recta de 79,93 m (setenta y nueve metros, noventa y tres centímetros), al Este, calle RÍO GUADIANA, en línea recta de 65,28 m. (sesenta y cinco metros, veintiocho centímetros) y al Oeste, calle LISBOA en línea recta de 50,93m (cincuenta metros, noventa y tres centímetros).

Calificación Urbanística.

Uso Residencial multifamiliar.

Ordenanza de aplicación ZUR-7_{PEMU}.

Aprovechamiento.

El aprovechamiento es de 21.404,80 uas. expresado en uso residencial multifamiliar equivalentes a 21.404,80 m² edificables.

PROPIEDAD

Una vez disuelto el pro-indiviso:

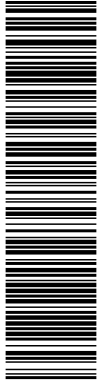
BUILDINGCENTER SAU: A-63106157 4267 1492 114 21

PARTICIPACIÓN: 100% del pleno dominio.

CARGAS

Limitación urbanística: Limitaciones derivadas del Planeamiento Urbanístico de su polígono

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 81 de 121	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 29836528, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5AC39F016F03F441BB647F0C778FAA76BC) 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.sucre.gob.bo/verificador-firmas>.
 SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SAN SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-50665568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (ON=AG Representación, OUCERES, OFNMT-RCM, C-ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

Agrupación y posterior Parcelación de la manzana RM-1 del PERI "Los Girasoles"

AFECCIONES:

Por procedencia de la finca 65.560.

- Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de autoliquidada de transmisiones. Torrejón de Ardoz a 22/10/2013.
Según nota al margen de la inscripción 20.
- Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuestos de autoliquidada de transmisiones. Torrejón de Ardoz a 24/10/2013.
Según nota al margen de la inscripción 21.
- Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de exente de transmisiones. Torrejón de Ardoz a 13/01/2015.
Según nota al margen de la inscripción 22

Por procedencia de la finca 65.562.

- Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de autoliquidada de transmisiones. Torrejón de Ardoz a 22/10/2013.
Según nota al margen de la inscripción 22.
- Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de autoliquidada de transmisiones. Torrejón de Ardoz a 24/10/2013.
Según nota al margen de la inscripción 23.
- Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuestos de autoliquidada de transmisiones. Torrejón de Ardoz a 13/01/2015.
Según nota al margen de la inscripción 24

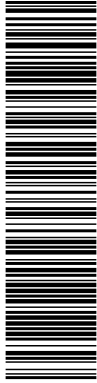
Por procedencia de la finca 65.564.

- Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de autoliquidada de transmisiones. Torrejón de Ardoz a 22/10/2013.
Según nota al margen de la inscripción 21.
- Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de autoliquidada de transmisiones. Torrejón de Ardoz a 24/10/2013.
Según nota al margen de la inscripción 22.
- Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de autoliquidada de transmisiones. Torrejón de Ardoz a 13/01/2015.
Según nota al margen de la inscripción 23.

La finca está afectada, por sí:

- Al pago del 13,637 % de los gastos de Urbanización, Gestión e Indemnizaciones inherentes a la reparcelación.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS_V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24:00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 85 de 121	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

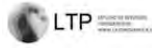
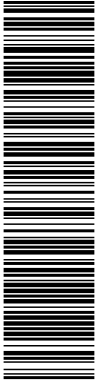
<p>Expedido por:</p> <p>JOSÉ LUIS GONZÁLEZ COSIDO Ingeniero Técnico en Topografía, Colegiado nº 2470 JoseLuis.cosido@coll-topografia.es C/Londres 7- San Fdo. de Henares 28830-Madrid Telf.:696 534 529 Fax 91 6713912</p>	<p>De acuerdo con:</p> <p>YYNCON Contratistas SL, C.I.F.: B83809475 C/ Jose Ortega Y Gasset 42 1 lz 28006 - Madrid</p>	<p>Propiedad:</p> <p>YYNCON Contratistas SL, C.I.F.: B83809475 C/ Jose Ortega Y Gasset 42 1 lz 28006 - Madrid</p>
---	--	---

**GONZALEZ
COSIDO
JOSE
LUIS -
07511537J**

Firmado digitalmente por
GONZALEZ COSIDO JOSE
LUIS - 07511537J
DN: C=ES,
SERIALNUMBER=IDCES-075-
11537J, G=JOSE LUIS,
SN=GONZALEZ COSIDO,
CN=GONZALEZ COSIDO
JOSE LUIS - 07511537J
Razón: Soy el autor de este
documento
Ubicación:
Fecha: 2020-02-15 21:17:08

Emilito el día:
14/02/2020

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F016F03F441BB647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmador. 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.sanidad.gob.es/Firmas/> por: I. C-ES, O=DIAPLAN SLP, O=ID 2 E, A=97=VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R, A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:26065 Hoja:14-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 / CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:23:56.



www.LaTopografica.es



Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Río Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

Nº exp. LTP 10022020
Fecha 14/02/2020



José Luis G. Cosido
N.I.F. 07511537J
Calle Londres nº 7
San Fdo. De Henares
28830-Madrid

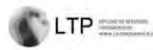
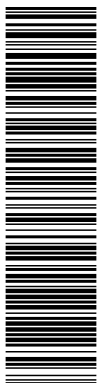
Propiedad

VYNCON Contralistas SL
C.I.F.: B83809475
C/ Jose Ortega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid

Contenido:

Índice	Título	Nº de página
	Portada	
	Contenido	1
I.-	MEMORIA-INTRODUCCIÓN	2
I.1.-	Encargo	4
I.2.-	Informe	4
I.3.-	Parcela objeto del informe	4
I.4.-	Mediciones realizadas-Georreferenciación	8
I.5.-	Red de Saneamiento	10
I.6.-	Instalaciones y mobiliario urbano	32
II.-	MEMORIA-ESTUDIO TOPOGRÁFICO	38
II.7.-	Toma de datos en campo y equipo topográfico utilizado.	39
II.8.-	Descripción de los cálculos	39
II.9.-	Normas generales de la cartografía	39
II.10.-	Precisiones establecidas	40
II.11.-	Puntos del Levantamiento.	41
III.-	PLANOS	55
IV.-	GEORREFERENCIACIÓN	61

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 88 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



www.LaTopografica.es



Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

Nº exp. LTP 10022020
Fecha 14/02/2020



José Luis G. Cosido
N.I.F. 07511537J
Calle Londres nº 7
San Fdo. De Henares
28830-Madrid

Propiedad

VYNCON Contratistas SL,
C.I.F.: B83809475
C/Jose Ortega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid

INFORME TÉCNICO

Título del informe: Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

Expedido por: **JOSÉ LUIS GONZÁLEZ COSIDO**, Perito Judicial e Ingeniero Técnico en Topografía, Colegiado nº 2470 de la Delegación Territorial de Madrid del Ilustre Colegio de Ingenieros Técnicos en Topografía, con DNI 7.511.537, vecino de San Fernando de Henares (Madrid), domicilio en C/ Londres nº 7.

De acuerdo con: Requerimiento de **VYNCON Contratistas SL**, C.I.F.: B83809475 C/Jose Ortega Y Gasset 42 1 Iz 28006 - Madrid

Propiedad: VYNCON Contratistas SL, C.I.F.: B83809475 C/Jose Ortega Y Gasset 42 1 Iz 28006 - Madrid

Emitido el día: 14 de Febrero de 2020.

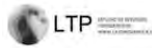
Relativo a: Estudio topográfico de la parcela TC-4

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2283628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F016F03F441BB647F0C7778FAA76BC) 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: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmadoc por: T. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID.2.E.A.97-VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 89 de 121	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5A39F016F03F441BB647F0C7778FAA76BC) 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: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmadoc por: I. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID 2 E.497=VATES-428462091, CI=50655568R, CARLOS, SANCHEZ-CASAS (R: A29462091), SN=SAN-CHEZ-CASAS, PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:1M-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.



www.LaTopografica.es

Nº exp. LTP 10022020
Fecha 14/02/2020



José Luis G. Cosido
N.I.F. 07511537J
Calle Londres nº 7
San Fdo. De Henares
28830-Madrid

Propiedad

VYNCON Contratistas SL
C.I.F.: B83809475
C/Jose Orfega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid

Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

1.-ENCARGO:

He sido requerido por **VYNCON Contratistas SL**, el día 23 de Enero de 2020 para la realización de informe técnico topográfico que determine la topografía y dimensiones de la parcela **TC-4** del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz identificada como la Parcela catastral 0590604VK6709S situada en la C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid.

2.-INFORME:

Este informe es fruto de la necesidad por parte de la propiedad de georreferenciar la parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz.

Este informe está compuesto por una memoria descriptiva, en la que se describe la parcela, y una memoria técnica en la que se describe el método operativo empleado en las mediciones, y como resultado final los planos que definen la parcela gráficamente.

3.- PARCELA OBJETO DEL INFORME:

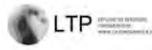
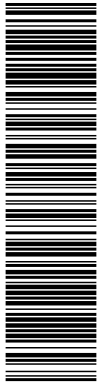
Parcela Urbana con una superficie según reciente medición **de 2.840,92 m2** situada en el Término Municipal de Torrejón de Ardoz, en el PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz identificada como la parcela catastral 0590604VK6709S situada en la C/Rio Guadalquivir 10 de Torrejón de Ardoz en Madrid.

LINDEROS

Linda Por el norte, con la Calle Guadalquivir en un tramo recto de 32.86 metros, Por el Este, en un tramo recto de longitud 89.54 metros con la parcela catastral 0490512VK6709S; por el Sur, en tramo recto 31.15 m con la Avenida de la Constitución y por el Oeste en tramo recto de dimensiones 88.06 metros con la parcela catastral 0590603VK6709S.

Los vértices que la definen tienen las siguientes coordenadas dadas en el sistema UTM ETRS89 HUSO 30N:

PUNTO	COORD. ESTE	COORD. NORTE
1	460522.9021	4478902.6012
2	460548.3884	4478816.7656
3	460518.2980	4478808.7060
4	460491.5953	4478892.6220



Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Río Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

Nº exp. LTP 10022020
Fecha 14/02/2020



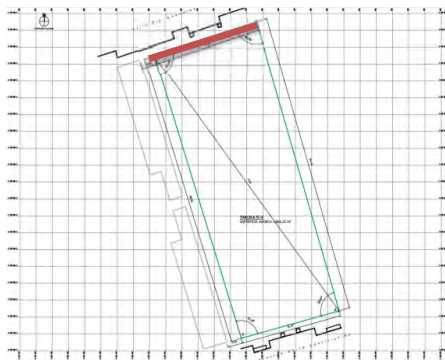
José Luis G. Cosido
N.I.F. 07511537J
Calle Londres nº 7
San Fdo. De Henares
28830-Madrid

Propiedad

VYNCON Contralistas SL
C.I.F.: B83809475
C/Jose Ortega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid

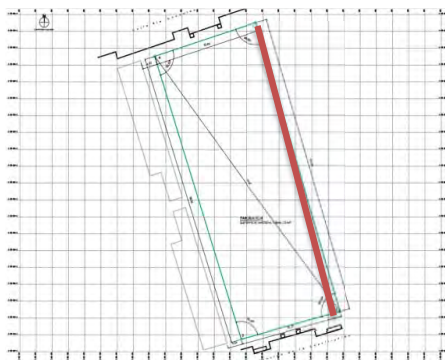
• Lindero Norte

El lindero se define como la alineación del bordillo existente que la separa la parcela TC4 de la Calle Río Guadalquivir.



• Lindero Este

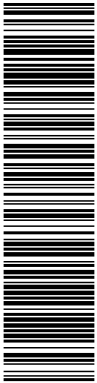
El lindero se define como la alineación de muro de parcela colindante.



El lindero Este está formado por un muro medio derruido enlazado con un muro perteneciente a la parcela colindante.

En los extremos del muro se aprecia la junta de separación entre ambos muros, puntos observados como alineaciones de la parcela.

En la siguiente imagen se puede apreciar la junta indicada, se identifica esta separación entre ambos muros en su proyección sobre la alineación del bordillo como el punto nº 1 de la parcela



Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

Nº exp. LTP 10022020
Fecha 14/02/2020



José Luis G. Cosido
N.I.F. 07511537J
Calle Londres nº 7
San Fdo. De Henares
28830-Madrid

Propiedad

VYNCON Contralistas SL
C.I.F.: B83809475
C/Jose Orfega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid



Vértice nº 1



- Lindero Sur

El lindero se define como la alineación del bordillo existente que la separa la parcela TC4 de la Avenida de la Constitución.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F016F03F441BB647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.gob.es/verificadores>.
SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SAN-SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-506655668R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Format:1907/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.



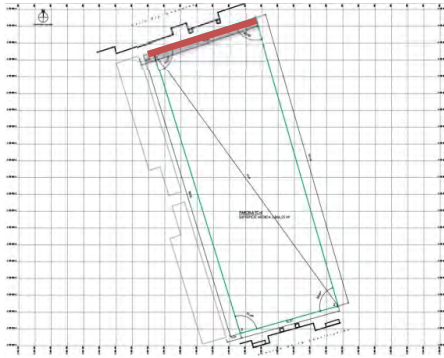
Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

Nº exp. LTP 10022020
Fecha 14/02/2020

José Luis G. Cosido
N.I.F. 07511537J
Calle Londres nº 7
San Fdo. De Henares
28830-Madrid

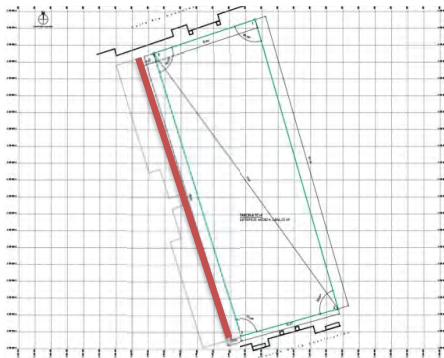
Propiedad

VYNCON Controlistas SL
C.I.F.: B83809475
C/Jose Ortega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid



• Lindero Oeste

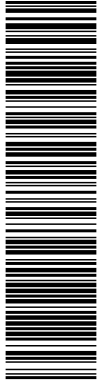
El lindero se define como la alineación del bordillo existente que la separa la parcela TC4 de la parcela 0590603VK6709S



4.- MEDICIONES REALIZADAS

4.1.-GEORREFERENCIACIÓN

Se realiza una visita a la parcela objeto del presente trabajo, el día 8 de Febrero de 2.20 linderos y los detalles necesarios para la ejecución de nuestro trabajo, como resultado se obtiene una polilínea que encierra la parcela con los siguientes vértices de sus esquinas:



www.LaTopografica.es

Nº exp. LTP 10022020
Fecha 14/02/2020



José Luis G. Cosido
N.I.F. 07511537J
Calle Londres nº 7
San Fdo. De Henares
28830-Madrid

Propiedad

VYNCON Controlistas SL
C.I.F.: B83809475
C/ Jose Orfega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid

Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

Nº DE PUNTO	COORD. ESTE	COORD. NORTE
1	460522.9021	4478902.6012
2	460548.3884	4478816.7656
3	460518.2980	4478808.7060
4	460491.5953	4478892.6220

La medición de la finca se realizó mediante **GPS-GNSS**, en coordenadas **UTM ETRS89 HUSO 30N** observando todos los puntos que definen la parcela y las instalaciones existentes en las calles que bordean la parcela, una vez obtenida la nube de puntos se editó mediante el programa **AUTOCAD CIVIL 3D**, obteniendo los planos en planta y alzados necesarios para definir correctamente la parcela.

Se observa una parcela cuyo punto de mayor altitud se encuentra **en alineación Norte** de 588.36 m, correspondiente al Vértice 4 y el más bajo, correspondiente al Vértice 2 de la **alineación Sur** con una altitud de 587.32 m, por lo que tenemos un **desnivel máximo en las alineaciones oficiales de 1.04 metros**.

Por alineaciones, se detectan los desniveles descritos en la siguiente tabla.

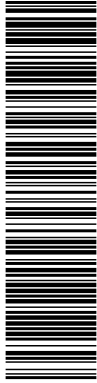
Alineación	Altitud máxima	Altitud mínima	desnivel
Norte	588.36	588.29	0.07
Oeste	588.29	587.36	0.93
Sur	587.36	587.32	0.04
Este	588.36	587.32	1.04

4.2.-SUPERFICIES Y PERÍMETROS OBSERVADOS

De las mediciones realizadas se observan las siguientes superficies y perímetros encerrados entre las alineaciones observadas:

SUPERFICIE	M2	PERÍMETRO M.L
	284.92	241.61

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 94 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



LTP

www.LaTopografica.es



Nº exp. LTP 10022020
Fecha 14/02/2020



José Luis G. Cosido
N.I.F. 07511537J
Calle Londres nº 7
San Fdo. De Henares
28830-Madrid

Propiedad

VYNCON Contralistas SL
C.I.F.: B83809475
C/ Jose Orfega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid

Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Río Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

4.3.-GEORREFERENCIACIÓN, COORDINACIÓN CON CATASTRO

Se observa una diferencia entre la superficie catastral y la superficie real medida de 9.52 m².

SUPERFICIE REAL MEDIDA

2840.92

SUPERFICIE CATASTRO

2850.44

De la superposición de la polilínea exterior de la fachada medida con la cartografía catastral se observa desplazamiento y un giro que se ajusta a una transformación Helmert con los siguientes parámetros.

PARÁMETROS

AX	-0.916224069043892
BX	0.0925168404392025
CX	468088.395755768

AY	2.55317819735501
BY	0.874875523586525
CY	-615373.967926025

FÓRMULAS A APLICAR

$$X'1 = AX * X1 + BX * Y1 + CX$$

$$X'2 = AX * X2 + BX * Y2 + CX$$

$$X'3 = AX * X3 + BX * Y3 + CX$$

$$Y'1 = AY * X1 + BY * Y1 + CY$$

$$Y'2 = AY * X2 + BY * Y2 + CY$$

$$Y'3 = AY * X3 + BY * Y3 + CY$$

MEDIDO

Tabla de puntos

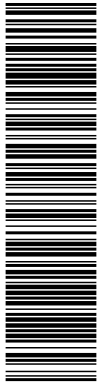
Nº punto	Abscisa	Ordenada
1	460522.9021	4478902.6012
2	460548.3884	4478816.7656
3	460518.2980	4478808.7060
4	460491.5953	4478892.6220

CATASTRO

Tabla de puntos

Nº punto	Abscisa	Ordenada
5	460520.1458	4478905.3234
6	460488.8534	4478895.2990
7	460515.6773	4478811.4217
8	460545.7560	4478819.5247

El Informe de validación gráfica del catastro sale en este caso negativo al resultar afectada la representación de la zona de vial público de la Calle Río Guadalquivir y la Avenida de la Constitución.



Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

Nº exp. LTP 10022020
Fecha 14/02/2020



José Luis G. Cosido
N.I.F. 07511537J
Calle Londres nº 7
San Fdo. De Henares
28830-Madrid

Propiedad

VYNCON Contralistas SL
C.I.F.: B83809475
C/ Jose Orfega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid

5.- INSTALACIONES Y MOBILIARIO URBANO

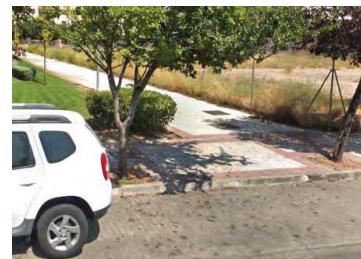
Se observan instalaciones de agua, luz y telecomunicaciones (Ono)en el exterior de la parcela, , no se observan construcciones en superficie a excepción de unas losas de hormigón, la parcela se encuentra delimitada por bordillos en los linderos Norte, Oeste y Sur, y muro de ladrillo en el lindero Este.

En el entorno próximo de la parcela se observan los servicios siguientes, entre los que destacan:

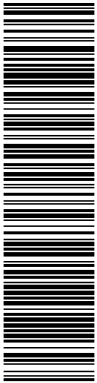
1 centro de transformaciónenterrado situado en la parcela municipal del Parque Girasoles



Red de saneamiento de pluviales y fecales,



Acometidas del Canal de Isabel II, tres pozos situados en Calle Monte del Cerro



Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

Nº exp. LTP 10022020
Fecha 14/02/2020



José Luis G. Cosido
N.I.F. 07511537J
Calle Londres nº 7
San Fdo. De Henares
28830-Madrid

Propiedad

VYNCON Contabilistas SL
C.I.F.: B83809475
C/ Jose Ortega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid



Arquetas de Telecomunicaciones-



Arquetas de Iberdrola

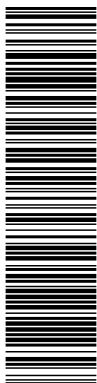


MOBILIARIO URBANO, ESTADO

Las aceras están construidas con baldosa antideslizante gris de 0.33x0.33 de color blanco y rojo, colocadas perpendicularmente a los bordillos perimetrales. La zona de aparcamientos está construido con asfalto, separado de la calzada por bordillo, la calzada está construida en asfalto. Los bordillos empleados en las aceras junto a la calzada son de 28 x 14 x 100.



DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 98 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983528, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmador. 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.sede.sede.gob.es/verificafirma. Firmador: SAN-CHEZ-CASAS (R- A29462031), SAN-SANCHEZ-CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-50665568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/ Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=A-C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.



Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

Nº exp. LTP 10022020
 Fecha 14/02/2020

José Luis G. Cosido
 N.I.F. 07511537J
 Calle Londres nº 7
 San Fdo. De Henares
 28830-Madrid

Propiedad
 VYNCON Contralistas SL
 C.I.F.: B83809475
 C/Jose Orfega Y Gasset 42 1 Iz
 28006 - Madrid

7.- TOMA DE DATOS EN CAMPO Y EQUIPO TOPOGRÁFICO UTILIZADO

Para la realización del levantamiento topográfico, se utilizó instrumentación GNSS, en concreto un GPS TOPCON GR3, instrumento Bi-frecuencia, capaz de recibir datos de varias constelaciones de satélites de forma simultánea. Permite recibir las correcciones necesarias para obtener posicionamiento preciso en tiempo real mediante comunicaciones GMS/GPRS. En el caso que nos ocupa la comunicación se ha realizado con las estaciones GNSS de la compañía Topcon Positioning Spain S.L.U , en la Comunidad de Madrid, con la base más cercana situada en el Municipio de Tres Cantos, calculada mediante observaciones GPS y Glonass, procesada y calculada a la red de estaciones EUREF. Coordenadas expresadas en el sistema de referencia ETRS89, Latitud 39° 32'59.34296 N, Longitud 0° 27'56.01810 W. Ell. Hi.171.0403 m, con una incertidumbre para cada coordenada Lat.: 0.0015 m. Long: 0.0020m y Ell. Ht._0.0040m. Las altitudes están referidas al nivel medio del mar en el Puerto de Alicante.

8.-DESCRIPCIÓN DE LOS CÁLCULOS, SISTEMA DE COORDENADAS UTILIZADO, LISTADO DE COORDENADAS.

Para esta medición, y en función del receptor, metodología empleada y la distancia al receptor de referencia se ha determinado cada punto con precisión mejor de 1.5 cm. A fin de obtener coordenadas en el sistema de referencia UTM, es necesaria la realización de una transformación de coordenadas entre las coordenadas WGS84 que nos ofrece el receptor GPS y el sistema de coordenadas oficial UTM. En este caso el las coordenadas del informe se obtienen en ETRS89 Huso 30 N , por lo que la corrección transformación es nula.

9.-NORMAS GENERALES DE LA CARTOGRAFÍA RESULTANTE

Una vez observado todos los puntos del levantamiento topográfico, se realiza mediante el programa de edición cartográfica AUTOCAD CIVIL 3D, la representación de los planos en planta necesarios para la completa definición del terreno.

La formación de los planos del informe se realiza bajo los siguientes parámetros:

Sistema de Referencia.
 Se utiliza el Sistema de Referencia European Terrestrial Referent System 1989 (ETRS89), constituido por:

- a) Elipsoide Internacional (SGR80).
- b) a= 6.378.137 metros
- c) alfa (achatamiento)= 1: 298.26
- e) Origen de coordenadas geodésicas:
 Latitudes referidas al Ecuador y consideradas positivas al Norte del mismo.

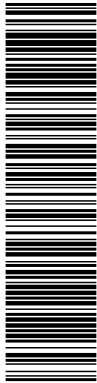
Longitudes referidas al Meridiano de Greenwich y consideradas positivas al Este y negativas al Oeste de dicho Meridiano.

Sistema Geodésico.
 Se adopta el denominado ETRS89
 Sistema cartográfico de representación.

Se emplea la Proyección Universal Transversa de Mercator (U.T.M.) como sistema de representación de la cartografía catastral rústica del informe

d.- Antena de referencia empleada.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 99 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2682628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanidad.gob.es/verificadores. Firmado por: I. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID.2.E.497-VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:26065 Hoja:143/ Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.



LTP

www.LaTopografica.es



Nº exp. LTP 10022020
Fecha 14/02/2020



José Luis G. Cosido
N.I.F. 07511537J
Calle Londres nº 7
San Fdo. De Henares
28830-Madrid

Propiedad

VYNCON Controlistas SL
C.I.F.: B83809475
C/Jose Orfega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid

Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

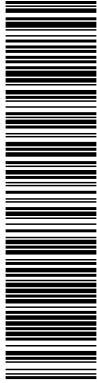
Antena situada en la estación de Bomberos de TRECANTOS.

11.-PRECISIONES ESTABLECIDAS: DETERMINACIÓN DE LOS PUNTOS CARACTERÍSTICOS EN LA ZONA A LEVANTAR.

Los trabajos realizados, independientemente de los medios utilizados, deben de tener una precisión aproximada en coordenadas X (U.T.M.) e Y (U.T.M.), de +/- 0,03 m., +/- 0,04 m. y +/- 0,05 m. respectivamente, para las escalas 1/500, 1/1000 y 1/2000, en este caso la precisión obtenida es menor de 3 cm por lo que estamos trabajando dentro de los estándares marcados para la ejecución del trabajo.

12.-PUNTOS DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

100,460513.901,4478807.491,587.375,B	125,460499.114,4478898.662,588.310,SAN
101,460512.533,4478827.032,587.582,B	126,460499.748,4478897.484,588.363,HIDRANT
102,460501.055,4478847.711,587.981,B	127,460489.274,4478891.880,588.488,BAXMETROS
103,460497.319,4478846.487,588.069,B	128,460491.554,4478892.606,588.334,BAXMETROS
104,460500.000,4478837.941,588.028,B	129,460491.545,4478892.623,588.286,B
105,460496.691,4478836.829,587.955,B	130,460490.646,4478891.158,588.515,CT
106,460500.059,4478850.855,588.015,B	131,460488.574,4478890.538,588.500,CT
107,460499.698,4478867.292,588.157,B	132,460490.867,4478883.396,588.529,CT
108,460487.186,4478891.241,588.388,B	133,460492.914,4478884.017,588.492,CT
109,460480.118,4478888.954,588.537,B	134,460494.206,4478884.453,588.525,B
110,460501.758,4478901.104,588.130,B	135,460492.002,4478888.193,588.501,AP
111,460502.206,4478899.315,588.280,B	136,460491.782,4478888.776,588.489,AP
112,460511.829,4478902.322,588.171,B	137,460492.345,4478888.999,588.455,AP
113,460511.276,4478904.160,588.144,B	138,460491.223,4478893.302,588.373,AP
114,460525.680,4478908.755,588.005,B	139,460490.904,4478894.216,588.537,AP
115,460526.339,4478906.924,588.033,B	140,460490.245,4478893.968,588.377,AP
116,460513.683,4478899.662,588.368,B	141,460492.891,4478894.751,588.268,ONO
117,460522.856,4478902.749,588.362,ALI-MED	142,460492.740,4478895.468,588.469,ONO
118,460524.386,4478904.762,588.299,AP	143,460493.756,4478895.925,588.380,ONO
119,460524.845,4478904.905,588.279,AP	144,460480.084,4478891.962,591.106,B
120,460524.226,4478905.254,588.269,AP	145,460479.578,4478893.984,588.350,B
121,460523.945,4478907.094,588.197,F	146,460478.849,4478893.034,588.552,F
122,460524.866,4478908.514,588.009,IMB+POZ	147,460477.503,4478891.897,588.457,CYII
123,460501.022,4478900.811,588.172,IMB+POZ	148,460476.047,4478890.237,588.496,SAN
124,460503.822,4478904.987,588.197,SAN	149,460473.982,4478892.277,588.338,IMB+POZ



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5A339F016F03F441BB647F0C778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanidad.gob.es/firmas> para: I, C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID 2 EA 497A=VATES-A28462091, CN=50655688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R, A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655688R, Description=Reg:28065 Hoja:143/383 Tomo:25833/Folio:143/ Fecha:19/07/2021/ Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.



www.LaTopografica.es



Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

Nº exp. LTP 10022020
Fecha 14/02/2020

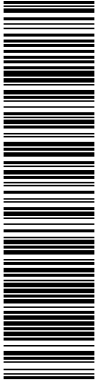


José Luis G. Cosido
N.I.F. 07511537J
Calle Londres nº 7
San Fdo. De Henares
28830-Madrid

Propiedad

VYNCON Contabilistas SL
C.I.F.: B83809475
C/ Jose Ortega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid

150,460483.948,4478892.626,588.399.SAN	187,460513.138,447881.6.904,587.429.AP
151,460502.370,4478899.218,588.179.B	188,460512.930,4478817.509,587.455.AP
152,460501.727,4478901.108,588.178.B	189,460511.643,447881.6.788,587.468.F
153,460502.475,4478898.080,588.445.B	190,460515.950,4478811.614,587.349.SAN
154,460503.633,4478898.457,588.457.B	191,460515.520,4478809.184,587.372.SAN
155,460505.449,4478896.870,589.187.B	192,460518.298,4478808.706,587.356.B
156,460508.070,4478899.794,588.399.B	193,460518.312,4478808.685,587.361.B
157,460511.257,4478900.828,588.262.B	194,460519.355,4478808.596,587.291,IBER
158,460512.393,4478901.125,588.310.B	195,460522.224,4478807.156,587.234.TEL
159,460515.294,4478905.347,588.164.BARBACANA	196,460523.593,4478807.464,587.204.TEL
160,460520.998,4478908.317,587.330.BARBACANA	197,460523.894,4478806.311,587.201.TEL
161,460500.579,4478895.493,588.391.B	198,460522.520,4478805.885,587.236.TEL
162,460491.950,4478883.291,588.484.AP	199,460521.709,4478806.496,587.098.B
163,460492.142,4478882.724,588.433.AP	200,460522.212,4478804.376,587.064.B
164,460491.584,4478882.571,588.444.AP	201,460524.570,4478808.599,587.196.AP
165,460490.662,4478882.681,588.440.F	202,460525.160,4478808.788,587.229.AP
166,460490.236,4478881.630,588.460.B	203,460525.012,4478809.354,587.228.AP
167,460496.315,4478877.904,588.235.B	204,460525.763,4478807.668,587.164.BANCO
168,460496.936,4478868.238,588.167.AP	205,460523.785,4478807.064,587.270.BANCO
169,460497.172,4478867.473,588.168.AP	206,460523.989,4478806.322,587.238.BANCO
170,460496.408,4478867.231,588.161.AP	207,460525.436,4478805.976,587.028.ARBOL
171,460496.199,4478867.914,588.126.AP	208,460525.916,4478806.589,587.198.B
172,460495.069,4478866.541,588.219.B	209,460526.892,4478807.879,587.086.B
173,460502.823,4478857.447,587.989.B	210,460527.429,4478805.843,586.946.B
174,460502.532,4478853.946,587.972.SAN	211,460533.977,4478812.988,587.193.B
175,460503.650,4478854.434,587.924.IMB	212,460535.114,4478811.352,587.149.B
176,460501.726,4478852.716,587.976.AP	213,460536.225,4478811.667,587.119.B
177,460501.879,4478852.125,587.965.AP	214,460540.827,4478811.631,586.995.B
178,460501.283,4478851.929,587.932.AP	215,460541.402,4478809.509,586.948.B
179,460502.077,4478850.389,587.923.AP	216,460540.674,4478808.651,586.953.SAN
180,460502.848,4478850.624,587.913.AP	217,460542.006,4478809.691,586.908.IMB+POZ
181,460503.078,4478849.867,587.921.AP	218,460540.594,4478813.150,587.157.TRAF
182,460500.327,4478852.025,587.967.F	219,460540.449,4478813.704,587.165.TRAF
183,460504.889,4478851.007,587.909.B	220,460539.847,4478813.544,587.160.TRAF
184,460509.098,4478837.760,587.713.B	221,460542.803,4478813.520,587.137.AP
185,460504.613,4478836.461,587.824.B	222,460543.363,4478813.659,587.180.AP
186,460512.360,4478817.296,587.425.AP	223,460543.204,4478814.229,587.155.AP



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2283628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C778FAA76BC) 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.sivta-forajon.es/Firmadoc> por: 1. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID 2 5, A97=VATES-A28462091, CN=5065568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R+ A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-5065568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 Tomo:25833 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AG Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.



www.LaTopografica.es



Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

Nº exp. LTP 10022020
Fecha 14/02/2020



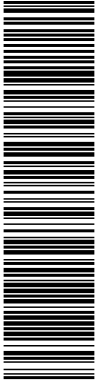
José Luis G. Cosido
N.I.F. 07511537J
Calle Londres nº 7
San Fdo. De Henares
28830-Madrid

Propiedad

VYNCON Contralistas SL
C.I.F.: B83809475
C/Jose Orfega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid

224,460542.593,4478814.088,587.121.AP	261,460539.758,4478835.795.588.036.LOSA
225,460543.714,4478811.460,587.092.F	262,460534.593,4478850.210.588.164.A320MED
226,460544.548,4478811.604,587.115.B	263,460534.511,4478850.706.588.111.A339MED
227,460548.671,4478812.823,587.160.B	264,460531.941,4478857.617.588.392.A385MED
228,460549.309,4478811.763,586.897.B	265,460531.694,4478858.472.588.387.A385MED
229,460547.249,4478815.447,587.307.IBER	266,460529.432,4478869.642.588.302.A287MED
230,460546.606,4478815.283,587.255.IBER	267,460527.765,4478870.335.588.355.A386MED
231,460546.455,4478815.968,587.154.IBER	268,460522.339,4478886.477.588.489.A465MED
232,460547.758,4478816.600,587.317.BORDILLO+QUIEBRO-VALLA	269,460517.438,4478900.280.588.434.A560MED
233,460548.000,4478818.487,587.376.VAL-A 12 ALINEACION-INTERIOR	270,460520.665,4478891.859.588.550.LOSA
234,460547.377,4478814.862,587.285.ARQ-LUZ	271,460499.888,4478882.117.588.491.LOSA
235,460546.765,4478814.687,587.238.ARQ-LUZ	272,460498.929,4478884.590.588.499.LOSA
236,460546.942,4478814.058,587.209.ARQ-LUZ	273,460495.868,4478883.978.588.508.LOSA
237,460547.417,4478813.471,587.195.BANCO	274,460494.223,4478891.251.588.469.LOSA
238,460545.473,4478813.014,587.118.BANCO	275,460496.262,4478892.033.588.566.LOSA
239,460545.637,4478812.269,587.126.BANCO	276,460497.823,4478890.330.588.502.LOSA
240,460545.588,4478811.637,587.034.ARBOL	277,460505.142,4478891.902.588.510.LOSA
241,460547.660,4478812.224,586.992.ARBOL	278,460504.633,4478894.538.588.486.LOSA
242,460530.311,4478810.080,587.143.ARBOL	279,460531.393,4478870.814.588.497.MED
243,460531.447,4478810.446,587.108.ARBOL	280,460532.129,4478870.646.588.369.MED
244,460526.521,4478806.713,587.211.F	281,460533.213,4478866.799.588.358.MED
245,460526.339,4478807.567,587.179.PAP	282,460533.003,4478866.686.588.382.MED
246,460519.532,4478806.229,587.189.RIEGO	283,460533.156,4478866.249.588.365.MED
247,460518.169,4478805.547,587.078.B	284,460533.378,4478866.362.588.370.MED
248,460514.625,4478828.630,587.824.R	285,460535.439,4478859.412.588.334.MED
249,460516.042,4478828.588,587.845.LOSA	286,460535.334,4478859.359.588.389.MED
250,460518.355,4478820.564,587.733.LOSA	
251,460520.919,4478811.717,587.620.LOSA	
252,460520.904,4478811.140,587.585.CARTEL	
253,460523.064,4478811.776,587.489.CARTEL	
254,460532.685,4478814.857,587.601.LOSA	
255,460542.587,4478817.321,587.543.LOSA	
256,460545.014,4478818.832,587.508.A265MED	
257,460544.648,4478821.850,587.554.A212MED	
258,460544.564,4478822.184,587.530.A198MED	
259,460541.839,4478830.042,587.691.A224MED	
260,460541.590,4478830.645,587.721.A2MED	

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 102 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



LTP

www.LaTopografica.es



Nº exp. LTP 10022020
Fecha 14/02/2020



José Luis G. Cosido
N.I.F. 07511537J
Calle Londres nº 7
San Fdo. De Henares
28830-Madrid

Propiedad

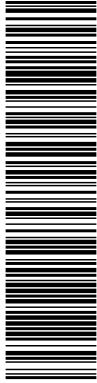
VYNCON Contralistas SL
C.I.F.: 883809475
C/Jose Orfega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid

Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

III.-PLANOS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) 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.sivta-torrejon.es/Firmadoc; por: T: C-ES, O=DIAPLAN SLP, CID 2 5 4 97-VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS, PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e/ 23/05/2023 15:23:56.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS_V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 103 de 121	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



www.LaTopografica.es



Nº exp. LTP 10022020
Fecha 14/02/2020



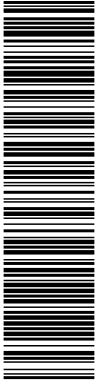
José Luis G. Cosido
N.I.F. 07511537J
Calle Londres nº 7
San Fdo. De Henares
28830-Madrid

Propiedad

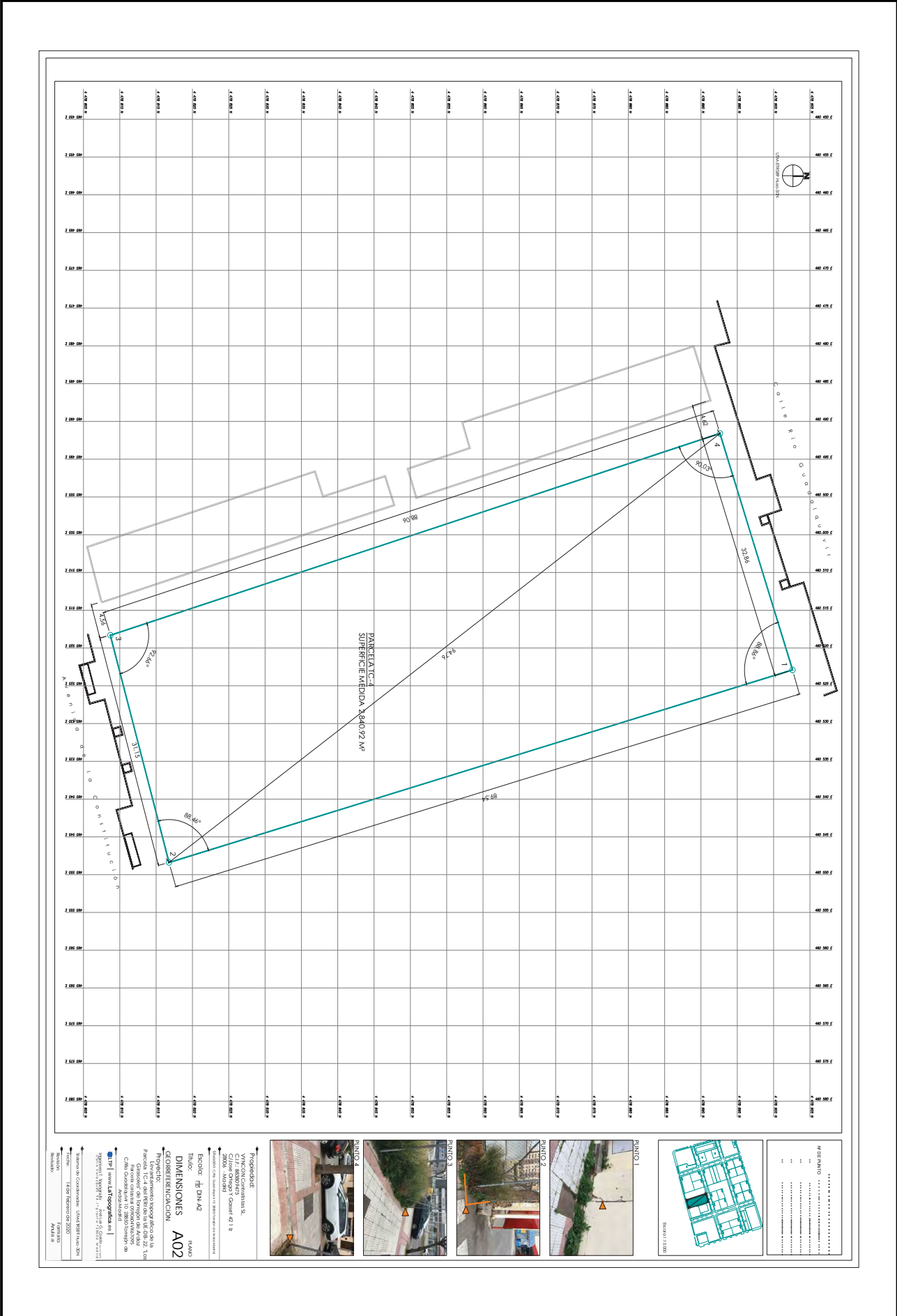
VYNCON Contabilistas SL
C.I.F.: 883809475
C/Jose Orfega Y Gasset 42 1 Iz
28006 - Madrid

Levantamiento topográfico de la Parcela TC-4 del PERI de la UE-DB-22, "Los Girasoles" de Torrejón de Ardoz. Parcela catastral 0590604VK6709S.C/Rio Guadalquivir 10 28850-Torrejón de Ardoz-Madrid

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) 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.sivta-torrejon.es/Firmadoc por: T. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID.2.E.07-VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS, PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:1907/2021/Inscripción:17 (CN=A-C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:23:56.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) 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.suva.es/verificacion>. Firmados por: 1. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID 2 5.497=VATES-A28462091, CN=506556568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-506556568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Inscripción:17 / CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:23:56.



PROPIEDAD:
VINCA CONDOMINIUM S.L.
C/LOS CHIRIOS Y OSMAR 42 1º
46100 BURJASSOT (VALENCIA)

Escala: 1:500
Tipo: PLAN
DIMENSIONES: A02

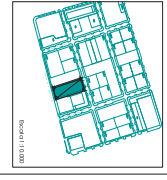
CELEBRACIÓN:
Se autoriza el uso de la parcela de la parcela TC-4 para la construcción de un edificio de viviendas con un área de construcción máxima de 2840,92 m².

PROYECTO:
1. PLAN DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA TC-4
2. PLAN DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA TC-4
3. PLAN DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA TC-4

PROYECTISTA:
SANCHEZ-CASAS PADILLA
C/LOS CHIRIOS Y OSMAR 42 1º
46100 BURJASSOT (VALENCIA)

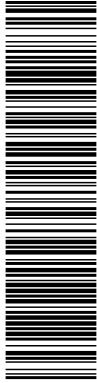
PROYECTISTA:
SANCHEZ-CASAS PADILLA
C/LOS CHIRIOS Y OSMAR 42 1º
46100 BURJASSOT (VALENCIA)

PROYECTISTA:
SANCHEZ-CASAS PADILLA
C/LOS CHIRIOS Y OSMAR 42 1º
46100 BURJASSOT (VALENCIA)



PROYECTO	FECHA	ESTADO
1. PLAN DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA TC-4	23/05/2023	EN PROCESO
2. PLAN DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA TC-4	23/05/2023	EN PROCESO
3. PLAN DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA TC-4	23/05/2023	EN PROCESO

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS_V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 109 de 121	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



GEORREFERENCIACIÓN DE FINCAS

DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE FINCAS PARA APORTAR EN LOS PROCEDIMIENTOS
RECOGIDOS EN LA REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA (13/2015)



COLEGIO OFICIAL DE INGENIERÍA
GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA

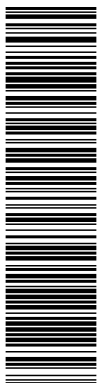
<http://coitop.e-visado.net/Validar.aspx?CVT=H03FRWDH4BNKJNJC>

<https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CERT>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F93F441BB647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmador. 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.sancho-casas.com/verificador-firmas. El código de verificación es Firmador por: I, C-ES, O=DIAPLAN S.P.A., CID=25497-VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 Tomo:25833 Folio:143 Fecha:1907/2021 Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:23:56.

ESTE DOCUMENTO no tendrá validez sin el preceptivo SELLO DE VISADO O REVISION DOCUMENTAL del COIGT

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 110 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



GEORREFERENCIACIÓN DE FINCAS



DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE FINCAS PARA APORTAR EN LOS PROCEDIMIENTOS
RECOGIDOS EN LA REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA (13/2015)

COLEGIO OFICIAL DE INGENIERÍA
GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL TRABAJO

FECHA DE REALIZACIÓN: 06/02/2020

SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS 89 **PROYECCIÓN:** UTM HUSO 30 N (EPSG 25830)

DESCRIPCIÓN: MEDICIÓN REALIZADA MEDIANTE EQUIPO GPS TOPCON GR3 ENLAZADO A RED DE ESTACIONES DE REFERENCIA TOPNET

PRECISIONES

Por la propia metodología solicitada, DIGITALIZACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL, el perímetro exterior de las fincas aportadas es la Cartografía Catastral, siendo por tanto la precisión la de ésta.

La Cartografía Catastral puede presentar desplazamientos, giros o imprecisiones propias que hagan que **no coincida con la realidad física** de los inmuebles.

La/s finca/s georreferenciadas resultantes surgen por levantamiento topográfico de linderos interiores materializados sobre el terreno de: una segregación, parcelación, subsanación de discrepancias catastrales o división horizontal tumbada (complejo urbanístico), siendo por tanto la precisión de la delimitación mejor de 5 cm.

ANEXOS QUE SE ADJUNTAN

- SI Representación Gráfica Georreferenciada y Listado de Coordenadas, se adjuntan en el ANEXO 1.
- NO Del Estudio Geomático realizado se concluyen los datos sobre la situación Registral / Urbanística / Medioambiental que se detallan en el ANEXO 3.
- NO Reportaje Fotográfico en el ANEXO 4.

GARANTIAS

Mediante el Visado o Revisión Documental de este Informe el COIGT garantiza:

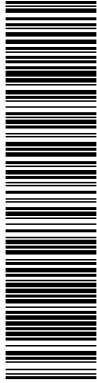
- La **identidad y habilitación** profesional del autor como ejerciente, no estando incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de la profesión, o de incompatibilidad legal para la realización del presente trabajo.
- La corrección e integridad formal del trabajo y que observa la normativa.
- La imposibilidad de que pueda ser modificado posteriormente ya que garantiza la existencia de una **copia fiel**.
- El trabajo está cubierto por un **Seguro de Responsabilidad Civil Profesional**.
- La prestación del servicio de Visado y Revisión documental de trabajos profesionales del COIGT cuenta con un sistema de gestión de la calidad conforme con la **Norma ISO 9001: 2015**.

En SAN FERNANDO DE HENARES a 15/02/2020

Firma: JOSE LUIS GONZALEZ COSIDO
Colegiado nº 0002470

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983528, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmador. 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-foncia.es/Firmador.ppt. I. C-ES. O=DIAPLAN S.A. CID.2.E.A97-A/VATES-428462091. CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R. A29462031). SN=SAN-CHEZ-CASAS PADILLA. G=CARLOS. SERIALNUMBER=DICES-50655568R. Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OUCERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00	
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 112 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



GEORREFERENCIACIÓN DE FINCA

ANEXO 1

REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA Y COORDENADAS



COLEGIO OFICIAL DE INGENIERÍA
GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA

RECINTO GEORREFERENCIADO

0590604VK6709S

Superficie: 2840.92 m²

SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS 89

PROYECCIÓN: UTM HUSO 30 N (EPSG 25830)

REPRESENTACIÓN GRÁFICA SOBRE CARTOGRAFIA CATASTRAL

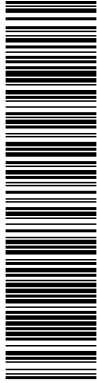
COORDENADAS UTM

- 1 460520.15 4478905.32
- 2 460488.85 4478895.30
- 3 460515.68 4478811.42
- 4 460545.76 4478819.52
- 5 460520.15 4478905.32

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C778FAA76BC) 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: <https://sede.ayto-forja.es/Firmadoc>; o: C=ES, O=DIAPLAN SLP, CID.2.E.097-VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:26065 Hoja:M-43383 Tomo:25830 Folio:143 Fecha:19/07/2021 Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e/ 23/05/2023 15:23:56.

ESTE DOCUMENTO no tendrá validez sin el preceptivo SELLO DE VISADO O REVISION DOCUMENTAL del COIGT

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 114 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



GEORREFERENCIACIÓN DE FINCA

ANEXO 1



REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA Y COORDENADAS

COLEGIO OFICIAL DE INGENIERÍA
GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA

RECINTO GEORREFERENCIADO

0590603VK6709S_COLINDANTE OESTE

Superficie: 3023.76 m²

SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS 89

PROYECCIÓN: UTM HUSO 30 N (EPSG 25830)

REPRESENTACIÓN GRÁFICA SOBRE CARTOGRAFIA CATASTRAL

COORDENADAS UTM

- 1 460488.81 4478895.43
- 2 460459.85 4478886.31
- 3 460472.61 4478845.75
- 4 460485.86 4478803.61
- 5 460442.72 4478792.22
- 6 460419.08 4478785.98
- 7 460420.13 4478782.62
- 8 460456.50 4478792.22
- 9 460516.73 4478808.12
- 10 460488.81 4478895.43

ESTE DOCUMENTO no tendrá validez sin el preceptivo SELLO DE VISADO O REVISION DOCUMENTAL del COIGT

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmador. 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-forja.es/Firmador>; o: C=ES, O=DIAPLAN SLP, CID.2.E.A97=VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 Tomo:25833 Folio:143 Fecha:19/07/2021 Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

GEORREFERENCIACIÓN DE FINCA

ANEXO 1

REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA Y COORDENADAS



COLEGIO OFICIAL DE INGENIERÍA
GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA

RECINTO GEORREFERENCIADO

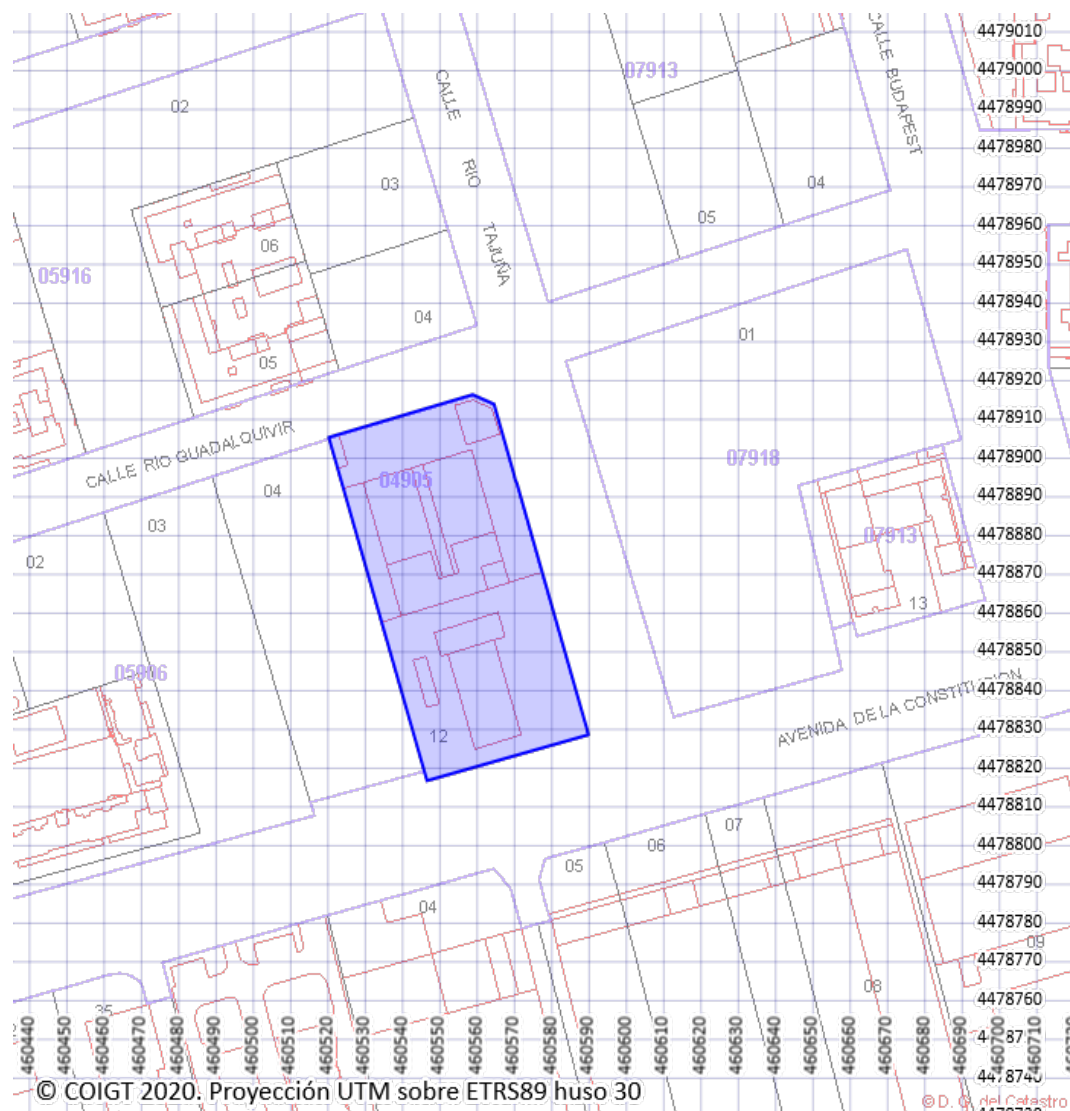
0490512VK6709S_COLINDANTE ESTE

Superficie: 4147.92 m²

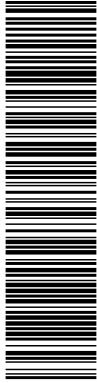
SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS 89

PROYECCIÓN: UTM HUSO 30 N (EPSG 25830)

REPRESENTACIÓN GRÁFICA SOBRE CARTOGRAFIA CATASTRAL



DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE1.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26826 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:24 :00
OTROS DATOS Código para validación: JLU4U-QSIZF-KTLDJ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:27 Página 116 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



GEORREFERENCIACIÓN DE FINCA

ANEXO 1

REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA Y COORDENADAS



COLEGIO OFICIAL DE INGENIERÍA
GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA

RECINTO GEORREFERENCIADO

0490512VK6709S_COLINDANTE ESTE

Superficie: 4147.92 m²

SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS 89

PROYECCIÓN: UTM HUSO 30 N (EPSG 25830)

REPRESENTACIÓN GRÁFICA SOBRE CARTOGRAFIA CATASTRAL

COORDENADAS UTM

- | | | |
|----|-----------|------------|
| 1 | 460577.52 | 4478870.13 |
| 2 | 460570.53 | 4478893.63 |
| 3 | 460570.30 | 4478894.43 |
| 4 | 460569.82 | 4478896.04 |
| 5 | 460564.49 | 4478913.96 |
| 6 | 460558.85 | 4478916.32 |
| 7 | 460523.05 | 4478906.11 |
| 8 | 460520.16 | 4478905.29 |
| 9 | 460546.55 | 4478816.85 |
| 10 | 460589.86 | 4478828.66 |
| 11 | 460589.60 | 4478829.51 |
| 12 | 460577.52 | 4478870.13 |

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2682628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C778FAA76BC) 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: <https://sede.ayto-forja.es/Firmadoc>; o: C=ES, O=DIAPLAN SLP, CID.2.E.072=VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:23:56.

ESTE DOCUMENTO no tendrá validez sin el preceptivo SELLO DE VISADO O REVISION DOCUMENTAL del COIGT



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA39F916F03F441BB647F0C7778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.gob.es/Firmas> por: 1. C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID.2.E.A.97-VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R-A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 / CN=A/C Representación, OUCERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:23:56.



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, no respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente o no cumple los requisitos técnicos que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.



Solicitante del IVG

GONZALEZ COSIDO JOSE LUIS

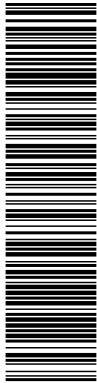
Titulación: INGENIERO TÉCNICO

Universidad: POLITÉCNICA DE MADRID

Colegio profesional: INGENIEROS TÉCNICOS EN TOPOGRAFÍA Número colegiado: 2470

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 26JZV7DS5Y7RQWGT (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 15/02/2020





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 26JZV7DS5Y7RQWGT

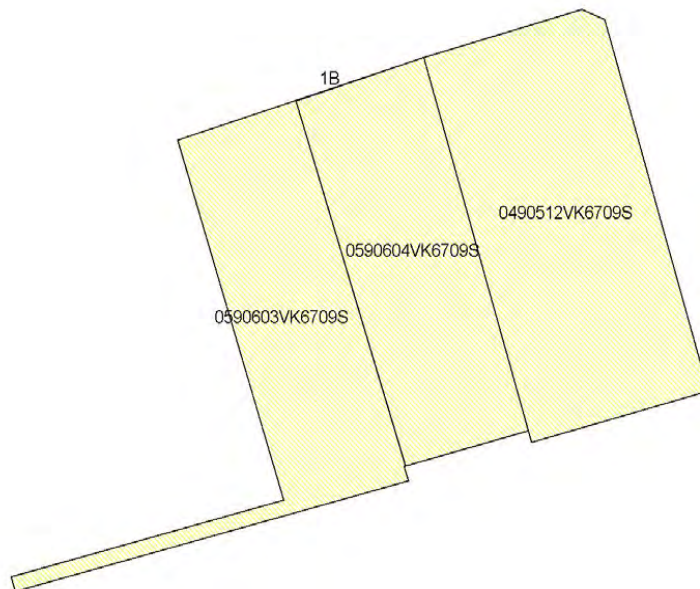
Nueva parcelación

Provincia: MADRID

Municipio: TORREJON DE ARDOZ

(460364 ; 4478975)

(460644 ; 4478975)



(460364 ; 4478724)

(460644 ; 4478724)

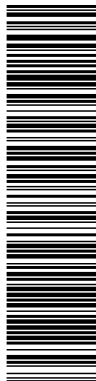
ESCALA 1:1500



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2682628, JLU4U-QSIZF-KTLDJ, B9EF5ACA3EF916F03F441BB647F0C778FAA76BC) generada con la aplicación informática Firmador. 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.sivta-torrejon.es/Firmador> por: T. C-ES, O=DIAPLAN S.A., CID.2.E.497-VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R. A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:23:56.

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 26JZV7DS5Y7RQWGT (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 15/02/2020





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 26JZV7DS5Y7RQWGT

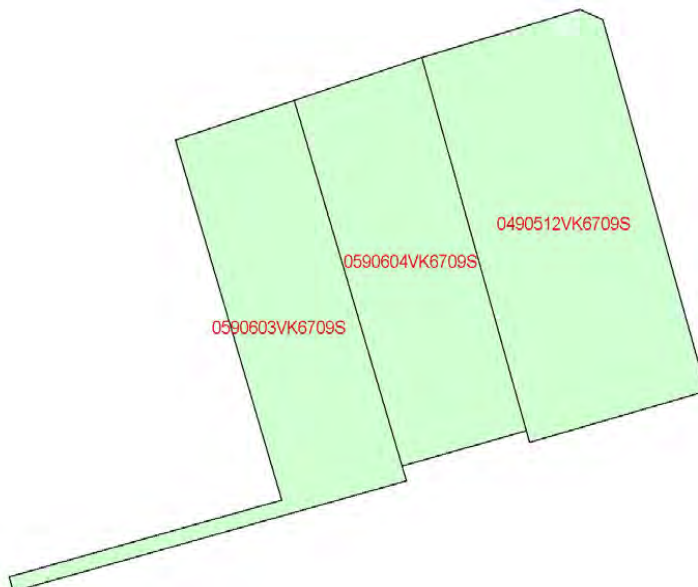
Parcelación catastral

Provincia: MADRID

Municipio: TORREJON DE ARDOZ

(460364 ; 4478975)

(460644 ; 4478975)



(460364 ; 4478724)

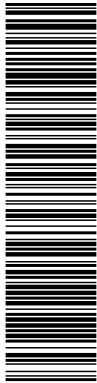
(460644 ; 4478724)

ESCALA 1:1500



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 26JZV7DS5Y7RQWGT (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 15/02/2020





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 26JZV7DS5Y7RQWGT

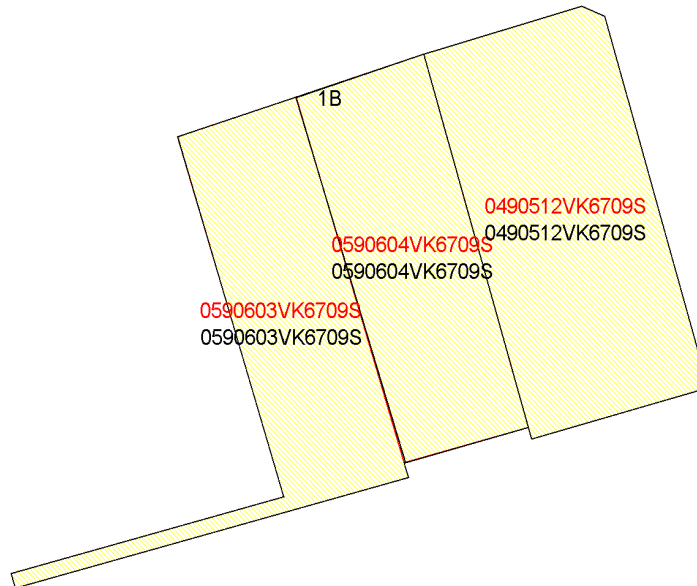
Superposición con cartografía catastral

Provincia: MADRID

Municipio: TORREJON DE ARDOZ

(460364 ; 4478975)

(460644 ; 4478975)



(460364 ; 4478724)

(460644 ; 4478724)

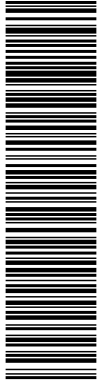
ESCALA 1:1500



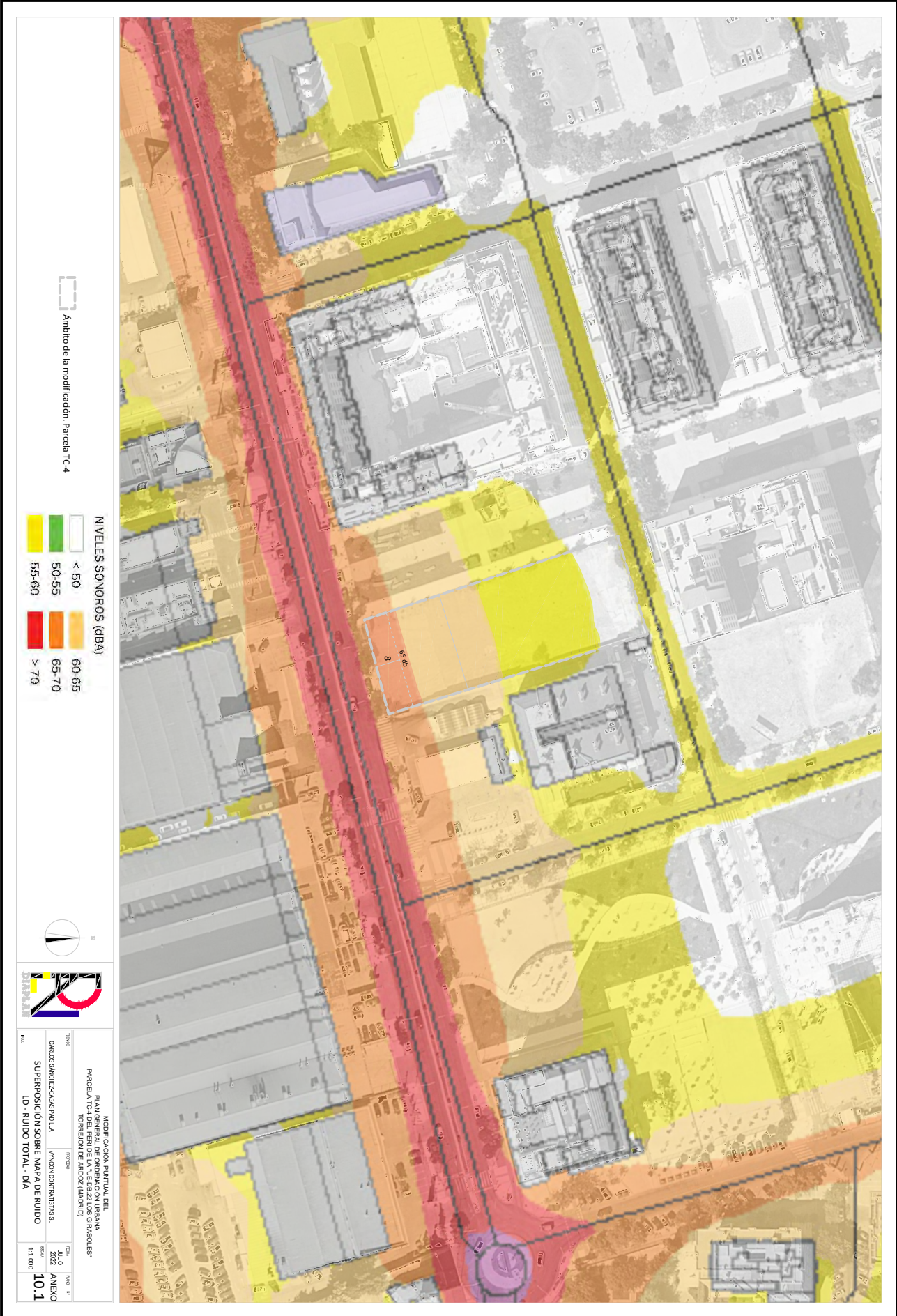
Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



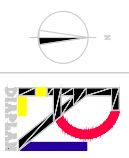


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983635; YSQ30-8SXT4-H21QY BEA80DFDFC20EBE575E961CB1BA6D4B780FBD46) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.sanjesus.es/Firmado> ; C-ES. O-DIAPLAN S.A.P. OID.2.4.497-VATES-428462081; CN=506555688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-506555688R; Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e/ 23/05/2023 15:25:46.



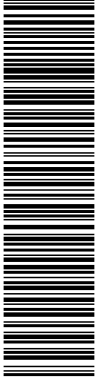
NIVELES SONOROS (dBA)

	< 50
	50-55
	55-60
	> 70
	60-65
	65-70



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	
PARCELA TC4 DEL PERIMETRO DE LA ZONA DE LOS GIRASOLES (ZONA DE ORDENACION DE RUIDO (VANUDD))	
TRAMITACION	REVISION CONTRIBUYENTES SL
PROYECTO	SUPERPOSICION SOBRE MAPA DE RUIDO
FECHA	11/09/2022
VERSION	10.1

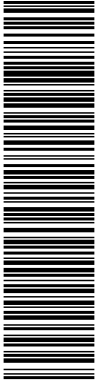
DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
_OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_03_ANEXOS _V4_R_PARTE2.pdf	Número de la anotación: 26827 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:25:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: YSQ30-8SXT4-H21QY Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:31 Página 2 de 5		INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ANEXO Nº11. Estudio fotográfico.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983636; YSQ30-8SXT4-H21QY BEA80DFDFC20EBF57E961CB1BA6D4B780FBD46) 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.sanchez-casas.com>. Para obtener la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanchez-casas.com>.
SAN-CHEZ-CASAS (R- A29462031), SA-SANCHEZ-CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50665668R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:25:46.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983635; YSQ30-8SXT4-H21QY BEA80DEFDFC20EBF575E961CB1BA6D4B780FBD46) 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.sanchez-casas.com>.
SAN-CHEZ-CASAS (R: A29462031), SAN-SANCHEZ-CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50665668R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e/ 23/05/2023 15:25:46.

SUR
(Avenida Constitución)



SUROESTE
(Avenida Constitución)



OESTE



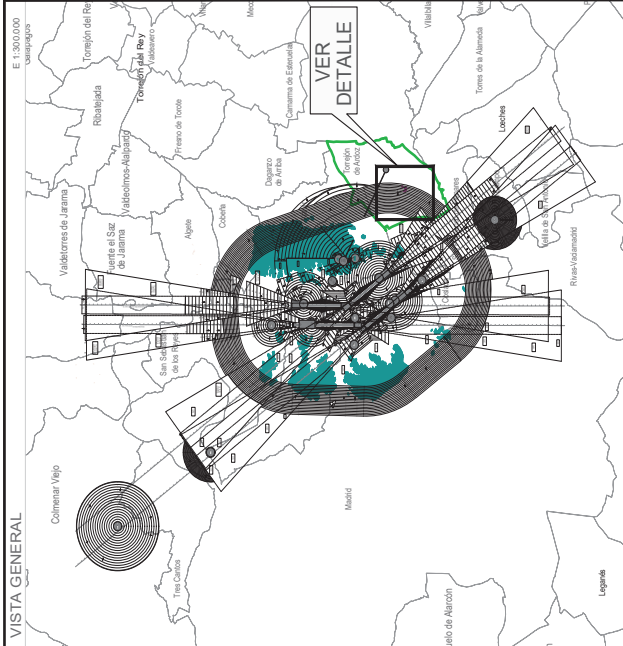
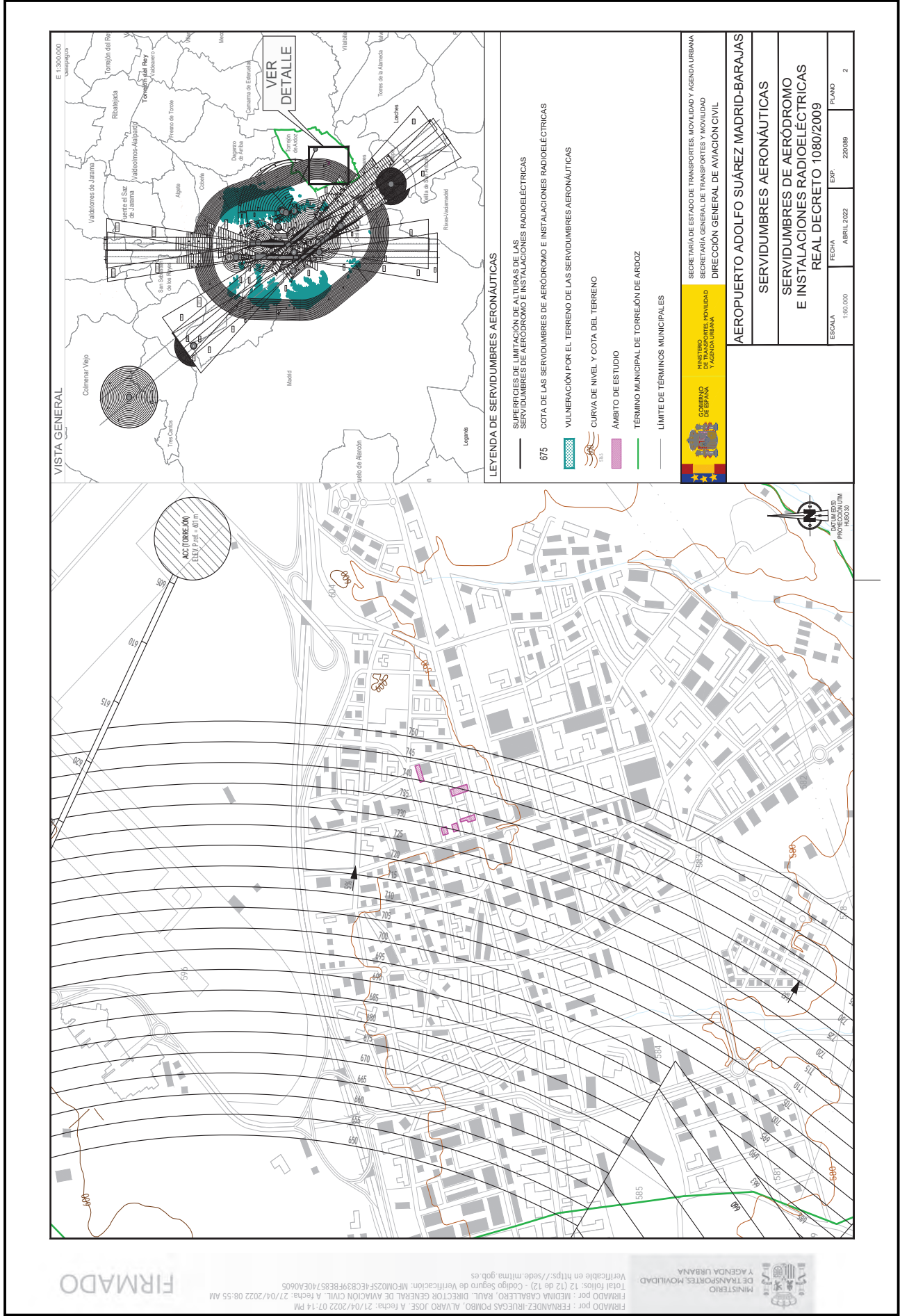
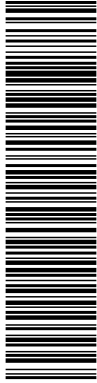
NOROESTE



SUR
(Calle Río Guadalquivir)



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 26826355; YSQ30-8SXT4-H21QY BEA80DFDFC20EBF57E961CB1BA6D4B780FBD46) 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.mtra.gob.es/Firmados>.
SANCHEZ,CASAS (R: A29462031), SAN-SANCHEZ,CASAS, PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50665568R, Description=Reg:26065, Hoja:M-43383, Tomo:25833, Folio:143, Fecha:19072021, Inscripción:17 (CN=A-C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:25:46.



- LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**
- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
 - COTA DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
 - VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
 - CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
 - ÁMBITO DE ESTUDIO
 - TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ
 - LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

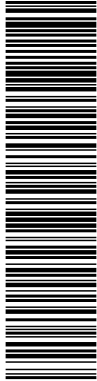
GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

ESCALA	1:60.000	FECHA	ABRIL 2022	EXP.	20069	PLANO	2
AEROPUERTO ADOLFO SUÁREZ MADRID-BARAJAS							
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS							
SERVIDUMBRES DE AERODROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS							
REAL DECRETO 1080/2009							

FIRMADO

FIRMADO por : FERNÁNDEZ-RUEGAS PABLO, ALVARO JOSE. A fecha: 21/04/2022 07:14 PM
FIRMADO por : MENINA CABALLERO, RAUL, DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 27/04/2022 08:55 AM
Total folios: 12 (12 de 12) - Código seguro de Verificación: MFM02SF4ECB39E8E5740E0A605
Verificable en <https://sede.mtra.gob.es>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65E47E0EBF9A839D0DC4A689EF06F59FACC). 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.sute-forjador.es/Firmado.do>; o C-ES: O=DIAPLAN S.A. CID 2.5.4.97=VATES-428462091 CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462091) SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 Tomo:25833 Folio:143 Fecha:19/07/2021 Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e/ 23/05/2023 15:27:45.



**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES"
PARCELA TC-4
TORREJÓN DE ARDOZ**

TOMO IV. ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

4de4

MAYO 2023

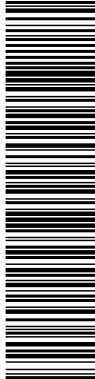


VYNCON CONTRATISTAS SL



DISEÑO ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO S.A.P.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 2 de 66	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

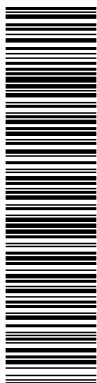


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65F47E0EBF2A830DB0DC4A689EF06F9FACC). Generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sute-torrejon.es/Firmado.do>; o C-ES: O-DIA PLAN SAP, CID 2 E 4 97-VATES-A28462091, CN=E0655568R, CA=LOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50665568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 “LOS GIRASOLES”
PARCELA TC-4
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**

TOMO IV. ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 3 de 66	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ÍNDICE GENERAL

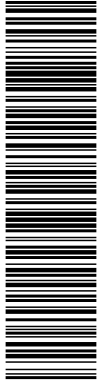
- TOMO I. MEMORIA Y PLANOS
- TOMO II. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO
- TOMO III. ANEXOS
- TOMO IV. ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS

ÍNDICE TOMO IV. Estudio de Caracterización de Suelos.

FASE I. Estudio Histórico y del Medio Físico.....	4
FASE II. Estudio de Caracterización Analítica.	31

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65F47E0EBF2A830BD0C4A689EF06F9FACC), 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.sute-torrejón.es/Firmado.asp?c=CES_O=DIAPLAN_SAP_OID_2_5_4_97-VATES-A28462091_CN=50655568R_CARLOS_SANCHEZ_CASAS \(R-A28462091\)_SN=SANCHEZ_CASAS_PADILLA_G=CARLOS_SERIALNUMBER=IDCES-50655568R_Description=Reg:28065_Hoja:M-43383_Tomo:25839_Folio:143_Fecha:1907/2021_Inscripción:17_CN=AC_Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES](https://sede.sute-torrejón.es/Firmado.asp?c=CES_O=DIAPLAN_SAP_OID_2_5_4_97-VATES-A28462091_CN=50655568R_CARLOS_SANCHEZ_CASAS (R-A28462091)_SN=SANCHEZ_CASAS_PADILLA_G=CARLOS_SERIALNUMBER=IDCES-50655568R_Description=Reg:28065_Hoja:M-43383_Tomo:25839_Folio:143_Fecha:1907/2021_Inscripción:17_CN=AC_Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:27:45.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 4 de 66	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

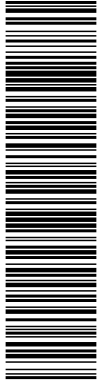


MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

FASE I. Estudio Histórico y del Medio Físico.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65F47E0EBF2A830DB0DC4A689EF06F9FACC), 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: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27:00
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 5 de 66	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647.0XAW4-LHUWO-AN0YQ.3C8C65E47E0EBF2A839DB0DC4A689EF06F59FAC0). 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.sute-torrejon.es/Firmado.do?_t=CES_O=DIAPLAN_SAP_OID.2.5.4.97-VATES-A28462091_CN=50655568R_CARLOS_SANCHEZ_CASAS_R=A28462091_SA=SANCHEZ_CASAS_PADILLA_G=CARLOS_SERIALNUMBER=DCES-50655568R_Description=Reg:28065_Hoja:IM-43383_Tomo:25839_Folio:143.Fecha:19/07/2021.Inscripción:17_CN=AC_Representación,OU=CERES,O=FNMT-RCM,C=ES e/ 23/05/2023 15:27:45.



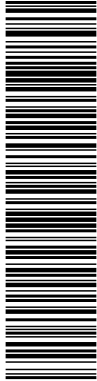
INFORME AMBIENTAL NÚMERO: IM-120622



ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ. FASE I (ESTUDIO HISTÓRICO Y DEL MEDIO FÍSICO).

PETICIONARIO: DIAPLAN SAP

FECHA: 14/06/2022



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647.0XAW4-LHUWO-AN0YQ.3C8C85E47E0EBF2A839DB0DC4A689EF06F69FAC0) 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.gub.uy/verificar-firmas>.
 SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SAN SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50665568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/07/2021/Inscripción:17 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



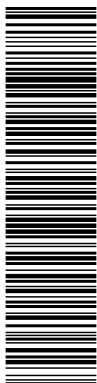
INDICE.

1.INTRODUCCIÓN.....	1
2.ESTUDIO HISTÓRICO Y DEL MEDIO FÍSICO.....	2
2.1 OBJETIVOS.....	2
2.2 ÁMBITO DEL ESTUDIO.....	2
2.3 ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO.....	4
2.3.1 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.....	4
2.3.2 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.....	5
2.3.3 EDAFOLOGÍA.....	6
2.3.4 USOS DEL SUELO. ESTUDIO HISTÓRICO.....	7
3.PROPOSTA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LOS USOS FUTUROS DEL SUELO.....	21
3.1 DESCRIPCIÓN DE LOS NUEVOS USOS.....	21
4.CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	23

INDICE DE MAPAS.

Mapa 1. Localización PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" en el término municipal de Torrejón de Ardoz.	2
Mapa 2. Localización Parcela TC-4 en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles".....	3
Mapa 3. Relieve. Fuente Sistema Cartográfico Nacional.....	3
Mapa 4. Geológico hoja n º 560 MAGNA correspondiente Alcalá de Henares. Fuente: IGME.....	4
Mapa 5. Permeabilidad. Fuente Sistema Cartográfico Nacional.....	6
Mapa 6. Asociaciones de suelos. Cartografía medio ambiente Comunidad de Madrid.....	7
Mapa 7. Calificación del suelo Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC-4. Torrejón de Ardoz. Fuente: DIAPLAN.....	22

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 7 de 66	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647.0XAW4-LHUWO-AN0YQ.3C8C85E47E0EBF9A839D0DC4A689EF06F69FACC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.autoridad.es. Firmado por: I. C-ES; O=DIAPLAN S.A; CID.2.E.4.97-VATES-A28462091; CN=50655568R; CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SN=SANCHEZ CASAS; PADILLA, G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCE5-50655568R; Description=Reg:28065; Hoja:11-43383; Tomo:25839; Folio:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



1. INTRODUCCIÓN.

A nivel nacional, el Título V de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, junto con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, constituyen el marco normativo en materia de suelos contaminados.

En la Comunidad de Madrid, el Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Suelos Contaminados en la Comunidad de Madrid, encomienda a la actual Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio las competencias sobre suelos contaminados.

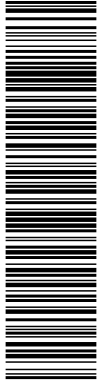
El art. 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 76 de 31 de marzo) exige que entre la documentación a aportar en la tramitación de los Planes Urbanísticos se incluirá un Informe de caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. En estos casos se deberán presentar el denominado informe de situación de caracterización analítica (tipo B), cuya finalidad es detectar si hay contaminación derivada de las actividades anteriormente desarrolladas y determinar la viabilidad de los usos previstos.

En cumplimiento de esta normativa, se redacta el presente informe de caracterización de los suelos objeto de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC-4. Torrejón de Ardoz. El informe se desarrollada siguiendo las recomendaciones de la Guía de Investigación de la Calidad del Suelo del Plan Regional de actuaciones en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid y en las directrices "Estudios de caracterización de la calidad del suelo para Planeamiento urbanístico" elaboradas por la Comunidad de Madrid, que, basándose en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, establece un procedimiento secuencial para este tipo de informe en el que se diferencian dos fases:

Fase I: En esta fase se deberán definir las principales características del medio físico incluido dentro de los ámbitos de estudio especificados, así como los antecedentes de actividades que hayan podido producir alguna repercusión negativa en la calidad del suelo. Engloba todas las labores de recopilación de información básica del emplazamiento que servirán para determinar si existen indicios fundados de afección al medio.

Fase II: En esta fase deberá determinarse, según proceda, el blanco ambiental de la situación preoperacional o la extensión y alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio. Se llevará a cabo la toma de muestras, análisis e interpretación de los resultados obtenidos, para la definición de la calidad del medio.

El presente informe incluye únicamente la Fase I.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3283647 OXAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65E47E0EBF2A839DB0DC4A689EF06F69FACC). Generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.gob.es/Firmadoc. Hoja: 10 de 66. C=ES, O=DIAPLAN S.A, CN=DIAPLAN S.A, CN=50655568R, CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg.26065 Hoja:10 de 66. Fecha: 23/05/2023 15:27:45. O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.

2.3 ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO.

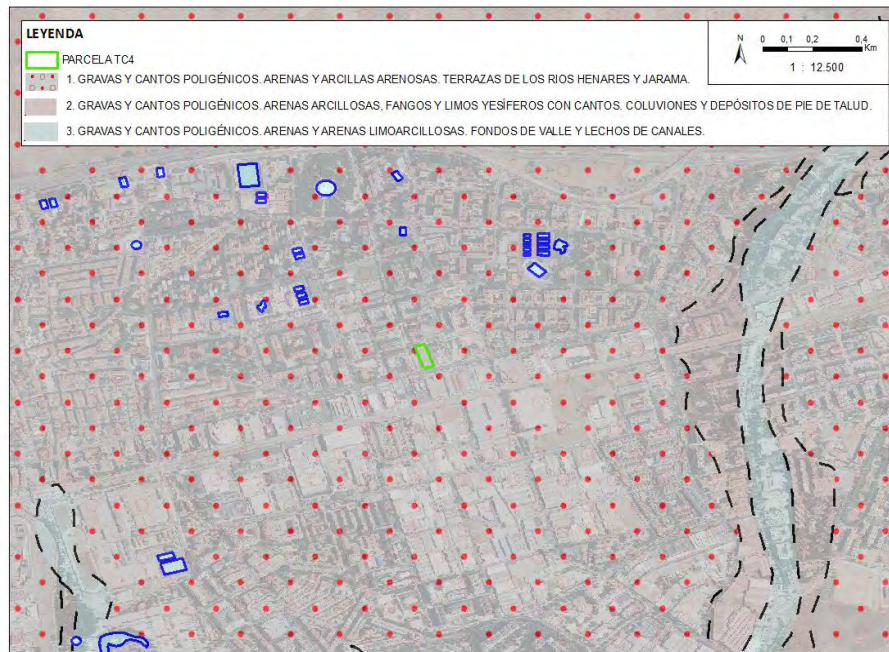
2.3.1 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.

La parcela objeto de estudio queda enclavada en la denominada Fosa del Tajo, más concretamente en la Cuenca Sedimentaria de Madrid.

La Fosa del Tajo se encuentra limitada, al N por la línea morfotectónica meridional del Sistema Central, al S en contacto con la meseta Toledana, y al E por la Sierra de Altomira, configurándose un amplio triángulo que no llega a cerrarse entre la alineación Toledana y las elevaciones de Altomira. Dentro de dicha Fosa tectónica, la cuenca de Madrid se sitúa al S del borde meridional del Sistema Central, de composición granítico-metamórfica, y en la parte NO de la Cuenca Terciaria del Tajo.

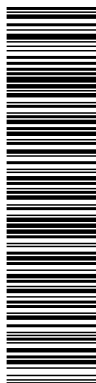
El relleno sedimentario de dicha cubeta se produjo a partir del desmantelamiento de los materiales que forman los macizos montañosos y rampas de erosión de los bordes de la cuenca.

Este relleno está formado por depósitos clásticos inmaduros (arcosas), arcillas y carbonatos con sílex y sepiolita, yesos y margas yesíferas con niveles salino que afloran según bandas groseramente concéntricas hacia el interior de la cubeta, de acuerdo con el esquema clásico de distribución horizontal de facies de borde, intermedias y centrales, de los depósitos de abanicos aluviales indentados en sus facies distales con depósitos lacustres en una cuenca endorreica árida.



Mapa 4. Geológico hoja n.º 560 MAGNA correspondiente Alcalá de Henares. Fuente: IGME.

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 11 de 66	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C85E47E0EBFA83D80DC4A689EF06F59FACC) 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.ajuntament.torrejon.es/Firmado. o en: C-ES; O=DIAPLAN S.A; CID 2.5.4.97-VATES-A28462091; CN=506555688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCE5-506555688; Description=Reg:28065; Hoja:11-43383; Tema:25839; Folio:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; CN=A/C Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



El ámbito de estudio se encuentra en el sector oriental de la Cuenca del Madrid, dentro de una zona de transición de las facies intermedias al centro de la cuenca, constituidas por arcillas grises, margas calcáreas, sílex y sepiolita. Estas formaciones aparecen de forma puntual dado que se encuentran cubiertas por un importante paquete de sedimentos asociados a la dinámica aluvial del río Henares, constituidos por depósitos de terrazas, barras aluviales y sedimentos de llanura de inundación. Los niveles de terraza desarrollan en sus bordes cuerpos sedimentarios que se describen como coluviones y depósitos de pie de talud.

La naturaleza litológica de estos sedimentos está representada por depósitos de gravas y arenas en las facies de terraza y por paquetes de arenas, arcillas y limos en los sedimentos de llanura de inundación. Los coluviones están constituidos por arenas y cantos poligénicos que están formados por el resultado de la desmantelación de los propios niveles de terraza y de los sedimentos miocenos arcillosos y yesíferos.

Las terrazas están formadas por gravas poligénicas constituidas por un predominio de cantos de cuarcita y cuarzo, y cantos calizos de la Alcarria, ocasionalmente aparecen cantos de micacitas neises o granitos. Los tamaños medios oscilan entre 2 y 8 cm, con centilos que pueden superar los 35 cm. Las estructuras internas permiten identificar estas formaciones como Gm y Gp (barras longitudinales y transversales respectivamente). Los porcentajes de finos están por debajo del 3%, excepto cuando hay procesos de argiluvación que puede suponer un incremento en arcilla de hasta el 15%.

La geomorfología del entorno se caracteriza por su extensa llanura, desarrollada sobre las terrazas de los ríos Jarama y Henares.

2.3.2 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.

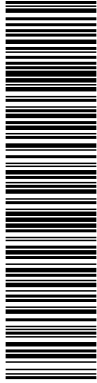
Torrejón de Ardoz se localiza en la cuenca hidrográfica del Henares, subafluente del río Tajo y afluente del río Jarama. Por el municipio discurren tres arroyos, el arroyo Ardoz, el arroyo Torote y el arroyo del Valle. Por el interior del ámbito no discurre ningún curso de agua.

La parcela se encuentra a unos 2.5 km. de la margen norte del río Henares. Esta cuenca tiene una longitud de 158 km y un caudal medio de 10,561 m³/s (estación de aforo 3062).

Desde el punto de vista hidrogeológico el ámbito El Área de estudio se localiza en el ámbito de la MASb aluvial del Jarama Guadalajara-Madrid, situada entre la MASb 031.006 Guadalajara y 031.010 Madrid: Manzanares-Jarama. Se distribuye a lo largo del río Jarama. Al sur limita con la masa 031.010 Aluviales Jarama-Tajuña.

Esta masa de agua se incluye en el sistema de explotación denominado MACROSISTEMA, subsistema JARAMA-GUADALAJARA.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 12 de 66	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

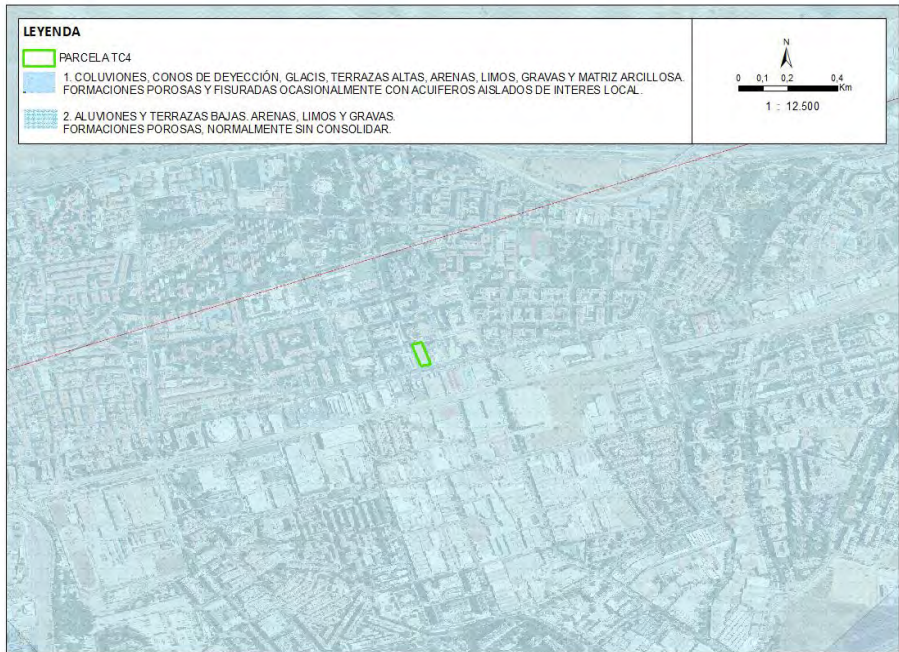


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65F47E0EBF2A83D80DC4A689EF06F69FAC0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ajuntament.torrejon.es/Firmado. Of: I C-ES; O=DIAPLAN S.A; CID 2 E 4 9 7 2-VATES-428462091; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462031); SN=SANCHEZ CASAS; PADILLA, G=CARLOS; SERIALNUMBER=DICES-50655568R; Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



Esta masa de agua subterránea abarca una superficie de 228,75 km², de los cuales el 95.65 % (218.80 km²) corresponden a materiales de permeabilidad alta y muy alta.

La zona de estudio está constituida por materiales del Cuaternario (aluviones y terrazas bajas).



Mapa 5. Permeabilidad. Fuente Sistema Cartográfico Nacional.

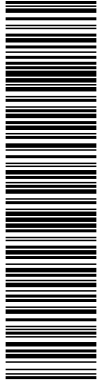
2.3.3 EDAFOLOGÍA.

Según el mapa de asociaciones de suelos los suelos de la parcela TC-4 se incluyen, dentro de las unidades taxonómicas de FAO, en el grupo de los Luvisoles.

Los Luvisoles, son suelos cuya característica fundamental es la de presentar un horizonte B con un claro enriquecimiento en arcilla, que en parte es iluvial, es decir, que como consecuencia de un lavado existe un arrastre de arcilla procedente del horizonte superior y posteriormente acumulación en este horizonte. En la formación de este horizonte B actúan conjuntamente dos procesos; argilización, acumulación de arcilla y argiluviación por el que la arcilla se acumula como consecuencia de un proceso de lavado.

Este tipo de horizonte se denomina “argílico” y también horizonte B textural, pues debido a esta acumulación mayor de arcilla hay un cierto cambio textural.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 14 de 66	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2683047 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65E47E0EBFA830B0DC4A689EF06F59FAC0) 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.sute-torrejón.es/Firmado. o en: C-ES: O=DIAPLAN S.A.P. CID 2.5.4.97-VATES-A28462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



En el transcurso de los años 70 se produce una importante explosión industrial en el término municipal de Torrejón de Ardoz, en la fotografía del año 1975 se puede comprobar el crecimiento de la zona donde se distinguen numerosas naves industriales. En el interior de la parcela aparecen dos edificaciones presumiblemente naves y una zona arbolada.

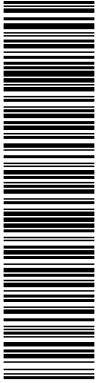
En el año 1991 se puede apreciar como la zona evoluciona desde el uso industrial al comercial, las antiguas naves se van derribando y transformándose en edificaciones de uso terciario, como es el caso de la parcela limítrofe al este de la parcela TC-4, dónde ha comenzado la edificación del hotel Aida y de la gasolinera limítrofe al sur, que actualmente continúan su actividad. En el interior de la parcela, se han derribado las edificaciones y eliminado el arbolado. En los sucesivos años esta transformación continúa en la zona. En el año 1999 la parcela es utilizada como depósito de automóviles y al sur de la parcela aparece una zona techada, esta actividad continúa hasta el año 2004 donde la parcela aparece de nuevo vacía y se distinguen dos zonas soladas, una al norte y otra al sur de la parcela. Sobre este año comienza una nueva transformación en la zona y las antiguas edificaciones son derribadas para dar paso a edificaciones de uso residencial que se van levantado tal y como se puede apreciar en las sucesivas fotografías hasta la actualidad.

Desde el año 2004 no existen indicios de ninguna actividad en la parcela objeto de estudio.

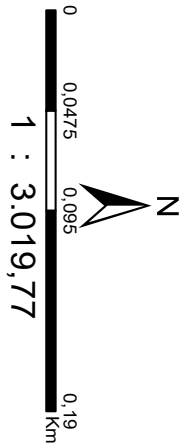
En la visita realizada al emplazamiento con fecha de junio de 2022 se ha comprobado la inexistencia de actividad alguna y la presencia de las zonas soladas que han comenzado a ser colonizadas por la vegetación debido al desuso y abandono de la parcela.



Fotografía parcela TC-4. Fuente: Elaboración propia.

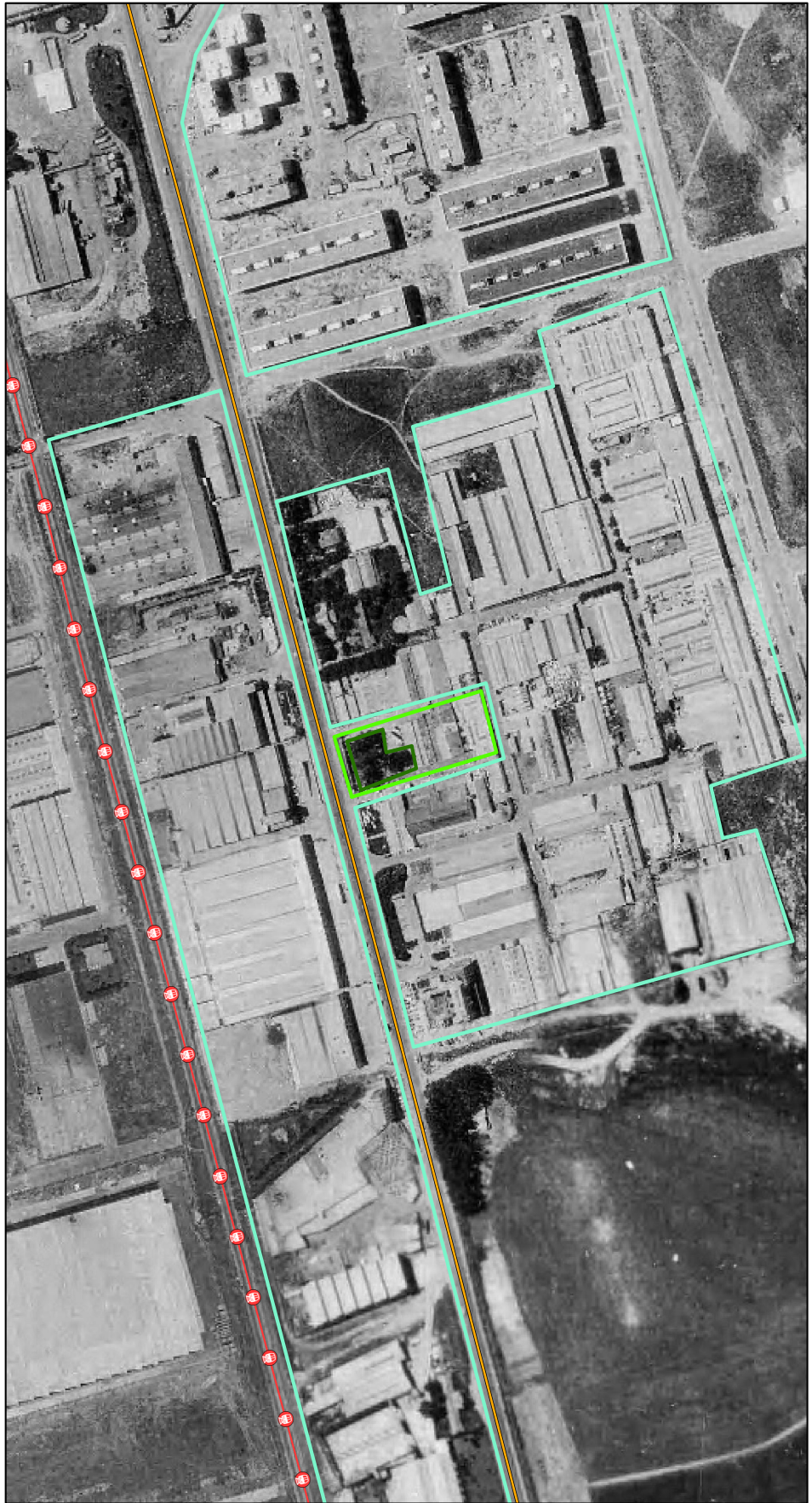


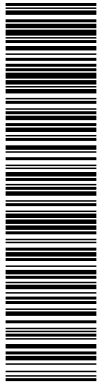
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647.0XAW4-LHUWO-AN0YQ.3C8C65F27E0EBF2A839D0DC7A689EF06F59FAC0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sutels.gub.uy/verificacion> es Firmado por: 1. C-ES: O-DIPLAN S.A.P. CID 2.5.4.974-VATES-028462091, CN=506555588, CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A- 294462031), SN=SAN-CHEZ-CASAS, PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-506555568R, Description=Reg:26065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e / 23/05/2023 15:27:45.



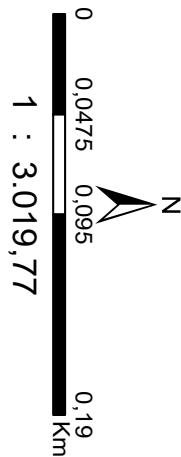
LEYENDA	
	AV. DE LA CONSTITUCIÓN
	VIAS FERREAS
	ARBOLES
	NUEVOS EDIFICIOS
	PARCELA TC4

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AMBIENTE DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC4. TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID
ESTUDIO HISTÓRICO AÑO 1975



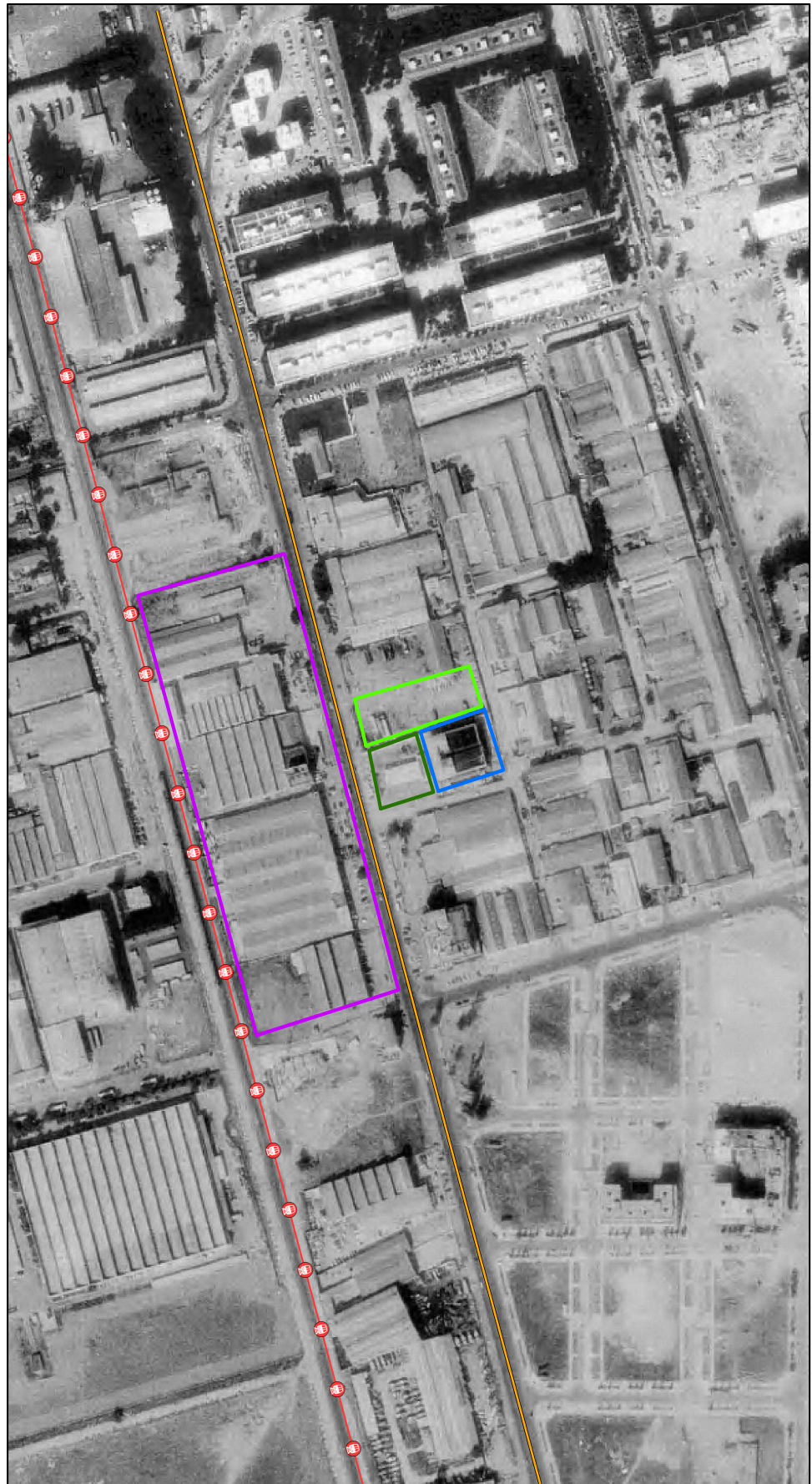


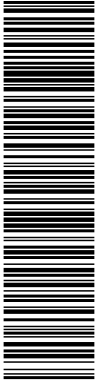
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2283647.0XAW4-LHUWO-AN0YQ.3C8C65F27E0EBF2A839DB0DC2A689EF06F59FACC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sutejor.es/Firmado.asp>; o C-ES: O-DIAPLAN S.A.P. CID 2.5.4.97-VATES-428462091, CN=50655568R, CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A:29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:26065 Hoja:M-43383 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e/ 23/05/2023 15:27:45.



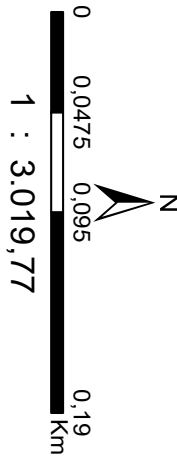
LEYENDA	
	PARCELA TCA
	AV. DE LA CONSTITUCIÓN
	VÍAS FERREAS
	HOTEL AIDA
	POLIGONO COMERCIAL
	GASOLINERA

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TCA, TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID	 BIOTOPO CONSULTORES INGENIERIA, ARQUITECTURA Y MEDIO AMBIENTE
ESTUDIO HISTÓRICO AÑO 1991	





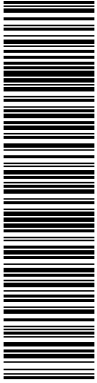
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65E7E0EBF2A839DB0DC4A689EF06F59FACC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.sede.gob.es/Firmado> o en: C-ES; O-DIAPLAN S.A.P. CID 2.5.4.97-VATES-428462091; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R-A-29462031); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-50655568R; Description=Reg:26065; Hoja:M-43383; Tomo:25833; Folio:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



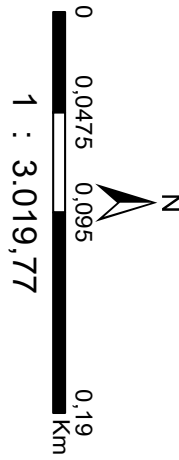
LEYENDA	
	PARCELA TCA
	AV. DE LA CONSTITUCIÓN
	VÍAS FERREAS
	HOTEL ALIDA
	COCHES
	POLIGONO COMERCIAL
	GASOLINERA

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TCA, TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID
ESTUDIO HISTÓRICO
AÑO 1999





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65E7E0EBF2A83D80DC4A689EF06F59FACC) 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.sutco.torres.es/Firmado.asp>; o C-ES: O=DIAPLAN S.A. CID 2.5.4.97=VATES-428462091 CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A:29462031) SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:26065 Hoja:M-43383 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AG Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



LEYENDA

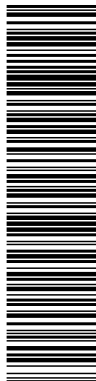
- PARCELA T04
- AV. DE LA CONSTITUCIÓN
- VÍAS FERREAS
- COCHES
- HOTEL AIDA
- POLIGONO COMERCIAL
- GASOLINERA

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA T04, TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID

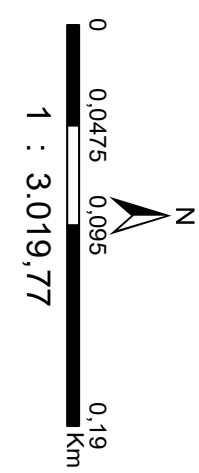
ESTUDIO HISTÓRICO

AÑO 2001





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65F27E0EBF2A839D0DC4A689EF06F59FAC0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.sede.gob.es/Firmado> o en: C-ES; O=DIAPLAN S.A.P. CID 2 E.4.97=VATES-428462091; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462031); SN=SAN-CHEZ-CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-50655568R; Description=Reg:26065 Hoja:M-43383 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AG Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.

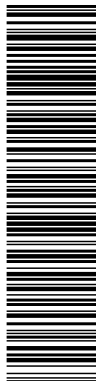


LEYENDA

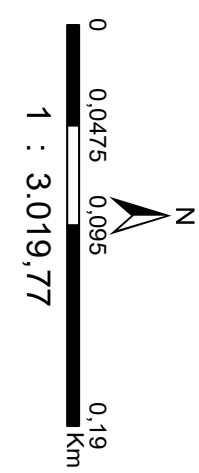
- PARCELA TC4
- AV. DE LA CONSTITUCIÓN
- VAS FÉRREAS
- HOTEL AIDA
- SOLEIRA
- POLIGONO COMERCIAL
- GASOLINERA

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC4.
TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID
ESTUDIO HISTÓRICO
AÑO 2004





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65F7E0E9F2A839DB0DC4A689EF06F59FACC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.gob.es/Firmado> o en: C-ES; O=DIAPLAN S.A; CID 2.5.4.97=VALES-428462091; CN=506555688 CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462031); SN=SAN-CHEZ-CASAS; PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-506555688, Description=Reg:26065; Hoja:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



LEYENDA

	PARCELA TC4		POLIGONO COMERCIAL
	AV. DE LA CONSTITUCIÓN		GASOLINERA
	VAS FERREAS		EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN
	SOLEIRA		HOTEL AIDA

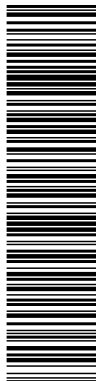
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC4, TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO

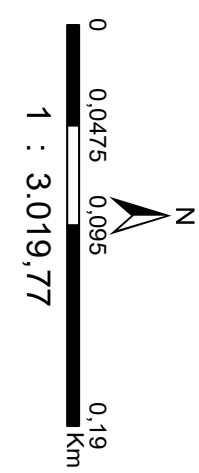
ANO 2009

BIOTOPO CONSULTORES
INGENIERIA TECNICA Y MEDIO AMBIENTE





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65F27E0BF2A839D0DC2A689EF06F9FACC) 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.sutejorajon.es/Firmado.asp>; C-ES; O-DIPLAN SLP; CID 2.5.4.97-VATES-A28462091; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R-A-29462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:26065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e/ 23/05/2023 15:27:45.



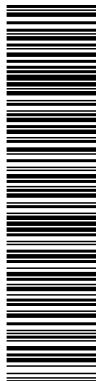
LEYENDA

- PARCELA TC4
- AV. DE LA CONSTITUCIÓN
- VAS FERREAS
- SOLERA
- HOTEL AIDA
- POLIGONO COMERCIAL
- GASOLINERA
- NUEVOS EDIFICIOS
- EDIFICIOS EN CONSTRUCCION

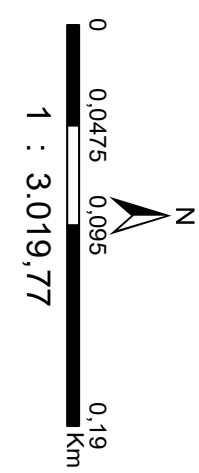
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC4. TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO AÑO 2014





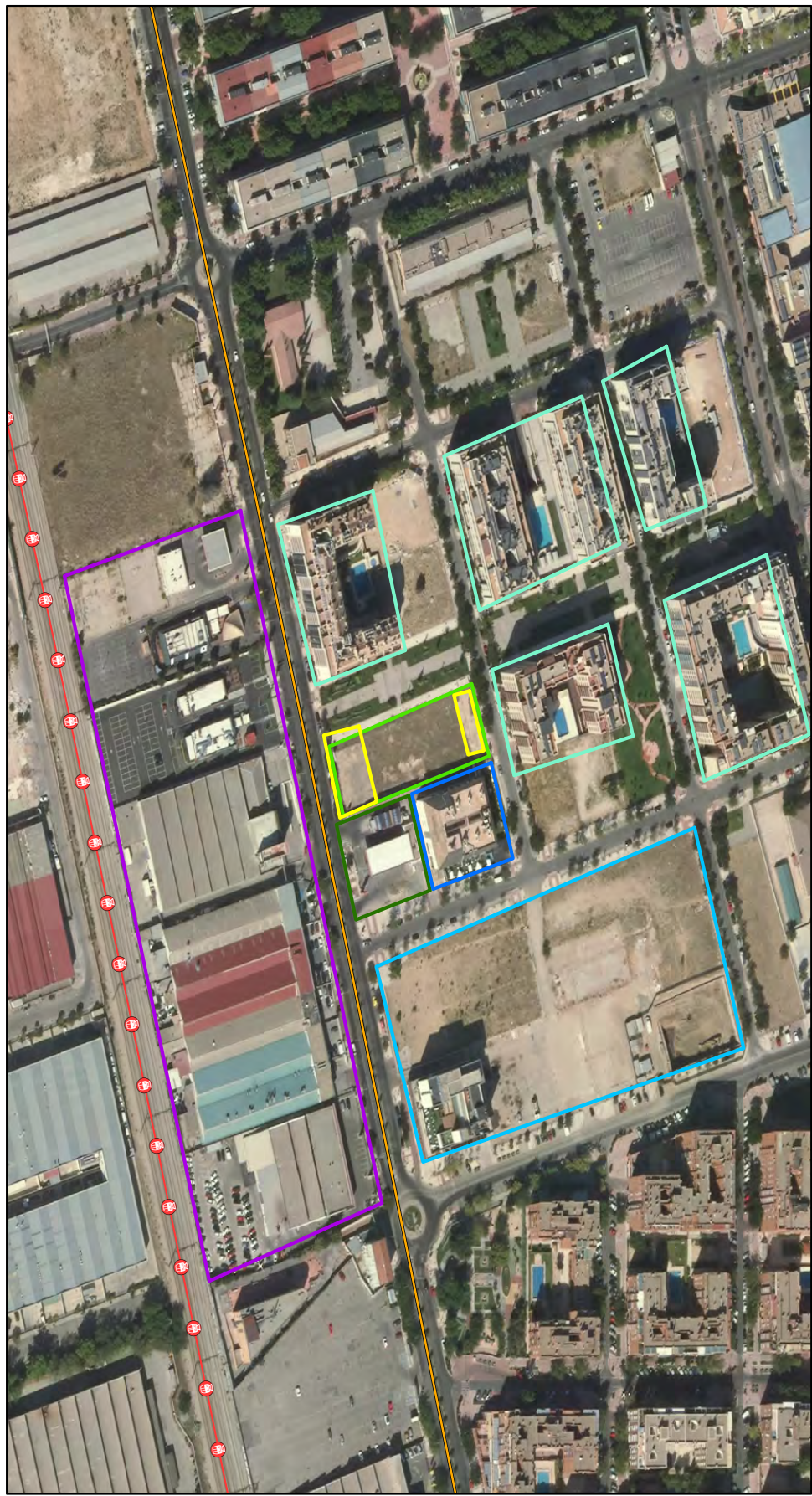
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65E7E0EB2A839D0DC4A689EF06F59FACC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.sede.gob.es/FirmadoDoc/>; C-ES; O=DIAPLAN S.A; CID 2.5.4.97=VATES-428462091; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A: 29462031); SN=SAN-CHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:26065, Hoja:M-43383, Folio:143, Fecha:19/07/2021, Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.

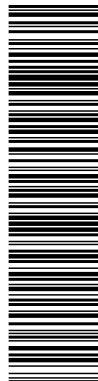


LEYENDA

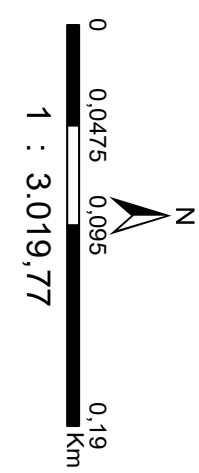
	PARCELA TC4		POLIGONO COMERCIAL
	AV. DE LA CONSTITUCIÓN		GASOLINERA
	VAS FERREAS		EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN
	SOLEIRA		
	HOTEL AIDA		

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC4, TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID
ESTUDIO HISTÓRICO
AÑO 2017





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65E7E0EBF2A839D80DC4A689EF06F59FACC) 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.sute-torres.es/Firmado.do>; o C-ES: O=DIAPLAN S.A. CID 2.5.4.97=VATES-428462091, CN=50655568R, CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A:29462031), SN=SAN-CHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:26065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



LEYENDA

- PARCELA TC4
- AV. DE LA CONSTITUCIÓN
- VAS FÉRREAS
- SOLEIRA
- HOTEL AIDA
- POLIGONO COMERCIAL
- GASOLINERA
- NUEVOS EDIFICIOS

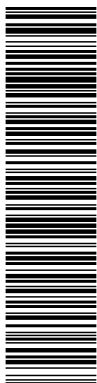
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DEL PPRI DE LA UE - DB. 22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC4, TORREJÓN DE ARDOZ. MADRID

ESTUDIO HISTÓRICO AÑO 2020

BIOTOPO CONSULTORES
INGENIERIA TECNICA Y MEDIO AMBIENTE



DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 27 de 66	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2683047 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C85E47E0EBF9A830D0C4A689EF06F59FACC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmado.pdf ; C-ES; O=DIA PLAN SAP; CID 2 5 4 97=VATES-A28462091; CN=50655588R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCE5-50655588R; Description=Reg:26065 Hoja:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



3. PROPUESTA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LOS USOS FUTUROS DEL SUELO.

El objeto de la modificación es la recuperación de la localización de los usos residencial y terciario en la estructura urbana propuesta por la Modificación del Plan General aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 10 de diciembre de 2001, publicada en el BOCM nº1, de 2 de enero de 2002 y que fue modificada por el Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del polígono "LOS GIRASOLES" UE-DB-22. Aprobado por acuerdo de Pleno de 25 de octubre de 2002, publicado en el BOCM nº237 de 3 de diciembre de 2002.

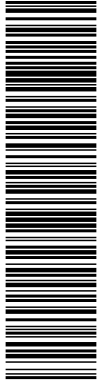
3.1 DESCRIPCIÓN DE LOS NUEVOS USOS.

- Se Modifica el uso de la parcela TC-4 con una superficie según el Plan General de 2.850,43 m², y según levantamiento topográfico 2.840, 92 m², calificada de uso Terciario-comercial por el PERI de LOS GIRASOLES, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de fecha 25 de octubre de 2002 BOCM nº 1, de 2 de enero de 2002 a uso Residencial Multifamiliar, sin aumentar el aprovechamiento y disminuyendo la edificabilidad, toda vez que el coeficiente de homogeneización del uso terciario-Comercial establecido en el Plan general, para el Área de Reparto, que el PERI asume, modificando la Modificación, es 0,8, frente al coeficiente 1 del nuevo uso; lo que supone una disminución de la edificabilidad del 20%, pasando de 2.500 m²c que tiene asignados la parcela TC4 a 2.000 m²c. Esta parcela estaba calificada como residencial por el Plan General modificado, en expediente aprobado definitivamente Por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 10 de diciembre de 2002, calificación que fue modificada por el PERI citado.

La disminución de la superficie construida de uso terciario en el polígono tiene lugar paralelamente al aumento del número de viviendas en 30 unidades.

- Simultáneamente, y con objeto de cumplir los requerimientos de la legislación vigente, manteniendo como mínimo el estándar de zona verde por vivienda, establecido en el Plan Especial de "LOS GIRASOLES, se califican con uso zona Verde pública una parcela de 450 m², que supone el cumplimiento del estándar para las nuevas viviendas de 15 m²/v establecido en el PERI y en la ficha del PlanGeneral.
- Con objeto de elevar la superficie de cesión, en coherencia con el carácter de actuación de dotación que posee esta modificación, se añade a la anterior una superficie de 390,92 m², hasta alcanzar los 840,92 m², quedando reducida la superficie de la parcela lucrativa a 2.000 m².
- Para posibilitar la materialización del aprovechamiento en el nuevo uso, se eleva la altura máxima permitida a cinco plantas y ático retranqueado, (que suponen una altura máxima, según la ordenanza ZU-R7 de 16,50 m).

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 30 de 66	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65E47E0EBF2A839D0DC4A689EF06F59FACC). Generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.gob.es/Firmado. C=ES; O=DIAPLAN S.A; OID.2.5.4.97-VATES-428462091; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-50655568R; Description=Reg:28065 Hoja:143383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



BIOTOPO CONSULTORES S.L. tiene establecida la política de mantener una estricta confidencialidad sobre la información y datos de los clientes a los que tenga acceso en la prestación de sus servicios, la aplicación de esta política obliga a todo el personal de BIOTOPO CONSULTORES S.L., a mantener una absoluta confidencialidad sobre toda la información obtenida en el desempeño de sus tareas, acerca de las actividades de sus clientes y organismos relacionados con los trabajos realizados.

El presente informe no puede reproducirse parcial, ni totalmente, sin la aprobación de BIOTOPO CONSULTORES S.L. y del cliente.

El presente informe consta de 24 páginas, numeradas de la 1 a la 24 correlativamente.

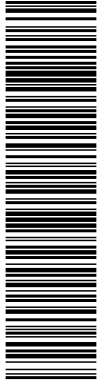
Madrid, 14 de junio de 2022.



Juan Manuel Sánchez -Casas Padilla.
 Director Técnico.
 Ldo. C.C. Geológicas. Col nº 7436.

Eva María Fernández Mellado.
 Lda. C.C. Geológicas.
 Col nº 7667.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 31 de 66	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

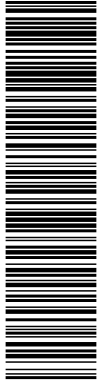


MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL
ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES". PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

FASE II. Estudio de Caracterización Analítica.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65F47E0EBF2A830DB0DC4A689EF06F9FACC), 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.sute-torrejon.es/Firmado.do>; o C-ES; O=DIAPLAN S.A. CID 2.5.4.97-VATES-A28462091; CN=50655568R; CA=LOS SANCHEZ-CASAS (R- A28462091); SN=SANCHEZ-CASAS; PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R; Description=Reg:28065; Hoja:M-43383; Tomo:25833; Folio:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 23/05/2023 15:27:45.

<p>DOCUMENTO</p> <p>_OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 26830, Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 32 de 66</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647_0XAW4-LHUWO-AN0YQ_3C8C65F47E0EBF2A839DB0DC4A689EF06F59FAC0) 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.sute-torrejon.es/Firmado.do>; o C-ES: O=DIAPLAN S.A. CID 2 E.4.97-VATES-A28462091, CN=50655568R, CARLOS SANCHEZ CASAS (R, A28462091), SN=SANCHEZ CASAS, PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:IM-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:27:45.



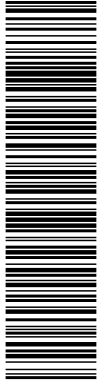
INFORME AMBIENTAL NÚMERO: IM-120622



ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA DE LOS SUELOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22 "LOS GIRASOLES" PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ. FASE II (ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA).

PETICIONARIO: DIAPLAN SAP

FECHA: 27/07/2022



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65E47E0EBF9A830DB0DC4A689EF06F59FAC0) 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.gub.uy/verificacion> o en la dirección web: <https://sede.gub.uy/verificacion>.
 SANCHEZ CASAS (R: A29462031) | SN=SANCHEZ CASAS | PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50665568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



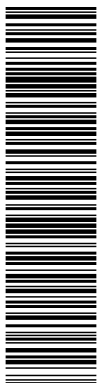
INDICE.

1. INTRODUCCIÓN	1
2. FASE II: ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA	3
2.1 DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ESTRATEGIA DE MUESTREO.	3
2.2 DISTRIBUCIÓN DE LOS PUNTOS DE MUESTREO	4
2.2.1 PROFUNDIDAD DE MUESTREO Y NÚMERO	5
2.2.2 TÉCNICAS DE EXPLORACIÓN	6
3. TRABAJOS DE CAMPO.	8
3.1 MEDIDAS DE SEGURIDAD E HIGIENE PARA LOS TRABAJOS DE CAMPO.	8
3.2 CAMPAÑA DE RECONOCIMIENTO DE CAMPO.	8
4. PROGRAMA ANALÍTICO	9
5. CONCLUSIONES	13

INDICE DE TABLAS.

<i>Tabla 1. Profundidad sondeos.</i>	<i>6</i>
<i>Tabla 2. Localización y número de muestras.</i>	<i>7</i>
<i>Tabla 4. Métodos de análisis realizados.</i>	<i>9</i>
<i>Tabla 4. Resumen resultados análisis realizados y comparativas NGR.</i>	<i>11</i>

DOCUMENTO OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 34 de 66	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2683047_0XAW4-LHUWO-AN0YQ_3C8C85E47E0EBF9A830B0DC4A689EF06F69FAC0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.gob.es/verificadores. Firmado por: I. C-ES; O=DIAPLAN S.A; CID 2.5.4.97-VATES-A28462091; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SN=SANCHEZ CASAS; PADILLA, G-CARLOS; SERIALNUMBER=DCE5-50655568R; Description=Reg:26065; Hoja:11-43383; Tomo:25839; Folio:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



1. INTRODUCCIÓN.

A nivel nacional, el Título V de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, junto con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, constituyen el marco normativo en materia de suelos contaminados.

En la Comunidad de Madrid, el Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Suelos Contaminados en la Comunidad de Madrid, encomienda a la actual Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio las competencias sobre suelos contaminados.

El art. 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 76 de 31 de marzo) exige que entre la documentación a aportar en la tramitación de los Planes Urbanísticos se incluirá un Informe de caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. En estos casos se deberán presentar el denominado informe de situación de caracterización analítica, cuya finalidad es detectar si hay contaminación derivada de las actividades anteriormente desarrolladas y determinar la viabilidad de los usos previstos.

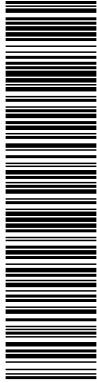
El Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, establece un procedimiento secuencial para este tipo de informe en el que se diferencian dos fases:

Fase I: En esta fase se deberán definir las principales características del medio físico incluido dentro de los ámbitos de estudio especificados, así como los antecedentes de actividades que hayan podido producir alguna repercusión negativa en la calidad del suelo. Engloba todas las labores de recopilación de información básica del emplazamiento que servirán para determinar si existen indicios fundados de afección al medio.

Fase II: En esta fase deberá determinarse, según proceda, el blanco ambiental de la situación preoperacional o la extensión y alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio. Se llevará a cabo la toma de muestras, análisis e interpretación de los resultados obtenidos, para la definición de la calidad del medio.

En cumplimiento de esta normativa, se ha redactado el informe de caracterización de los suelos objeto de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC-4. Torrejón de Ardoz Fase I. Este informe concluía que, *teniendo en cuenta las características del emplazamiento y los usos a los que está destinado, uso residencial y ante la posibilidad de que se hayan realizado actividades potencialmente contaminantes se recomienda continuar con el estudio de caracterización de suelos, realizando la Fase II de caracterización analítica cuyo objetivo es detectar si hay contaminación derivada de las actividades anteriormente desarrolladas y determinar la viabilidad de los usos previstos.*

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 35 de 66	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



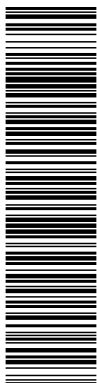
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65E47E0EBF2A839D0DC4A689EF06F9FACC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.gob.es/verificafirma> o <https://sede.sede.gob.es/verificafirma>. C=ES; O=DIAPLAN S.A; CN=DIAPLAN S.A; CN=50655568R; CA=ES; SANCHEZ,CASAS (R: A29462031); SN=SANCHEZ,CASAS; PADILLA, G=CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-50655568R; Description=Reg:20065; Hoja:M-43383; Tomo:25833; Folio:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; CN=A/C Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



Si no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el “blanco ambiental” de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

Con este fin se redacta el presente informe que se ha desarrollado siguiendo las recomendaciones de la Guía de Investigación de la Calidad del Suelo del Plan Regional de actuaciones en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid y en las directrices “Estudios de caracterización de la calidad del suelo para Planeamiento urbanístico” elaboradas por la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 36 de 66	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647.0XAW4-LHUWO-AN0YQ.3C8C65E47E0EBF9A839D0DC4A689EF06F69FACC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.gob.es/Firmado. Ref: 1. C-ES; O=DIAPLAN S.A; CN=50655568R; CA=ES; SAN-CHEZ-CASAS (R: A29462031); SN=SAN-CHEZ-CASAS; PADILLA, G-CARLOS; SERIALNUMBER=DICES-50655568R; Description=Reg:28065; Hoja:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



2. FASE II: ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA

2.1 DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ESTRATEGIA DE MUESTREO.

La Caracterización Analítica, tiene por objeto determinar si existe una afección significativa o no en el emplazamiento.

El objetivo del muestreo es determinar la concentración de los contaminantes existentes en el emplazamiento para poder establecer el blanco ambiental.

Para el desarrollo del programa de muestreos se han tenido en cuenta los siguientes factores:

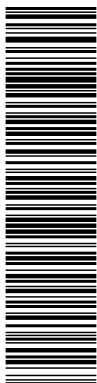
- Modelo conceptual inicial del emplazamiento.
- Área del sector.
- Usos del suelo en las parcelas colindantes.
- Número de muestras estimado en la valoración inicial de los trabajos a realizar.
- El número y localización de las zonas con mayor posibilidad de estar afectadas por la contaminación.
- Profundidad de muestreo necesario para garantizar los objetivos de este estudio.
- Seguridad en el muestreo en función del contaminante.
- Características geológicas del sustrato.
- Presencia o no del nivel freático.

Según la Guía de Investigación de la Calidad del Suelo del Plan Regional de actuaciones en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid, en el caso de Focos y/o fuentes conocidas, la distribución de los puntos de muestreo dependerá del tamaño esperado del foco, y en general se seguirá la pauta de tomar, al menos, 1 muestra por foco.

Del estudio histórico y del medio físico (Fase I) realizado sobre los suelos asociados a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del PERI de la UE-DB.22 "Los Girasoles" Parcela TC-4. Torrejón de Ardoz, se desprenden las características principales a tener en cuenta de la parcela TC-4, objeto de este estudio:

- No existe ningún curso de agua en las proximidades de la parcela.
- La parcela se encuentra sobre depósitos cuaternarios asociados a la dinámica sedimentaria del río Jarama. Estas formaciones están constituidas por limos, arcillas y arenas y depósitos más groseros formados por gravas con matriz arenosa, algo de arcilla y naturaleza polimíctica con predominio de cuarcitas.
- La alta permeabilidad de los depósitos cuaternarios sobre los que se encuentra la parcela confiere a esta una alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 37 de 66	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2683047_0XAW4-LHUWO-AN0YQ_3C8C65F47E0EBF9A839D0DC4A689EF06F59FACC) 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.sute-forjador.es/Firmado.asp?i=CES;O=DIAPLAN S.A;OID.2.E.4.97-VATES-A28462091;CN=50655568R;CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091);SN=SANCHEZ CASAS;PADILLA, G=CARLOS;SERIALNUMBER=IDCES-50655568R;Description=Reg:26065;Hoja:143;Fecha:19/07/2021;Inscripción:17;CN=AC Representación;OU=CERES;O=FNMT-RCM;C=ES) el 23/05/2023 15:27:45.



- Del estudio histórico se desprende que en el pasado han podido realizarse actividades incluidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15 de 18 de enero), (depósito y desguace de vehículos).
- El único foco potencial de contaminación existente actualmente es la gasolinera limítrofe en su mitad sur al este de la parcela TC-4. Esta actividad, al encontrarse incluida en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, está obligada a presentar informes periódicos de situación, cuyo objetivo es verificar, si a lo largo del tiempo, se produce afección significativa a la calidad del suelo sobre el que se asienta alguna de las actividades calificadas como potencialmente contaminante del suelo. Se considera, por tanto, que el potencial foco de la gasolinera se encuentra controlado.
- El nuevo uso de la parcela será residencial y simultáneamente, y con objeto de cumplir los requerimientos de la legislación vigente, una parcela de 450 m² de uso zona Verde pública.

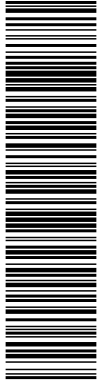
2.2 DISTRIBUCIÓN DE LOS PUNTOS DE MUESTREO.

En base a las características del emplazamiento descritas con anterioridad, un primer modelo conceptual del emplazamiento después de realizar el estudio histórico y el análisis del medio físico, establece dos posibles focos de contaminación, por un lado la potencial contaminación difusa que se pudiera haber producido durante la actividad de depósito y desguace de vehículos por vertidos accidentales y por otro lado aunque se trata de un foco controlado y ubicado fuera del emplazamiento la gasolinera limítrofe al este de la parcela.

Se han ubicado 5 puntos de muestreo, distribuidos en la parcela al tresbolillo, que obedecen a una hipótesis de distribución espacial de contaminación dispersa, con el fin de obtener datos representativos de la potencial contaminación difusa que podría haberse generado a consecuencia de la actividad desarrollada en la parcela en los años en los fue utilizada como depósito y desguace de vehículos.

El punto S-2 se ha situado aguas debajo de la gasolinera limítrofe al este de la mitad sur de la parcela, con el fin de comprobar la inexistencia de contaminación proveniente de la gasolinera situada limítrofe al este de la parcela.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 38 de 66	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647_0XAW4-LHUWO-AN0YQ_3C8C65F47E0EBF9A39D0DC4A689EF06F59FAC0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.tribunal.es. Firmado por: 1 C-ES; O=DIAPLAN S.A; CID 2 5 497-VATES-A28462091; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCE5-50655568R; Description=Reg:26065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AG Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



Figura 1. Localización puntos de muestreo parcela TC-4.

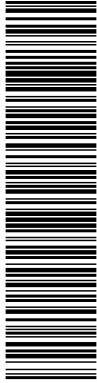
2.2.1 PROFUNDIDAD DE MUESTREO Y NÚMERO.

La profundidad que debe alcanzar el muestreo se determina en base a los siguientes aspectos:

- Características de las instalaciones.
- La naturaleza geológica del terreno en relación a la mayor o menor facilidad de dispersión de potencial contaminante, que viene dada por presentar una permeabilidad elevada.
- Los criterios organolépticos detectables en la columna de terreno que se vaya obteniendo en la perforación.
- La presencia de posibles zonas impermeables infrayacentes, al objeto de poder determinar en su caso, si existe una afección hacia capas más profundas.

La secuencia litoestratigráfica detectada está constituida por un primer nivel de rellenos hasta los 0.50-1.00 m de profundidad, estos rellenos antrópicos cubren un depósito aluvial de terraza formado por arenas, gravas y arcillas en mayor o menor porcentaje, hasta los 4.00 m de profundidad. Infrayacente a estos depósitos se detecta el substrato mioceno constituido por arcillas preconsolidadas de tonos verdosos (peñuelas) de consistencia dura, que presenta un carácter impermeable. No se detectó nivel freático.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 40 de 66	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65E47E0EBFA939D0DC4A689EF06F59FACC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es/Firmado.php?i=CES;O=DIAPLAN S.A;OID.2.5.4.97-VATES-A28462091;CN=50655568R;CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091);SN=SANCHEZ CASAS;PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R; Description=Reg:28065; Hoja:11-43383; Tomo:25839; Folio:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:27:45.

2.1.4.- Toma de muestras.

Las muestras se han tomado en los niveles con mayor grado de representatividad dentro de la secuencia litoestratigráfica detectada en los diferentes puntos de muestreo, con el objeto de mostrar las variaciones de los potenciales contaminantes y su concentración en la masa de suelos investigada.

Para la toma de las muestras se emplean botes esterilizados normalizados, y guantes para así evitar la contaminación de la muestra, garantizando fiabilidad en el resultado del análisis.



Fotografías. Toma de muestras y conservación.

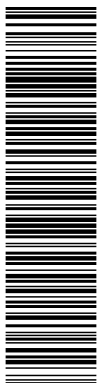
Se ha puesto especial atención a la manipulación y al transporte de las muestras al laboratorio, utilizando recipientes de vidrio borosilicatado con el tamaño adecuado para la cantidad suficiente de muestra para los análisis químicos determinados. El transporte al laboratorio se ha realizado en cajas térmicas para mantener una temperatura de 5º, idónea para la preservación de las muestras, siguiendo las especificaciones de la cadena de custodia.

En la siguiente tabla se detallan las muestras tomadas.

PUNTO DE MUESTREO	Nº MUESTRA	LITOLÓGÍA	PROFUNDIDAD (m)	FECHA MUESTREO
S1	M-1	RELLENO	0,80-0,90	27/06/2022
S2	M-1	ARENA CON BASTANTE ARCILLA	0,40-0,60	27/06/2022
	M-2	GRAVA ARCILLO ARENOSA	3,60-3,80	27/06/2022
S3	M-1	ARENA CON BASTANTE ARCILLA	1,30-1,50	27/06/2022
	M-2	GRAVA ARCILLO ARENOSA	2,00-1,90	27/06/2022
S4	M-1	ARENA CON BASTANTE ARCILLA	0,80-0,90	27/06/2022
	M-2	GRAVA ARCILLO ARENOSA	1,60-1,80	27/06/2022
S5	M-1	GRAVA ARCILLO ARENOSA	1,80-2,10	27/06/2022

Tabla 2. Localización y número de muestras.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 41 de 66	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2683047_03AVW4-LHUWO-AN0YQ_3C8C65E47E0EBF2A830B0DC4A689EF06F59FACC) 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.gub.uy/verificar-firmas> o en: C-ES: O-DIAPLAN S.A.P. CID: 2.5.4.97a-VATES-A28462091, CN=50655568R, CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091), SN=SANCHEZ CASAS, PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:26065 Hoja:1M-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



3. TRABAJOS DE CAMPO.

3.1 MEDIDAS DE SEGURIDAD E HIGIENE PARA LOS TRABAJOS DE CAMPO.

Antes de proceder a la realización de los trabajos de campo se tomaron las precauciones oportunas para la protección de la salud y seguridad tanto del equipo de utilizado en las labores de investigación de la calidad del suelo, como de las personas del entorno que pudieran verse afectadas por los mismos.

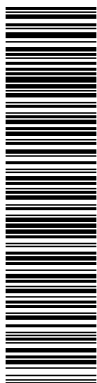
En primer lugar se realizó una evaluación de los riesgos potenciales a los que se verán sometidos los trabajadores o personas del entorno, teniendo en cuenta tanto los riesgos de tipo químico o biológico (exposición a contaminantes tóxicos o cancerígenos y a organismos patógenos que pudieran estar presentes en la zona de estudio), como los de tipo físico o mecánico (riesgo de caídas, golpes, etc.) que puedan existir como consecuencia del desarrollo de los trabajos en cualquiera de sus fases (desde la simple visita al emplazamiento, hasta la manipulación de equipos o maquinaria pesada).

Una vez evaluados los riesgos potenciales para la salud del equipo de trabajo y personas del entorno, se consideraron las medidas oportunas para la prevención de los mismos, atendiendo a la normativa existente al respecto (Ley de Prevención de Riesgos Laborales, Disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción, UNE-EN ISO 10381-3, Guidance on safety), y siguiendo los protocolos dictados por nuestro plan de seguridad y salud.

3.2 CAMPAÑA DE RECONOCIMIENTO DE CAMPO.

La campaña de reconocimiento de campo se llevó a cabo el día 28 de junio de 2022.

En el apartado anexos de este documento se adjuntan los registros de los sondeos realizados.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C85E47E0EBF9A839D0DC4A689EF06F59FACC). 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.aula-torrejón.es. Firmado por: I. C-ES; O=DIAPLAN S.A; OID.2.5.4.97=VATES-A28462091; CN=50655588R; CA=ES; SAN-CHEZ-CASAS (R: A28462091); SN=SAN-CHEZ-CASAS; PADILLA, G-CARLOS; SERIALNUMBER=DCE5-50655588R; Description=Reg:28065; Hoja:11-43383; Tomo:25839; Folio:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



4. PROGRAMA ANALÍTICO.

Los parámetros a analizar en cada una de las muestras dependen, fundamentalmente, del potencial foco por el que ha podido verse afectada y de sus características físicas.

El laboratorio encargado de realizar la analítica ha sido “Eurofins-analytico”, con las siguientes acreditaciones y autorizaciones:

UNE-EN-ISO/IEC 17025 para análisis de laboratorio. Máxima acreditación para Laboratorios de Ensayos a nivel internacional, otorgada por la Entidad Nacional de Acreditación española. Se encuentran dentro del alcance los análisis de suelo, vegetales, aguas, fertilizantes, ensayos en acústica y residuos de pesticidas. Eurofins | Analytico está acreditado según la norma ISO/IEC 17025 por el Consejo de Acreditación Holandés RvA, tal y como verifica nuestro certificado de acreditación.

Se analizan los siguientes elementos y compuestos, considerados como de mayor relevancia en función de las potenciales fuentes de contaminación identificadas, en el caso que nos ocupa principalmente compuestos derivados del petróleo y metales pesados:

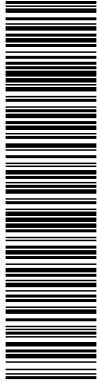
MÉTODO ANÁLISIS DE SUELOS	
ANÁLISIS	MÉTODO
Peso en seco	NEN-EN 15934 & CMA 2/II/A.1
17 metales	NEN-EN-ISO 17294-2
Hydrocarburos del petróleo Cromatograma de TPH (GC)	NEN-EN-ISO 16703
Hydrocarburos Monoaromáticos (BTEX)	NEN-ISO 22155

Tabla 3. Métodos de análisis realizados.

Una vez cumplida la programación de muestreos y la caracterización analítica de las muestras recogidas, se procede al análisis de los datos obtenidos conforme a los Criterios de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Madrid, así como el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y criterios estándares para la declaración de suelos contaminados.

Se han considerado los Niveles Genéricos de Referencia (NGR) según:

El Anexo IV del Real Decreto 9/2005, donde se establece que suelos con concentraciones de TPH (Hydrocarburos Totales del Petróleo) superiores a 50 mg/Kg requieren valoración de riesgos, también aquellos suelos donde la concentración de alguna de las sustancias recogidas en el Anexo V, excede de los NGR para la protección de la salud humana para su uso industrial.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65E47E0EBF9A839DB0DC4A689EF06F69FACC) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.gob.es/verificadores. C=ES, O=DIAPLAN S.A, CID 2, E.497=VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:26065 Hoja:1M-43383 /Folio:143 /Fecha:19/07/2021 /Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 23/05/2023 15:27:45.

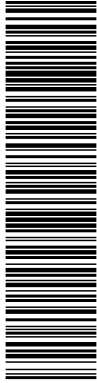


Análisis	Unidades	Otros usos	Uso Urbano	Uso Industrial	S3-M2	S4-M1	S4-M2	S5-M1
Metales y elementos								
Arsénico (As)	mg/Kg s.m.s.	24	24	40	8.5	12	13	8.4
Cadmio (Cd)	mg/Kg s.m.s.	3	30	300	<0.30	<0.30	0.38	<0.30
Cromo (Cr)	mg/Kg s.m.s.	90	230	2300	24	22	36	24
Cobre (Cu)	mg/Kg s.m.s.	80	800	8000	19	16	55	16
Mercurio (Hg)	mg/Kg s.m.s.	5	7	15	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Niquel (Ni)	mg/Kg s.m.s.	405	1560	15600	13	14	18	11
Plomo (Pb)	mg/Kg s.m.s.	75	270	2700	<13	<13	<13	<13
Zinc (Zn)	mg/Kg s.m.s.	1170	11700	100000	29	51	66	33
Antimonio (Sb)	mg/Kg s.m.s.	0.8	8	80	<1.0	<1.0	<1.0	<1.0
Bario (Ba)	mg/Kg s.m.s.	4200	15200	100000	73	110	110	120
Cobalto (Co)	mg/Kg s.m.s.	15	150	1500	3.8	7.3	8.8	64
Molibdeno (Mo)	mg/Kg s.m.s.	15	150	1500	<1.5	<1.5	<1.5	2.2
Selenio (Se)	mg/Kg s.m.s.	85	390	3900	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0
Estaño (Sn)	mg/Kg s.m.s.	46730	46730	100000	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
Vanadio (V)	mg/Kg s.m.s.	37	370	3700	15	26	27	17
Berilio (Be)	mg/Kg s.m.s.	2	2	13	<1.0	1.9	1.7	1.3
Talio (Tl)	mg/Kg s.m.s.	2	3	30	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Plata (Ag)	mg/Kg s.m.s.	5	50	500	<2	<2	<2	<2
Manganeso (Mn)	mg/Kg s.m.s.	690	3900	33900	750	300	870	300
Hidrocarburos Monoaromáticos								
Benceno	mg/Kg s.m.s.	0,1	1	10		<0.050	<0.050	<0.050
Tolueno	mg/Kg s.m.s.	3	30	100		<0.050	<0.050	<0.050
Etilbenceno	mg/Kg s.m.s.	2	20	100		<0.050	<0.050	<0.050
Xilenos (sum)	mg/Kg s.m.s.	35	100	100		<0.10	<0.10	<0.10
Hidrocarburos totales de petróleo								
TPH C10 - C40(total)	mg/Kg s.m.s.	50	50	50		<38	<38	<38

- > Otros Usos (OU)
- > Uso urbano (UU)
- > Uso industrial (UI)

Tabla 4. Resumen resultados análisis realizados y comparativas NGR.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 45 de 66	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



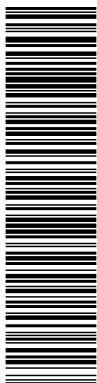
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65E47E0EBF2A830D0C4A689EF06F9FACC), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.gob.es/verificafirma> o <https://sede.sede.gob.es/verificafirma>. C=ES; O=DIAPLAN S.A; CN=DIAPLAN S.A; OU=DIAPLAN S.A; OU=CERES; OU=CERES; OU=FCM; OU=FCM; C=ES) e) 23/05/2023 15:27:45.



Todas las muestras presentan unas concentraciones muy bajas de los distintos contaminantes y muy similares al conjunto de muestras analizadas. La muestra S3M1 presenta un contenido en Berilio por encima del NGR fijado por la comunidad de Madrid (ORDEN 2770/2006, de 11 de agosto, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se procede al establecimiento de niveles genéricos de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos contaminados de la Comunidad de Madrid), este valor para el Berilio se corresponde con el valor VR90 de la Unidad Tipo (Determinación de niveles de fondo y niveles de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid, Miguel et al., 2002.).

El certificado de la analítica realizada se adjunta a este documento en el apartado anexos.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 46 de 66	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647.0XAW4-LHUWO-AN0YQ.3C8C85F47E0EBF9A839D0DC4A689EF06F9FAC0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.gob.es. Firmado por: I. C-ES; O=DIAPLAN S.A; CID.2.5.4.97-VATES-A28462091; CN=50655568R; CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462091); SN=SANCHEZ CASAS; PADILLA, G-CARLOS; SERIALNUMBER=DCE5-50655568R; Description=Reg:28065; Hoja:143; Folio:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



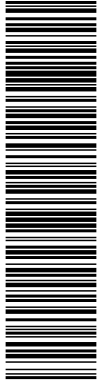
5. CONCLUSIONES

Según la estrategia indicada en el punto 2.1 de este documento, se han realizado un total de 5 sondeos, tomándose un total de 9 muestras de suelo, que teniendo en cuenta la superficie de la parcela (2.840,92 m²) y tomando en consideración las recomendaciones de la Guía de Investigación de la Calidad del Suelo del Plan Regional de actuaciones en materia de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid, se han considerado suficientes para alcanzar los objetivos de la Investigación Preliminar para el establecimiento de un Blanco de la Situación Preoperacional.

En el programa analítico se han incluido como contaminantes de interés aquellos derivados de la actividad realizada en el pasado considerada como potencialmente contaminante, depósito y desguace de vehículos y del foco existente fuera del ámbito que supone la gasolinera. Realizándose el análisis de compuestos derivados del petróleo, Hidrocarburos del petróleo Cromatograma de TPH (GC), Hidrocarburos Monoaromáticos (BTEX) y metales pesados.

La comparación de los Niveles Genéricos de Referencia (NGR), con los resultados de la analítica realizada permite concluir que todas las muestras resultan conformes para uso urbano exceptuando la muestra. La muestra S3M1 presenta un contenido en Berilio por encima del NGR fijado por la comunidad de Madrid (ORDEN 2770/2006, de 11 de agosto, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se procede al establecimiento de niveles genéricos de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos contaminados de la Comunidad de Madrid), este valor para el Berilio se corresponde con el valor VR90 de la Unidad Tipo (Determinación de niveles de fondo y niveles de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid, Miguel et al., 2002.). Teniendo en cuenta que la superación de los niveles de referencia en los valores medidos no llega a alcanzar el mg/Kg, y teniendo en cuenta la incertidumbre de medida (%UREL) no se descarta el origen geogénico de este elemento en los suelos del emplazamiento, considerándose un dato puntual que no supone un riesgo para la salud humana para los usos previstos y que los datos obtenidos son suficientes para determinar el blanco ambiental no siendo necesario continuar con la investigación.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 54 de 66	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



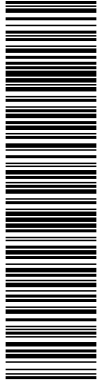
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65F47E0EBF2A830DB0DC4A689EF06F9FACC), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.sede.gob.es/Firmado> o en: C=ES; O=DIAPLAN S.A; OID.2.5.4.97-VATES-A28462081; CN=50655568R; CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462081); SN=SANCHEZ CASAS; PADILLA, G-CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-50655568R; Description=Reg:28065; Hoja:M-43383; Tomo:25833; Folio:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 23/05/2023 15:27:45.



ANEXO II. ENSAYOS LABORATORIO.

ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS FASE I. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL PERI DE LA UE-DB.22. "LOS GIRASOLES" PARCELA TC-4. TORREJÓN DE ARDOZ.

DOCUMENTO _OTROS: 617_03_TC4_LOS_GIRASOLES_04 _CARACTERIZ_SUELOS_R_V2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26830 , Fecha de entrada: 23/05/2023 15:27 :00
OTROS DATOS Código para validación: 0XAW4-LHUWO-AN0YQ Fecha de emisión: 22 de Agosto de 2023 a las 8:24:33 Página 55 de 66	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647 0XAW4-LHUWO-AN0YQ 3C8C65E7E0EBF2A839D0DC4A689EF06F9FAC0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sede.autonoma.es/Firmado. C=ES; O=DIAPLAN S.A; CID 2 E.4.97=VATES-028462091; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462031); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-50655568R; Description=Reg:26065 Hoja:11-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/07/2021 / Inscripción:17 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



BIOTOPO CONSULTORES S.L.
 A la atención de Juan Manuel Sánchez-Casas Padi
 C/ Las Pozas nº 181. Local 31
 28200 SAN LORENZO DEL ESCORIAL
 SPAIN

Certificado de análisis

Fecha: 28-Jul-2022

Adjunto le enviamos los resultados analíticos de los siguientes análisis.

Número de certificado/versión	2022105349/1
Su número de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLE
Su nombre de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLES
Su número de pedido	
Muestras recibidas el	30-Jun-2022

Este Certificado de Análisis solamente puede ser reproducido íntegramente. Los resultados están solamente conectados a los artículos analizados.

Las muestras de suelo se guardarán durante un periodo de 4 semanas y las muestras de agua por un periodo de 2 semanas después de la recepción de las muestras en nuestro laboratorio. Salvo aviso contrario, las muestras serán eliminadas después de vencer los periodos arriba mencionados. Si quisiera que Analytico guarde las muestras por un periodo más largo, sírvase rellenar y firmar esta página y enviarla a Analytico por lo menos una semana antes de que caduque este periodo. Los costes de los periodos de almacenamiento prolongado figuran en nuestra lista de tarifas.

Periodo de almacenamiento:		
Fecha:	Nombre:	Firma:

Confiamos en haber ejecutado el pedido según sus expectativas. Si tuviera cualquier pregunta acerca de este Certificado de Análisis, no dude en contactar nuestro Servicio al Cliente.

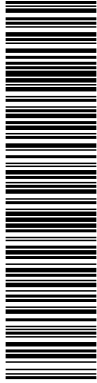
Atentamente,
 Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
 Jefe de laboratorio

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 NL-3771NB Barneveld +31 (0)34 242 63 00 Info-env@eurofins.nl www.eurofins.nl	Venecoweg 5 B-9810 Nazareth +32 (0)9 222 77 59 belgie-env@eurofins.be www.eurofins.be	BNP Paribas S.A. 227 9245 25 IBAN: NL71BNPA0227924525 BIC: BNPANL2A KvK/Coc: 09088623 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01	Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).
---	---	---	--



Certificado de análisis

Su número de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLE	Número de certificado/versión	2022105349/1
Su nombre de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLES	Fecha de inicio	01-Jul-2022
Su número de pedido		Fecha de finalización	28-Jul-2022
Tomamuestras		Fecha de informe	28-Jul-2022/09:35
		Anexo	A, B, C, D
		Página	1/4

Análisis	Unidad	1	2	3	4	5
Pretratamiento de muestra						
Triturar/moler			Ejecutado		Ejecutado	
Características						
Q Materia seca	% (m/m)	92.6	86.5	90.4	87.0	
Metales y elementos						
Q Arsénico (As)	mg/kg ms	11	13	9.8	15	8.5
Q Cadmio (Cd)	mg/kg ms	<0.30	<0.30	<0.30	<0.30	<0.30
Q Cromo (Cr)	mg/kg ms	16	16	<15	26	24
Q Cobre (Cu)	mg/kg ms	12	41	6.2	13	19
Q Mercurio (Hg)	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
Q Níquel (Ni)	mg/kg ms	10	12	4.4	16	13
Q Plomo (Pb)	mg/kg ms	16	51	<13	<13	<13
Q Zinc (Zn)	mg/kg ms	42	440	<17	55	29
Q Antimonio (Sb)	mg/kg ms	<1.0	1.4	<1.0	<1.0	<1.0
Q Bario (Ba)	mg/kg ms	83	800	17	140	73
Q Cobalto (Co)	mg/kg ms	5.1	5.3	4.6	7.8	3.8
Q Molibdeno (Mo)	mg/kg ms	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
Q Selenio (Se)	mg/kg ms	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0
Q Estaño (Sn)	mg/kg ms	<6.0	12	<6.0	<6.0	<6.0
Q Vanadio (V)	mg/kg ms	20	17	<10	32	15
Q Berilio (Be)	mg/kg ms	1.3	<1.0	<1.0	2.2	<1.0
Q Talio (Tl)	mg/kg ms	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Q Plata (Ag)	mg/kg ms	<2	<2	<2	<2	<2
Q Manganeso (Mn)	mg/kg ms	230	280	140	370	750
Hidrocarburos Monoaromáticos						
Q Benceno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
Q Tolueno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
Q Etilbenceno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
Q o-Xileno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
Q m,p-Xileno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	

No.	Su descripción de muestra	Matriz especificada	Nº muestra
1	S1-M1	Suelo, Sedimento	12850573
2	S2-M1	Suelo, Sedimento	12850574
3	S2-M2	Suelo, Sedimento	12850575
4	S3-M1	Suelo, Sedimento	12850576
5	S3-M2	Suelo, Sedimento	12850577

Q: Operación acreditada por el Organismo de Acreditación Holandés (RvA)
R: RP04 análisis acreditado
S: AS SIK8 análisis acreditado
V: VLREL análisis acreditado
W: prueba reconocida en la región Valona

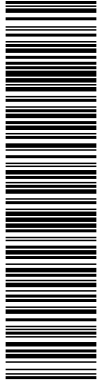
Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
+31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KVK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Este certificado solamente se puede reproducir en su totalidad.
Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).





Certificado de análisis

Su número de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLE	Número de certificado/versión	2022105349/1
Su nombre de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLES	Fecha de inicio	01-Jul-2022
Su número de pedido		Fecha de finalización	28-Jul-2022
Tomamuestras		Fecha de informe	28-Jul-2022/09:35
		Anexo	A, B, C, D
		Página	2/4

Análisis	Unidad	1	2	3	4	5
Q Xilenos (sum)	mg/kg ms	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	
Q BTEX (suma)	mg/kg ms	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	
Hidrocarburos de petróleo						
EPH C10-C12	mg/kg ms	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0	
EPH C12-C16	mg/kg ms	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0	
EPH C16-C21	mg/kg ms	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0	
EPH C21-C30	mg/kg ms	<12	<12	<12	<12	
EPH C30-C35	mg/kg ms	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0	
EPH C35-C40	mg/kg ms	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0	
Q EPH total C10-C40	mg/kg ms	<38	<38	<38	<38	
Cromatograma de aceite (GC)						Ver anexo

No.	Su descripción de muestra	Matriz especificada	Nº muestra
1	S1-M1	Suelo, Sedimento	12850573
2	S2-M1	Suelo, Sedimento	12850574
3	S2-M2	Suelo, Sedimento	12850575
4	S3-M1	Suelo, Sedimento	12850576
5	S3-M2	Suelo, Sedimento	12850577

Q: Operación acreditada por el Organismo de Acreditación Holandés (RvA)
R: RP04 análisis acreditado
S: AS SIKB análisis acreditado
V: VLAREL análisis acreditado
W: prueba reconocida en la región Valona

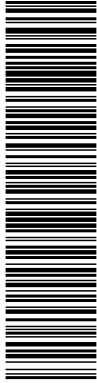
Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
+31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Este certificado solamente se puede reproducir en su totalidad.
Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2983647_0XAW4-LHUWO-AN0YQ_3C8C65E47E0EBF9A839D0DC4A689EF06F59FAC0) 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.ajuntament.gub.es/Firmado. Ref: 1 C-ES; O=DIAPLAN S.A.P. CID 2.5.4.97-VATES-428462091; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462031); SN=SANCHEZ CASAS; PADILLA, G-CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-50655568R; Description=Reg:26065; Hoja:11-43383; Folio:143; Fecha:19/07/2021; Inscripción:17; CN=AAC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) @ 23/05/2023 15:27:45.



Certificado de análisis

Su número de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLE	Número de certificado/versión	2022105349/1
Su nombre de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLES	Fecha de inicio	01-Jul-2022
Su número de pedido		Fecha de finalización	28-Jul-2022
Tomamuestras		Fecha de informe	28-Jul-2022/09:35
		Anexo	A, B, C, D
		Página	3/4

Análisis	Unidad	6	7	8
Pretratamiento de muestra				
Triturar/moler		Ejecutado		
Características				
Q Materia seca	% (m/m)	89.9	90.9	54.9
Metales y elementos				
Q Arsénico (As)	mg/kg ms	12	13	8.4
Q Cadmio (Cd)	mg/kg ms	<0.30	0.38	<0.30
Q Cromo (Cr)	mg/kg ms	22	36	24
Q Cobre (Cu)	mg/kg ms	16	55	16
Q Mercurio (Hg)	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050
Q Níquel (Ni)	mg/kg ms	14	18	11
Q Plomo (Pb)	mg/kg ms	<13	<13	<13
Q Zinc (Zn)	mg/kg ms	51	66	33
Q Antimonio (Sb)	mg/kg ms	<1.0	<1.0	<1.0
Q Bario (Ba)	mg/kg ms	110	110	120
Q Cobalto (Co)	mg/kg ms	7.3	8.8	64
Q Molibdeno (Mo)	mg/kg ms	<1.5	<1.5	2.2
Q Selenio (Se)	mg/kg ms	<2.0	<2.0	<2.0
Q Estaño (Sn)	mg/kg ms	<6.0	<6.0	<6.0
Q Vanadio (V)	mg/kg ms	26	27	17
Q Berilio (Be)	mg/kg ms	1.9	1.7	1.3
Q Talio (Tl)	mg/kg ms	<5.0	<5.0	<5.0
Q Plata (Ag)	mg/kg ms	<2	<2	<2
Q Manganeso (Mn)	mg/kg ms	300	870	300
Hidrocarburos Monoaromáticos				
Q Benceno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050
Q Tolueno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050
Q Etilbenceno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050
Q o-Xileno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050
Q m,p-Xileno	mg/kg ms	<0.050	<0.050	<0.050

No.	Su descripción de muestra	Matriz especificada	Nº muestra
6	S4-M1	Suelo, Sedimento	12850578
7	S4-M2	Suelo, Sedimento	12850579
8	S5-M1	Suelo, Sedimento	12850580

Q: Operación acreditada por el Organismo de Acreditación Holandés (RvA)
 R: RP04 análisis acreditado
 S: AS SIK8 análisis acreditado
 V: VLREL análisis acreditado
 W: prueba reconocida en la región Valona

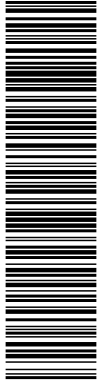
Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
 NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
 +31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
 Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
 www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 IBAN: NL71BNP0227924525
 BIC: BNPANL2A
 KVK/CoC: 09088623
 BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Este certificado solamente se puede reproducir en su totalidad.
 Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).





Certificado de análisis

Su número de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLE	Número de certificado/versión	2022105349/1
Su nombre de proyecto	PARCELA TC-4 LOS GIRASOLES	Fecha de inicio	01-Jul-2022
Su número de pedido		Fecha de finalización	28-Jul-2022
Tomamuestras		Fecha de informe	28-Jul-2022/09:35
		Anexo	A, B, C, D
		Página	4/4

Análisis	Unidad	6	7	8
Q Xilenos (sum)	mg/kg ms	<0.10	<0.10	<0.10
Q BTEX (suma)	mg/kg ms	<0.25	<0.25	<0.25
Hidrocarburos de petróleo				
EPH C10-C12	mg/kg ms	<3.0	<3.0	<3.0
EPH C12-C16	mg/kg ms	<5.0	<5.0	<5.0
EPH C16-C21	mg/kg ms	<6.0	<6.0	<6.0
EPH C21-C30	mg/kg ms	<12	<12	<12
EPH C30-C35	mg/kg ms	<6.0	<6.0	<6.0
EPH C35-C40	mg/kg ms	<6.0	<6.0	<6.0
Q EPH total C10-C40	mg/kg ms	<38	<38	<38

No.	Su descripción de muestra	Matriz especificada	Nº muestra
6	S4-M1	Suelo, Sedimento	12850578
7	S4-M2	Suelo, Sedimento	12850579
8	S5-M1	Suelo, Sedimento	12850580

Q: Operación acreditada por el Organismo de Acreditación Holandés (RvA)
R: AP04 análisis acreditado
S: AS SIK8 análisis acreditado
V: VLREEL análisis acreditado
W: prueba reconocida en la región Valona

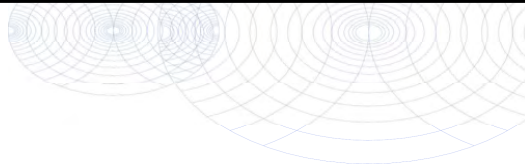
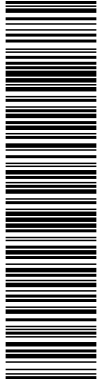
Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46 Venecoweg 5
NL-3771NB Barneveld B-9810 Nazareth
+31 (0)34 242 63 00 +32 (0)9 222 77 59
Info-env@eurofins.nl belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.nl www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 0043.14.883.B01

Este certificado solamente se puede reproducir en su totalidad.
Eurofins Analytico B.V. está certificada por la norma ISO 14001 :2015 por TÜV y cualificada por la Región Flamenca (OVAM y Dep Omgeving), la Región de Bruselas (IBGE), la Región de Valonia (DGRNE-OWD) y por el Gobierno de Luxemburgo (MEV).





Número de certificado/versión 2022105349/1
 Su número de proyecto PARCELA TC-4 LOS GIRASOLE
 Su nombre de proyecto PARCELA TC-4 LOS GIRASOLES
 Su número de pedido

Página 1/2

Anexo informativo

A continuación, se presenta la incertidumbre de medición calculada para las determinaciones individuales realizadas. La incertidumbre de medición (MU) representa el intervalo dentro del cual se espera que el valor obtenido con el método aplicado tenga una certeza del 95%. Este intervalo de confianza se denomina "incertidumbre de medición extendida" (U) y se expresa en porcentaje (Urel). El principio de la determinación de la MU se ha establecido de acuerdo con la norma NVN-ENV 13005 para un conjunto de muestras similares, de acuerdo con el método descrito en la norma NEN 7779. La MU se aplica entonces al conjunto de resultados de medición, no per se para cada resultado de medición individual, pero se asigna a cada resultado. Los valores se calculan de acuerdo con la fórmula más habitual:

$$Urel = 2 * \sqrt{(VCRw^2 + drel^2)}$$
 donde,
 VCRw = coeficiente de variación de reproducibilidad intralaboratorio.
 drel (%) = desviación sistemática.

Nota 1: La influencia de la heterogeneidad de la muestra en la U no se puede determinar de forma general; su posible influencia no se incluye en los valores reportados a continuación.

Se ha establecido la MU para operaciones de muestreo acreditadas / reconocidas para Eurofins Analytico, de acuerdo con las normas NEN7776 y CMA / 6 / B-WAC / VI / A / 002.
 Urela (%) = Urel de análisis.
 Urelb (%) = Urel de muestreo.

$$Urel\ a + b = \sqrt{(Urel\ a)^2 + (Urel\ b)^2}$$

Análisis	Cas#	LOQ	drel (%)	Urel a (%)	Urel b (%)	Urel a+b(%)
Matriz especificada: Suelo, Sedimento						
Características						
Materia seca		0.1 % (m/m)	0.90		2.1	
Metales y elementos						
Arsénico (As)	07440-38-2	4 mg/kg ms	3.2		10	
Cadmio (Cd)	07440-43-9	0.3 ma/ka ms	-5.0		16	
Cromo (Cr)	07440-47-3	15 ma/ka ms	14		29	
Cobre (Cu)	07440-50-8	5 mg/kg ms	-1.3		9.2	
Mercurio (Hg)	07439-97-6	0.05 mg/kg ms	0.30		7.8	
Níquel (Ni)	07440-02-0	3 mg/kg ms	1.2		8.7	
Plomo (Pb)	07439-92-1	13 ma/ka ms	4.2		12	
Zinc (Zn)	07440-66-6	17 ma/ka ms	-1.5		8.9	
Antimonio (Sb)	07440-36-0	1 mg/kg ms	-19		40	
Bario (Ba)	07440-39-3	15 mg/kg ms	13		28	
Cobalto (Co)	07440-48-4	1 ma/ka ms	-1.5		7.4	
Molibdeno (Mo)	07439-98-7	1.5 ma/ka ms	-0.10		8.6	
Selenio (Se)	07782-49-2	2 ma/ka ms	12		25	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46	Venecoweg 5	BNP Paribas S.A. 227 9245 25
NL-3771NB Barneveld	B-9810 Nazareth	IBAN: NL71BNPA0227924525
+31 (0)34 242 63 00	+32 (0)9 222 77 59	BIC: BNPANL2A
Info-env@eurofins.nl	belgie-env@eurofins.be	KvK/CoC: 09088623
www.eurofins.nl	www.eurofins.be	BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

