

2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.a.yo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

RECALIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL EN LA MANZANA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RÍO, ARGANDA Y CHINCHÓN

Diciembre 2022

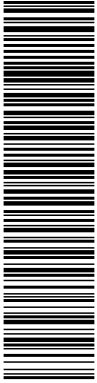


EQUIPO REDACTOR:



GESTIÓN INTEGRAL DE URBANISMO Y SUELO S.L.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 2 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.a.yo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES

2. PROPIEDAD DEL SUELO Y EQUIPO REDACTOR

3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. NORMATIVA DE APLICACIÓN

4.1 INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO

4.2 REGULACIÓN DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

4.3 REGULACIÓN DEL PGOU DE TORREJÓN DE ARDOZ

4.4 TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

4.5 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

5. DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA VIGENTE DE APLICACIÓN

5.1 DETERMINACIONES DEL PGOU

5.2 DETERMINACIONES DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

5.3 DETERMINACIONES DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

5.4 DETERMINACIONES DEL PGOU DE TORREGÓN DE ARDOZ

5.5 DEBERES Y DERECHOS FRUTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

6. INTERÉS GENERAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

7. ANÁLISIS DEL MODELO URBANO DEL PLAN GENERAL

7.1 SISTEMA GENERAL VIARIO

7.2 INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA

7.3 ZONAS VERDES

7.4 EQUIPAMIENTOS

7.5 USOS GLOBALES

8. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PROPUUESTAS

8.1 ORDENACIÓN DEL TRÁFICO Y PAVIMENTACIÓN

8.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA

8.3 RED DE SANEAMIENTO

8.4 RED ELÉCTRICA

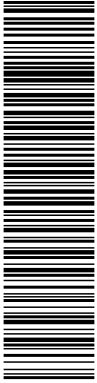
8.5 RED DE TELEFONÍA

8.6 RED DE GAS

8.7 JARDINES

8.8 MOBILIARIO URBANO

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 3 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

8.9 ALUMBRADO PÚBLICO

9. SERVIDUMBRES Y AFECCIONES

- 9.1 CARRETERAS
- 9.2 VÍAS PECUARIAS
- 9.3 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

10. INFORMACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIA

10.1. EL ENTORNO

- 10.1.1. *Localización y Marco geográfico*
- 10.1.2. *Las condiciones físicas*
 - 10.1.2.1. *Geología e Hidrología*
- 10.1.3. *Las condiciones climáticas como condicionantes de la estructura del territorio*
 - 10.1.3.1. *Los contrastes climáticos en Madrid: relaciones clima relieve*
 - 10.1.3.2. *El régimen pluviométrico*
 - 10.1.3.3. *Las temperaturas*
 - 10.1.3.4. *Caracterización climática*
 - 10.1.3.5. *Precipitaciones y temperaturas*
 - 10.1.3.6. *Características generales del clima*
 - 10.1.3.7. *Régimen de vientos*
 - 10.1.3.8. *Confortabilidad climática*
 - 10.1.3.9. *El tipo climático*

10.1.4. *Las características biogeográficas como determinantes de los usos del suelo y del paisaje*

10.1.5. *El paisaje como elemento vertebrador del territorio*

10.2. ACTIVIDAD ECONÓMICA Y EMPLEO

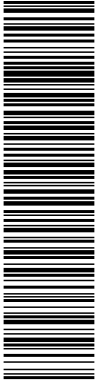
- 10.2.1. *El sector industrial en España*
- 10.2.2. *Evolución de la industria de Torrejón de Ardoz*
- 10.2.3. *La actividad productiva de las zonas en estudio*

10.3. DETERMINACIÓN DE LA POBLACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

10.4. CARACTERÍSTICAS DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN EL ENTORNO DEL ÁMBITO DEL PROYECTO

10.5. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 4 de 111	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

10.6. NECESIDADES DOTACIONALES

10.6.1. Equipamiento docente

10.6.2. Equipamiento sanitario

10.6.3. Descripción de los equipamientos básicos sanitario y educativo en el entorno de la actuación

10.6.4. Dotaciones dentro del ámbito del proyecto

10.6.4.1. Dotaciones Sanitarias

10.6.4.2. Dotaciones Escolares

10.6.4.3. Guarderías Infantiles

10.7. INFRAESTRUCTURAS DE LOS SERVICIOS

11. FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO

12. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

12.1 ALTERNATIVA 0: Mantenimiento de la edificabilidad actual

12.2 ALTERNATIVA 1: Materialización de todas las cesiones

12.3 ALTERNATIVA 2: Edificio residencial sin local comercial sin materialización de las cesiones.

12.4 ALTERNATIVA 3: Edificio residencial con locales comerciales con materialización parcial de las cesiones.

12.5 ALTERNATIVA 4 ELEGIDA: Edificio residencial con posibilidad total o parcial de locales comerciales sin materialización de las cesiones.

13. NUEVAS DETERMINACIONES. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

14. CESIONES Y MONETIZACIÓN

15. ÁREAS DE REPARTO

16. CONDICIONES URBANÍSTICAS

17. ESTUDIO DE VIABILIDAD

17.1 INTRODUCCIÓN

17.1.1 Viabilidad en relación con el medio físico y natural y la legislación sectorial

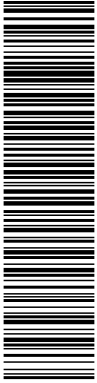
17.1.2 Viabilidad en relación con la protección del medio ambiente

17.1.3 Viabilidad en relación con las infraestructuras

17.1.4 Viabilidad en relación con el patrimonio edificado

17.1.5 Viabilidad en relación con la dotación de equipamientos y zonas verdes

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 5 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

17.1.6 Viabilidad en relación con las posibilidades de gestión y financiación

18. SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICAS

18.1 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

18.1.1. Coste del mantenimiento de la urbanización y de prestación de servicios

18.1.2. Ingresos resultantes de la puesta en marcha del desarrollo de la propuesta

18.1.3 Conclusión

18.2 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

18.2.1 El mercado residencial en la Comunidad de Madrid

18.2.2 El mercado residencial en Torrejón de Ardoz

18.2.3 Conclusiones sobre el mercado de vivienda en la ciudad

18.2.4 Valor residual del suelo

18.2.5 Datos urbanísticos de la Modificación

18.2.6 Costes de ejecución de la promoción fruto de la Modificación Puntual

18.2.7 Valor de Mercado de la promoción

18.2.8 Valor del suelo

18.2.9 Conclusión

19. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

19.1 IMPACTO COMPETENCIAL

19.2 IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO

19.3 IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

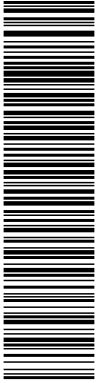
19.4 IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.

19.5 ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

20. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

21. DOCUMENTACIÓN AFECTADA DEL PGOU VIGENTE

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 6 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz fue aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 1 de marzo de 2001.

El vigente Plan General ha resultado ser durante sus años de vigencia un instrumento de planeamiento útil y eficiente para el desarrollo del modelo urbano de la ciudad, pero entre otros problemas presentaba la dificultad de coexistencia de una serie de industrias ubicadas en determinadas zonas del término municipal que resultan si no incompatibles, sí al menos inadecuadas para el correcto desarrollo de determinados barrios eminentemente residenciales.

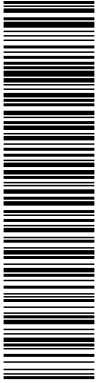
Tales barrios, entre ellos el que nos ocupa, se han ido consolidando con promociones de vivienda y dotaciones, habiendo desaparecido una parte importante de las industrias que en su día ocuparon muchos de los solares; en la actualidad estos barrios necesitan completar su tejido urbano a partir de la construcción de edificios de vivienda, equipamientos y espacios libres locales y comercio de proximidad.

El Plan General recoge implícitamente la conciencia de la necesidad de afrontar el cambio de alguna de las áreas industriales que ocupaban buena parte del núcleo urbano, por áreas residenciales y de usos complementarios terciarios, de ocio y comerciales. Así en la Memoria de la Revisión del PGOU vigente se indica sobre el tejido urbano de la ciudad:

“Su desarrollo ha sido especialmente descuidado, el crecimiento desorbitado de las décadas 60 y 70, produjo un espacio urbano desestructurado, en el que se mezclan las promociones residenciales con grandes áreas industriales sobre una red viaria desarticulada, y donde las dotaciones se concentran aquí y allá sin llegar a ordenar el espacio. El planeamiento que ahora se revisa, tampoco supo dotar de una estructura adecuada al municipio pese a sus intentos de crear nuevas dotaciones y espacios libres.”

Y, más concretamente, se mencionaba sobre el denominado Distrito III, en el que se encuentra ubicado el suelo objeto de esta Modificación Puntual, que “Se trata de un distrito desarticulado, en que las grandes piezas de equipamiento

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 7 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

no realizan una función de focalización de la estructura urbana y donde es necesario revisar las ordenaciones previstas con el fin de dotarle de una auténtica estructura urbana que le articule internamente y con el resto del municipio.”

Así, en líneas generales, la calificación de usos del suelo en suelo urbano consolidado respondía a este objetivo, pero mantenía el uso característico industrial en aquellos solares ocupados aún por edificios en funcionamiento de esa condición. Como se indica en la propia memoria del PGOU vigente, en el apartado *5.4.4. Actividades económicas*:

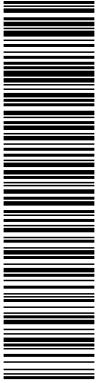
“El Plan mantiene el modelo territorial vigente, pero incluye las flexibilidades suficientes para la relocalización de las actividades en el propio municipio. La **ordenanza industrial mixta**, mantiene la estrategia de transformación de las actividades en aquellas localizaciones acordes con las necesidades de la estructura urbana y la ordenanza de transformación permite la relocalización (dentro del municipio) de las industrias que lo necesiten.”

Por todo ello, en adecuada línea con el criterio mencionado, se abría la puerta, en determinados casos, concretamente los suelos afectados por las ordenanzas *ZUI-3 Industria en Transformación* y *ZUI-4 Terciario Industrial y Oficinas*, a la sustitución del uso industrial por el uso residencial, en determinadas condiciones. Así, en la Ordenanza ZUI-4, la de aplicación en el solar objeto de esta Modificación Puntual, se establece que:

“El Modelo Territorial del Plan General admite la modificación del uso predominante industrial a residencial con una edificabilidad de 1 m²/m², previa la tramitación de la modificación puntual correspondiente y la reserva de un mínimo de 20 m²/viv. de zona verde (con una dimensión mínima de 30 m. que en las parcelas colindantes con el ferrocarril deberá adosarse a su trazado) salvo que dicha zona verde viniera ya localizada en el Plan General (Unidades de Ejecución).”

De acuerdo con lo indicado, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz propuso en su día la introducción de una serie de modificaciones puntuales en el vigente Plan General, entre las que se encontraba la denominada *Modificación puntual del plan general de Torrejón de Ardoz para la transformación del uso industrial a residencial en la manzana comprendida entre la carretera de Loeches y las calles*

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 8 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Arganda y Chinchón.

Esta modificación llegó a ser aprobada provisionalmente por dos veces, en Pleno de 30 de mayo de 2018 y, posteriormente, en Pleno de 27 de noviembre de 2019, siendo denegada su aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid, entre otras cuestiones incluidas en su informe de 22 de junio de 2020 -recibido por el Ayuntamiento el 6 de julio de 2020- porque la denominada manzana Loeches Sur no se encuentra entre las que el Plan vigente considera susceptibles de adoptar un uso residencial.

Posteriormente, ante la imposibilidad de sacar adelante aquella modificación del Plan General, el Ayuntamiento desistió, dejando sin efecto todos los acuerdos de aprobación inicial y provisional de la mencionada modificación, por acuerdo de Pleno de 30 de marzo de 2022.

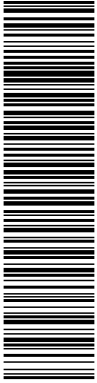
El solar al que se refiere la Modificación Puntual que ahora se presenta es el denominado Loeches Norte en aquella Modificación Puntual de la que el Ayuntamiento desistió. El solar se encuentra libre de edificación ya que la antigua edificación industrial fue demolida hace años.

Inciendo en el interés del propio Ayuntamiento en mejorar el modelo urbano en la línea indicada de sustituir los usos industriales existentes insertos en el tejido residencial, cabe reseñar que, con fecha 26 de junio de 2008, el Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, había acordado la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y actividad durante el proceso de elaboración de diversas modificaciones Puntuales del Plan General. Efectivamente, en ese acuerdo se señalaba textualmente:

"La Modificación del Plan General pretende transformar suelos con ordenanza industrial y terciario industrial a ordenanza residencial, incluir una futura ciudad deportiva, la redefinición de un ámbito residencial pendiente de desarrollo en el PGOU vigente y la planificación del soterramiento de las vías del tren.

La suspensión cautelar de licencias es una medida cautelar que tiene por finalidad asegurar la efectividad de un planeamiento futuro, es decir de una ordenación urbanística que todavía no está en vigor, impidiendo que cuando ésta no ha

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 9 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

llegado a aprobarse puedan producirse aprovechamientos del suelo que, aun conformes con la ordenación en vigor, vayan a dificultar la realización efectiva de un nuevo Plan cuyo concurso de contratación está en proceso de formación.”

El mencionado acuerdo señalaba también que la suspensión tendría una duración de un año, continuo o discontinuo, ampliable a dos años si dentro del primero se hubiera completado la información pública, no siendo posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurriesen cinco años contados a partir del término de la suspensión., Dicho acuerdo fue publicado en el BOCM el 4 de julio de 2008.

Con fecha 23 de julio de 2008, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz hizo público el pliego de condiciones técnicas particulares para la adjudicación de los trabajos de redacción de planeamiento para la transformación de determinadas zonas industriales en zonas residenciales en el municipio.

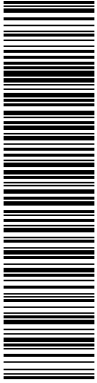
Con fecha 23 de octubre de 2008, la Junta de Gobierno Local, acordó la adjudicación de los trabajos del Proyecto de Modificación del Plan General a la UTE formada por las sociedades profesionales: Estudio de Arquitectura Salamanca Velayos y D+i Zone.

Posteriormente, con fecha 18 de febrero de 2009, el Pleno del Ayuntamiento acordó aprobar la moción del Concejal delegado de Urbanismo sobre alzamiento de la suspensión de otorgamiento de licencias de 25 de junio de 2008 sobre determinados ámbitos, entre los cuales estaba el referido a la manzana numero 9 delimitada en el informe técnico Municipal relativo a la modificación del Plan General de 18 de junio de 2008.

Del citado expediente posteriormente fue desistida su tramitación mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 21 de septiembre de 2009, y se transformó el objeto del contrato, por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25 de octubre de 2010 denominándose “Contrato para la Continuidad de los Trabajos de Planeamiento para la Transformación de las Áreas Industriales y el Soterramiento del Ferrocarril”

Finalmente, el Ayuntamiento acordó tramitar dos expedientes de Modificación Puntual del Plan General para la transformación de áreas industriales

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 10 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

y residenciales y de actividades complementarias sobre dos concretas localizaciones:

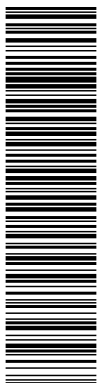
1. Carretera de Loeches, en la manzana comprendida entre la carretera de Loeches y calles del Río, Minotauro y Alcuñeza y la manzana comprendida entre la carretera de Loeches y las calles Río, Arganda y Chinchón.
2. ITV, manzana comprendida entre la carretera de Loeches y las calles del Río, Arganda y Chinchón.

Como se ha mencionado, tras una serie de vicisitudes que pasaron por aprobaciones iniciales, informaciones públicas y aprobaciones provisionales, finalmente se denegó la aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid.

La modificación puntual del Plan General que aquí se desarrolla introduce el cambio de la calificación del suelo, de industrial a residencial en las manzanas de la carretera de Loeches.

Efectivamente, se trata de una modificación puntual, ya que, como indica el ARTÍCULO 1.6. MODIFICACIÓN Y REVISIÓN de las Ordenanzas Generales, en su apartado 1.6.2.:

“Se entenderá que las variaciones del contenido y/o las determinaciones del Plan General son modificaciones que no implican revisión, cuando, según lo dispuesto en el artículo 154 R.P. no supongan la adopción de un modelo territorial distinto o incidan sustancialmente en la ordenación.”



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.a.yo-torreon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

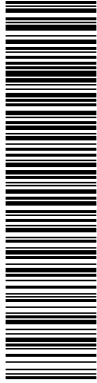
2. PROPIEDAD DEL SUELO Y EQUIPO REDACTOR

Inversiones Inmobiliarias Canvives es propietaria en pleno dominio de la Finca Registral 4518 (Registro nº1 de Torrejón de Ardoz) del municipio de Torrejón de Ardoz, sita en la Carretera de Loeches, 40, con fachadas también a calle de Arganda y calle Río. Se trata de un solar situado en Suelo Urbano Consolidado, pero afectado por dos Zonas de Ordenanza y por una cesión al ayuntamiento:

- Al norte por la ZUR-6 (Residencial Manzana Cerrada Grado 1º); en el esquema, el rectángulo rojo pequeño.
- Al sur por la ZUI-4 (Terciario Industrial y Oficinas), que se corresponde con el rectángulo rojo grande del siguiente esquema.
- Al oeste, junto a la calle Río, cesión para viario, que ya está obtenida, que se indica con el rectángulo verde.



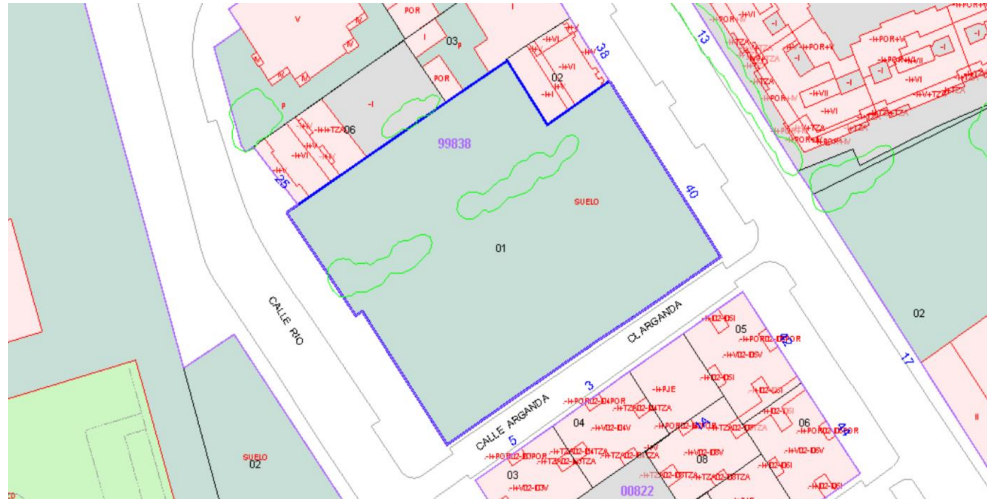
FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL FINCA 4518	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL FINCA	SUPERFICIE ZONA ZU-14 EN MPPGOU	SUPERFICIE ZONA ZU-R6
4.518	5.422,20 m ²	9983801VK5798S0001FG	4.926,00 m ²	3.734 m²	1.072 m ²



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayo-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Como puede observarse a continuación, la información catastral ofrece esa superficie al no considerar incluida la parte que ya fue obtenida para viario público.



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

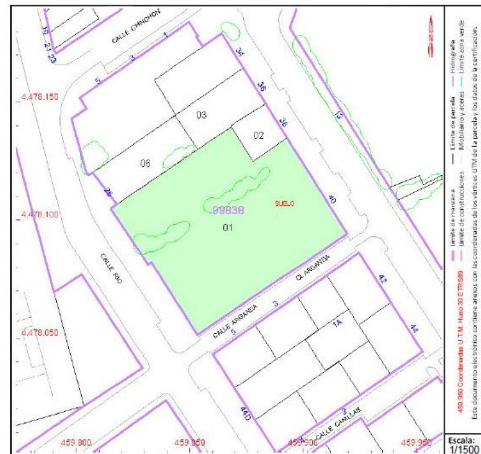
Referencia catastral: 9983801VK5798S0001FG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR LOECHES 40 Suelo
28850 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

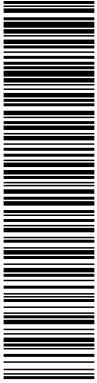
Superficie gráfica: 4.926 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo, 30 de Octubre de 2022

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 13 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.a.yo-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Aunque el ámbito de la modificación se ciñe a la parte de la parcela calificada con uso industrial, en el análisis de alternativas que posteriormente se desarrollará se ha tenido en cuenta la circunstancia de que el solar vacante calificado con uso residencial pertenece a la misma propiedad, lo que posibilita un análisis integral del suelo vacante para poder completar la manzana en las mejores condiciones.

Así, el área que posibilitaría la compleción de esta manzana sería el reflejado a continuación:

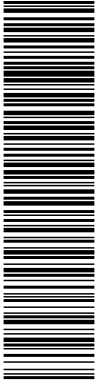


La redacción del presente documento ha sido desarrollada por el equipo de GIUS (Gestión Integral de Urbanismo y Suelo S.L.)

C/ Camilo José Cela, 6, Bajo, 6800 Mérida-(Badajoz). Tel 924.304.515
C/ Narváez 47, 1º. 28009 Madrid. Tel. 910.108.066. / +34 619.281.110 6

Responsable:
Juan Antonio Ortiz Orueta
Doctor Arquitecto. Colegiado COADE 140767
e-mail: juanortiz@gius.es

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 14 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



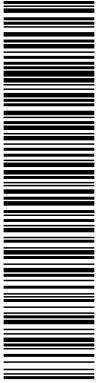
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

La redacción del Documento Ambiental Estratégico con todos sus Anexos corresponde a PROYMASA, Proyectos Medioambientales S.A.

C/ Francia, nº6 portal 3, 1º. 28224 Pozuelo de Alarcón (MADRID)

2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 16 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

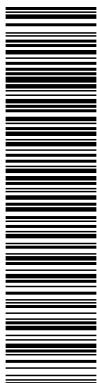


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

adecuada al cierre de la trama urbana en dicha zona, completando la manzana con el uso más adecuado, el de vivienda en bloque. La propuesta objeto de este documento resulta también adecuada para el interés general, como posteriormente se analizará, evitando la posible aparición de industria en un tejido eminentemente residencial ya consolidado en la actualidad.

2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 17 de 111	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayto-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. NORMATIVA DE APLICACIÓN

4.1 INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO

El Proyecto de Modificación Puntual del Plan General DE Ordenación Urbana se formula por iniciativa pública del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, a instancias del particular propietario de la totalidad de los terrenos afectados por la misma, Inversiones Inmobiliarias Canvives S.L.

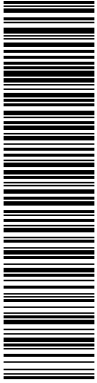


4.2 REGULACIÓN DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

A la Modificación y Revisión de los Planes Generales, la LSCM dedica la Sección 4ª del Capítulo V, Título II, *Modificación y revisión de los Planes*, regulándose ambos conceptos en los artículos 67, 68 y 69.

La LSCM considera alteración de las determinaciones de los planes tanto las revisiones como las modificaciones. El Artículo 67. *Disposiciones comunes a*

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 18 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística establece lo siguiente (el subrayado es nuestro):

1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de Reforma Interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el artículo 57.f).

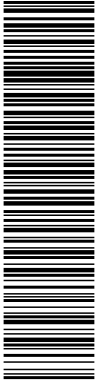
(...)

2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. En ningún caso será posible la recalificación para otros usos de terrenos cuyo destino efectivo sea docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesidad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social.

3. Las alteraciones de cualquier Plan de Ordenación Urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.

De la lectura del Artículo 68. Revisión de los Planes de Ordenación Urbanística se constata que nos encontramos frente a una modificación puntual ya que la revisión de un plan, en general, constituye la adopción de nuevos

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 19 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

criterios que modifiquen el modelo territorial a partir de la reconsideración de la ordenación estructurante, exigiendo, por tanto, su reconsideración global:

1. Se entenderá por revisión de un plan general, la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal.

2. La revisión de un Plan de Ordenación Urbanística en vigor supone el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento.

3. El Plan General se revisará en los plazos que en él se dispongan y cuando se produzcan los supuestos y las circunstancias que el mismo defina, así como siempre que se pretenda introducir en él alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado. La revisión podrá acometerse de una sola vez o por fases referidas a partes del término municipal, cuya ordenación sea susceptible de gestión, aplicación y ejecución autónomas. En este último caso, el primer proyecto que se elabore deberá justificar el procedimiento escogido, determinar las fases y describir el proceso a desarrollar para culminar la revisión.

(...)

Por tanto, debemos ceñirnos a las determinaciones del *Artículo 69. Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística* que en su número 1, al establecer que toda alteración del contenido de los planes que no sea revisión según lo establecido en el artículo 68, requerirá su modificación nos conduce, por exclusión, a acometer la Modificación Puntual del Plan General:

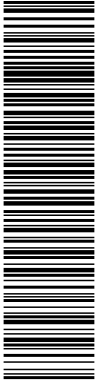
1. Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

No se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36.

4.3 REGULACIÓN DEL PGOU DE TORREJÓN DE ARDOZ

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 20 de 111	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Respecto a las alteraciones de Planeamiento, el Plan General establece en el artículo 1.6.2 (el subrayado es nuestro):

1. Se entenderá que las variaciones del contenido y/o las determinaciones del Plan General son modificaciones que no implican revisión, cuando, según lo dispuesto en el artículo 154 Reglamento de Planeamiento, no supongan la adopción de un modelo territorial distinto o incidan sustancialmente en la ordenación.

2. Las propuestas de modificación a propuesta del Ayuntamiento deberán basarse en un estudio justificativo del contenido y su incidencia en la Ordenación General.

3. Las determinaciones del Plan General en función de su alcance son de dos tipos:

- a) De alcance municipal.- Cuando corresponden al nivel de planeamiento general.*
- b) De alcance local.- Cuando corresponden al nivel de planeamiento de desarrollo.*

Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 a 36 del Reglamento de Planeamiento.

La tramitación de las modificaciones de determinaciones o elementos del Plan General se sujetarán a las reglas propias de la figura de planeamiento a que tales determinaciones y elementos correspondan por razones de su rango o naturaleza.

(...)

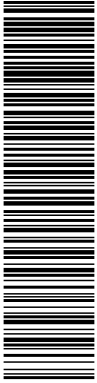
4.4 TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Para la tramitación y aprobación de la Modificación propuesta se estará a lo establecido en el *Artículo 57. Procedimiento de aprobación de los Planes Generales* de la LSCM, ya que debe atender a las mismas condiciones que implicaría tramitar y aprobar el documento que se modifica:

El procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, de oficio y a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquier otra Administración pública territorial. El acuerdo de aprobación inicial

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 21 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

deberá expresar la adecuación o no de la documentación del Plan al avance previamente aprobado, indicando, en su caso y con precisión, las variaciones introducidas.

La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan General a información pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

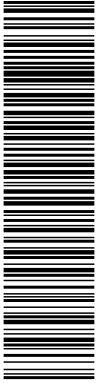
A la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a los trámites de información público y requerimiento de informes, tal como se regula en la letra anterior.

Una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.

Aprobado provisionalmente el Plan General, el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente.

Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de tramitación de las modificaciones Puntuales del planeamiento urbanístico cuando no supongan modificaciones sustanciales, no siéndoles de aplicación el procedimiento establecido en el presente artículo. El Reglamento definirá estas modificaciones no sustanciales a las que no serán de aplicación las limitaciones previstas en los artículos 68 y 69 de la presente Ley. Los informes sectoriales que deban emitirse en la tramitación de estas modificaciones deberán evacuarse en el plazo máximo de un mes. Si no se emitieran en dicho plazo se entenderán favorables a la tramitación de la modificación.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 22 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

La presente Modificación opera sobre suelo urbano consolidado, y el cambio de uso que se establece no modifica la categoría de suelo. Pero se exige la previsión de dotaciones urbanas que permitan equilibrar y resolver las necesidades que se justifican para la nueva población, considerando la situación de que lleguen a ser residentes permanentes.

Por otra parte, no es preceptiva la formalización de un Avance de Planeamiento, exigido por el artículo 56.2 de la LSCM, con la redacción dada por la Ley 3/2007, de 26 de julio, dado que la superficie afectada por el proyecto de Modificación no supera el 10% de la superficie correspondiente al Plan General que se modifica.

Efectivamente, el municipio de Torrejón de Ardoz tiene una superficie total de 32.490.000 m²s, y la superficie del ámbito del proyecto de Modificación es 358.109 m²s, considerando el territorio del Área de Reparto AR.9 sobre la que se incide, aunque solo a efectos de reducir su superficie. El incremento de suelo que esta superficie representa sobre el total del municipio es solo de 1,102%, sensiblemente menor del 10%.

Si consideramos solo el suelo de la manzana en la que se introducen modificaciones normativas, 3.734 m², el porcentaje es aún menor, del 0,011 %.

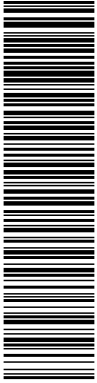
Por lo anteriormente expuesto, es viable la Modificación Puntual del Plan General de Torrejón de Ardoz, siempre y cuando resulte necesaria para mejorar las condiciones establecidas en el Plan General vigente y esté adecuadamente fundamentada.

4.5 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual no afecta a la clasificación del suelo, ya que permanece en todo su ámbito territorial la clase de suelo urbano consolidado que ya ostenta en el Plan General vigente.

Las razones de la modificación deben expresarse al mismo nivel y con el mismo alcance que las justificaciones de la solución vigente en el Plan General,

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 23 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.aio-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

y se ha de probar la mejora que supone la propuesta de modificación sobre la vigente, comprobándose que resulte la más conveniente.

El presente proyecto de Modificación establece la recalificación o cambio de uso de un solar que en el vigente PGOU se encuentra calificado para actividades industriales y terciarias, con carácter mixto, que se pretende calificar con uso residencial multifamiliar.

La modificación, se enmarca en la posibilidad que ofrece el propio Plan General de proceder a este tipo de cambio de uso mediante modificación puntual del Plan General en los suelos afectados por la ordenanza ZI-4, entre otros.

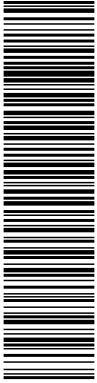
Como se comprobará con el análisis de la alternativa elegida y su justificación se incrementa la superficie edificable para configurar una manzana residencial con las mismas características de los solares y edificios colindantes, que están afectados por la ordenanza ZUR-6 (Residencial Manzana Cerrada Grado 1º), con 5 plantas de altura y fondos máximos edificables de 12 m en plantas superiores y 20 m en planta baja.

Ante esta circunstancia, nos encontramos ante una Actuación de Dotación, que responde a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, del *Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* que, en su *Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias*, establece las características de las diferentes actuaciones y, para el caso de las actuaciones de dotación:

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Por otra parte, hay que reseñar que no se incide en las infraestructuras de los servicios que dan suministro a las manzanas, si bien, en el caso de ser necesario el incremento de la demanda eléctrica y la compañía suministradora exigiera la reserva de un espacio para Centro de Transformación, este se ubicaría dentro del

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 24 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

volumen del edificio residencial, para no afectar al espacio público resultante de las cesiones, ocupando parte de aquel.

En la modificación también se califican las dotaciones públicas destinadas a Zona Verde y espacios libres necesarias para garantizar el adecuado encaje del nuevo uso residencial en la trama urbana, planteándose la monetización de las cesiones que no se pueden materializar físicamente,

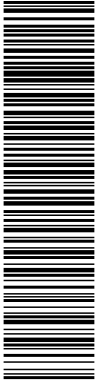
La ordenación planteada no sólo no altera la calificación existente de la red viaria, sino que consigue la conexión peatonal planteada en el PGOU vigente al incorporar una zona de espacios libres arbolados y ajardinados en el frente de la calle de Arganda, además de hacer posible el mantenimiento del viario rodado en dicha calle, todo ello con una adecuada dotación de este sistema local de espacios libres.

El suelo objeto de la modificación reúne la condición de solar y se encuentra en situación básica de suelo urbanizado, si bien una vez materializada la nueva alineación se precisará realizar el tratamiento del espacio libre resultante entre la misma y la actual calzada de la calle Arganda.

El nuevo solar permitirá la construcción de un edificio de un máximo de 60 viviendas, que supondrá una población total aproximada de 180 habitantes, lo cual no distorsiona el tejido residencial existente en su entorno ni eleva la densidad del barrio de manera que se requieran otro tipo de equipamientos. Por tanto, esta actuación no supone un nuevo escenario urbano, más allá de la mejora de la compleción del tejido residencial, ni un desarrollo urbanístico que requiera de reurbanización o reforma de la urbanización.

Se trata, como ya se había indicado, de una actuación de transformación urbanística de dotación, lo cual determina las consecuencias legales que imponen los artículos 18.2 (sobre los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias) y 20 (sobre los criterios básicos de utilización del suelo) del RDL 7/2015.

Es evidente que la Modificación Puntual que se pretende no supone la adopción de un modelo territorial distinto ni incide sustancialmente en la



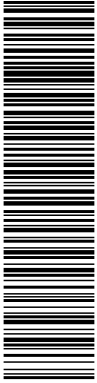
2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

ordenación general del barrio, sino únicamente en el entorno inmediato en el que se actúa, con un carácter meramente local. El cuadro resumen comparativo siguiente ilustra sobre las características urbanísticas del estado actual, según Plan General vigente y las que propone esta Modificación Puntual:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40. Superficie: 3.734 m ² s		
	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano	Suelo Urbano
CATEGORÍA	Consolidado	Consolidado
USO GLOBAL DEL A.R. 9	Industrial	No se modifica. Se reduce la superficie del área de reparto
USO GLOBAL	Industrial	Residencial multifamiliar
ÁREA DE REPARTO AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN	A.R. 9.2	Se reduce la superficie correspondiente al ámbito de la MP
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,00 m ² e/m ² s (ordenanza)	2,01 m ² e/m ² s
SUPRFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS	Mixto Industrial-Terciario 3.734 m ² e	7.501 m ² e
SUPERFICIES REDES PÚBLICAS DE NIVEL LOCAL	367 m ²	1.628 m ²

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 26 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

5. DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA VIGENTE DE APLICACIÓN

5.1 DETERMINACIONES DEL PGOU

Como ya se ha indicado nos encontramos ante un solar clasificado como Suelo Urbano consolidado, calificado de uso "Terciario industrial y oficinas", al que le es de aplicación la ordenanza ZUL-4 las Normas Urbanísticas del PGOU de Torrejón de Ardoz, que "regula la edificación en zonas de uso mixto terciario industrial y oficinas".

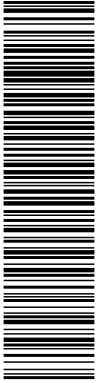
El uso global es el de Terciario, con uso predominante Terciario Industrial, Oficinas, Comercial C.2, C.3, C.6, C.7 y C.8 y Hotelero. Por otra parte, el uso residencial no se encuentra tampoco entre los usos compatibles. Sin embargo, la propia ordenanza establece:

El Modelo Territorial del Plan General admite la modificación del uso predominante industrial a residencial con una edificabilidad de 1 m²/m², previa la tramitación de la modificación puntual correspondiente y la reserva de un mínimo de 20 m²/viv. de zona verde (con una dimensión mínima de 30 m. que en las parcelas colindantes con el ferrocarril deberá adosarse a su trazado) salvo que dicha zona verde viniera ya localizada en el Plan General (Unidades de Ejecución).

Tras los estudios previos realizados de edificabilidad adecuada para la consecución de los objetivos de la modificación establecidos, nos encontraríamos con 60 viviendas, en el supuesto del mayor número de ellas, Por tanto, la reserva correspondiente al cambio de uso que propone la modificación alcanzaría la superficie de 1.200 m². Cuestión diferente es la anchura de 30 m, cuya oportunidad para la mejora de una trama extraordinariamente urbana se analizará en este capítulo.

En lo que se refiere a la edificabilidad que se le otorga al solar sería la indicada en la propia ordenanza de 1 m²/m².

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 27 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

5.2 DETERMINACIONES DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

Como ya se ha explicitado anteriormente, la actuación de transformación urbanística que la modificación contempla resulta ser una actuación por dotación, que supone un incremento de edificabilidad, y responde claramente a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que, en su *Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias*, establece las características de las diferentes actuaciones y, para el caso de las actuaciones de dotación, en el 7.1 (el subrayado es nuestro):

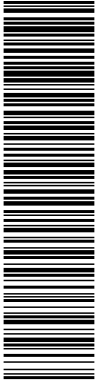
b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

En estas circunstancias, se establecen los siguientes deberes en el texto legal para las actuaciones de dotación:

2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 28 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

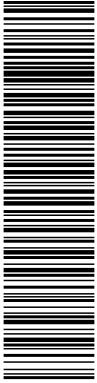
De acuerdo con estas determinaciones, se debe entregar al Ayuntamiento la cantidad de suelo libre de cargas de urbanización que corresponda al incremento de edificabilidad de cada una de las alternativas siguientes sobre la establecida en la ordenanza ZUI-4 del PGOU vigente, que resulta ser de 1 m²/m² de parcela neta. Todas las alternativas, por tanto, valorarán el incremento sobre la edificabilidad, que se obtienen a partir del levantamiento topográfico, una vez deducida la reserva para zona verde exigida por el Plan General para el cambio de uso a residencial; esta cesión varía en las diferentes alternativas, ya que en función de la edificabilidad total prevista en cada caso, el número de viviendas cambia. También se analizará la posibilidad de monetizar total o parcialmente la correspondiente cesión para que la ordenación propuesta posibilite en las mejores condiciones el cierre de la manzana.

5.3 DETERMINACIONES DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Para la cesión de suelo correspondiente al incremento de edificabilidad, se atenderá al artículo 36 de la LSCM relativo a las determinaciones sobre redes públicas. En su epígrafe 6, las condiciones mínimas para las redes locales quedan cifradas en una cesión de 30 m² por cada 100 m² edificables para suelos no industriales, de la siguiente manera:

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 29 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.afo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

Para todas las alternativas barajadas, en aquellas en las que sea posible incorporar toda o parte de la superficie obligada de cesión, se considera oportuno destinar la reserva en su totalidad a espacio libre público, con carácter parcialmente destinado a tránsito peatonal y parcialmente a áreas estanciales, pero, en todo caso, con arbolado.

No obstante, a los efectos de monetización, se considerará que la cesión de redes locales de 30 m² por cada 100 m² edificables, se distribuirá a partes iguales entre espacios libres públicos (15 m²) y equipamientos (15 m²).

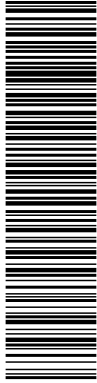
5.4 DETERMINACIONES DEL PGOU DE TORREGÓN DE ARDOZ

Los terrenos afectados por esta propuesta de Modificación Puntual se encuentran incluidos en Suelo Urbano. El Plan General clasifica el suelo del término municipal en tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.

El suelo urbano, a su vez, se divide en el suelo de actuación directa y en el suelo incluido en Unidades de Ejecución. De acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera a) de la LSCM, al suelo urbano cuya ejecución está finalizada, que es el de actuación directa asistemática, se le aplica el régimen del suelo urbano consolidado, y al suelo incluido en Unidades de Ejecución se aplica el régimen del suelo urbano no consolidado.

Como puede observarse en la hoja 4 del Plano de Estructura Urbana. Usos globales, el suelo objeto de la presente modificación puntual se encuentra incluido dentro del Uso global *Residencial Multifamiliar*.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 30 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



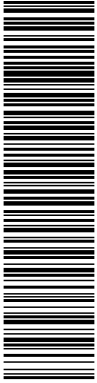
2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40



El suelo objeto del cambio de usos establecido en esta propuesta está clasificado y categorizado en el Plan General como suelo urbano consolidado, con calificación de uso predominante industrial, de carácter mixto. Hasta tanto no se apruebe definitivamente la Modificación Puntual, la ordenanza de aplicación es la ZUI-4, cuyas determinaciones se incorporan a continuación tal y como aparecen en las Normas Urbanísticas:

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 31 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Art. 11. ORDENANZA ZUI-4 (Terciario industrial y Oficinas)

11.1. Definición

Regula la edificación en zonas de uso mixto terciario industrial y oficinas.

11.2. Determinaciones de Aprovechamiento

11.2.1. Alineaciones y Rasantes.- Serán las indicadas en el plano correspondiente.

11.2.2. Altura máxima.- La altura máxima será 12 m. (4 plantas).

11.2.3. Aprovechamiento.-

1. Real: La capacidad del sólido definido por la aplicación de las determinaciones de ocupación y altura máxima. En UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela", igual al asignado.

2. Asignado: El resultado de aplicar una edificabilidad de 1 m²/m² de uso característico terciario industrial a la parcela neta. En UE-SUP-CE.1, "La Zarzuela", 0,63 m²/m².

3. Patrimonializable: Igual al asignado.

11.2.4. Fachada mínima.- La fachada mínima será 30 metros.

11.2.5. Ocupación máxima.- La ocupación máxima será del 50%.

11.2.6. Parcela.-

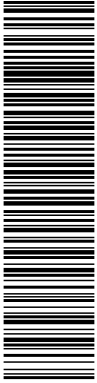
a) Tamaño.

La parcela mínima será de 2.000 m² o la existente si fuera menor.

b) Forma.

Para que una parcela de nueva creación sea edificable deberá poderse instalar en su interior un círculo de radio 15 m.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 32 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

c) Ajardinamiento.

Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de 1 árbol por cada 100 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

Una franja ajardinada en torno a linderos de 1 m.

d) Separación entre edificios en el interior de la parcela.

Será de 6 m.

e) Edificación bajo rasante.

Se permite la construcción de planta bajo rasante con las mismas condiciones de ocupación que las parcelas sobre rasante con destino a aparcamientos, almacén, y servicios complementarios ligados a la planta baja.

f) Cerramiento.

Linderos exteriores.- Se recomienda un lindero integrado con la acera (caso de industria escaparate o similar) o separado por setos de baja altura, o, cuando sean necesarios por motivos de seguridad, cerramientos de base maciza de 0,50 m. de altura como máximo y una altura total de 2,50 m2.

Linderos laterales y traseros.- Se recomienda cerramientos vegetales. Se admiten cerramientos de pantallas sónicas y similares en linderos con el ferrocarril con altura máxima de 4 m.

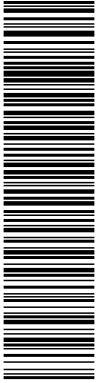
g) Frente edificado.

Será como máximo 100 m.

11.2.7. Retranqueos.- A alineación exterior: Será como mínimo 10 m.

A lindero lateral: 5 metros.

A lindero posterior: 5 metros.



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Usos permitidos en el espacio de retranqueos.

A alineación exterior:

Permitido	No permitido
Carga y descarga	Almacenamiento
Ajardinamiento	Instalaciones auxiliares
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados
Caseta de vigilancia no mayor de 10 m2	

A linderos laterales y trasero:

Permitido	No permitido
Carga y descarga	Obstaculizar el paso de vehículos
Ajardinamiento	Depósito de residuos controlados
Aparcamiento	Construcciones auxiliares
Paso de vehículos	
Instalaciones auxiliares (*)	
Almacenamiento (*)	

(*) Deberán dejar un paso libre de 3,00 m. de ancho en planta con altura libre de 4,50 m. para permitir el paso a los camiones de bomberos.

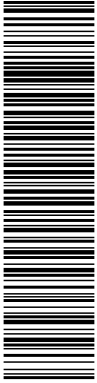
11.2.8. Urbanización.- Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero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

11.3. 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.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 34 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Uso predominante.-

- Terciario Industrial
- Oficinas
- Comercial C.2, C.3, C.6, C.7 y C.8
- Hotelero

Usos complementarios.-

Los ligados funcionalmente al uso principal y sin acceso independiente desde el exterior.

Usos compatibles.-

En edificio exclusivo:

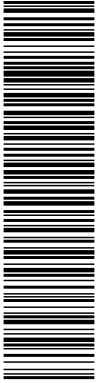
- Industrial (I.1, I.2)
- Almacenes (AL.1 y AL.2) -->(I.1, I.2)
- Estaciones de Servicio
- Docente (DO.5)
- Administrativo (A.1)
- Hostelero (HO.1, HO.2 y HO.3)
- Sanitario (excepto S-1)

Compartidos.- Los indicados en el cuadro adjunto.

Se prohíben los usos no especificados.

Tanto los usos predominantes como compatibles 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.

El Modelo Territorial del Plan General admite la modificación del uso predominante industrial a residencial con una edificabilidad de 1 m²/m², previa la tramitación de la modificación puntual correspondiente y la reserva de un mínimo de 20 m²/viv. de zona verde (con una dimensión mínima de 30 m. que en las parcelas colindantes con el ferrocarril deberá adosarse a su trazado) salvo que dicha zona verde viniera ya localizada en el Plan General (Unidades de Ejecución).



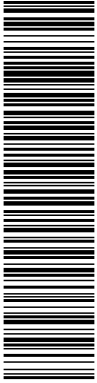
2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUI-4)								
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-0	1ª	D-0				D-0
	Deportivo	DO	1ª	DO				
	Docente							
	Religioso			S-4				
	Sanitario							
	Serv. Admtvos.							
	Sociocultural							
Productivo	Almacenes	AL	4ª					
	Industrial							
	Terciario Industrial	Uso Característico						
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial							
Terciario	Comercial			C-7 C-8				
	Espectáculos							
	Hotelero	Uso Característico						
	Hostelero							
	Oficinas			O-2 O-3		O-2 O-3		
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres							

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

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 36 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

La Modificación prevista no requiere el cambio de categoría de suelo urbano, que se mantiene como consolidado, así como tampoco se precisa la realización de obras de urbanización en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento para la reforma interior del área sobre la que se actúa, y solo la calificación de las nuevas dotaciones urbanísticas que permiten el reequilibrio urbano, cuya necesidad se deriva de la nueva densidad de habitantes, que aumenta muy ligeramente.

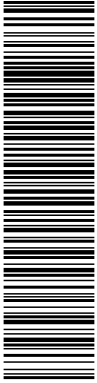
El Plan General vigente establece un aprovechamiento tipo para cada suelo en función de su adscripción a un área de reparto, y una edificabilidad máxima industrial sobre parcela neta por aplicación de la correspondiente Ordenanza. En nuestro caso, el suelo se encuentra incluido dentro del Área de Reparto 9 (9.2), tal como se refleja en el plano 10.2 ÁREAS DE REPARTO del PGOU; dicha Área posee un aprovechamiento tipo de 1,2 m²/m², con una edificabilidad asignada para la parcela neta que nos ocupa de 1 m²/m².

Según establece el propio PGOU, los excesos de aprovechamiento respecto al aprovechamiento patrimonializable por los propietarios del suelo, resultantes de la aplicación del aprovechamiento tipo, se utilizarán para la compensación y distribución de cargas entre los diferentes sectores urbanos, y su efectiva materialización debería ser abonada al municipio para ejecutar tales compensaciones.

Sin embargo, es preciso tener en cuenta que, con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la LSCM estableció el régimen de aplicación al suelo urbano consolidado. Así, como determina el Artículo 17, *Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano consolidado*, en su apartado b): "Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento. Por tanto, el derecho de los propietarios del suelo no se establece por referencia a un aprovechamiento tipo, sino que coincide con el aprovechamiento real, derivado de la aplicación de la correspondiente ordenanza.

El ámbito territorial de la presente Modificación incide en el Área de Reparto delimitada como AR.9 aunque exclusivamente mediante la sustracción en el

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 37 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

ámbito de dicha área de la superficie correspondiente a la parcela objeto de esta modificación puntual.

Hay que insistir en que la equidistribución, que se había previsto en el Plan General de Torrejón de Ardoz a través del instrumento de las áreas de reparto, no tuvo continuidad en la gestión y ejecución dentro del suelo clasificado como urbano, ya que se encuentra completamente superada por lo establecido en la LSCM en relación con los deberes y derechos de los propietarios suelo urbano consolidado, en la que se determina que el proceso de equidistribución está finalizado y completo en esta clase y categoría del suelo, sin que sea necesario equilibrar cualquier aprovechamiento urbanístico entre las actuaciones urbanas que se lleven a cabo.

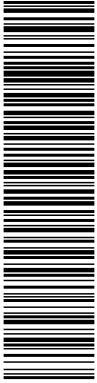
Efectivamente, tal como se indica en el preámbulo de la Ley: "Son determinaciones estructurantes las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos. En suelo urbano consolidado, la superficie edificable de cada solar o parcela vendrá definida según las condiciones de intensidad edificatoria establecidas por el planeamiento. En suelo urbano no consolidado, la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento se producirá en cada ámbito de actuación delimitado al efecto."

5.5 DEBERES Y DERECHOS FRUTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Resulta muy relevante esta última determinación porque a partir de ello va a calcularse la cuantía de la superficie edificable en la parcela objeto de la modificación, de acuerdo con el Plan vigente, comparándola con la correspondiente a la ordenación detallada y la edificabilidad considerada en este documento. Asimismo, del incremento calculado, resultará la cuantía del deber de cesión a favor del Ayuntamiento del correspondiente porcentaje del 10% del aprovechamiento urbanístico.

Como ya se ha mencionado, esta modificación puntual implica una actuación de dotación y, tal como regula el Artículo 7.1,b del RDL 7/2015:

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 38 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

"Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 14.1.c)."

De ahí trae causa el régimen de deberes vinculados a la promoción de actuaciones de transformación urbanística, regulado en el Artículo 18.2 (el subrayado es nuestro):

2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

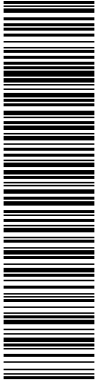
b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Por otra parte, tal y como se establece en el artículo 36 *Determinaciones sobre las redes públicas*, de la LSCM (el subrayado es nuestro):

[...]

6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 39 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

d) Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:

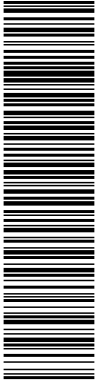
1.º Cuando, por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas.

2.º Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las Ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio; en tal supuesto, los requerimientos de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar.

e) Los estándares de la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzara, se cederá hasta completarla.

f) En suelo urbano, el deber de cesión de suelo recogido en la letra a) podrá satisfacerse mediante el pago de su equivalente en dinero, cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello. Dicho deber se

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 40 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

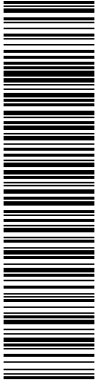
cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y, en su caso, licencia de actividad.

Las medidas compensatorias recogidas en el artículo 67.2 podrán ser materializadas según lo expuesto en el párrafo anterior.

Por tanto, el cambio de uso de industrial a residencial, más allá de la exigencia del PGOU de la cesión de 20 m² de suelo por cada vivienda prevista, implicará las correspondientes cesiones al Ayuntamiento:

- El 10% de la diferencia de aprovechamientos entre el asignado por el vigente Plan General y el asignado por la Modificación (considerado como edificabilidad media ponderada), pudiendo sustituirse, como se propone, por la correspondiente monetización.
- Suelo para redes locales de 30 m² por cada 100 m² de incremento de edificabilidad que representa la propuesta de Modificación respecto de la asignada por el Plan General vigente. A efectos de la monetización, se considerarán 15 m² de espacios libres públicos y 15 m² de equipamientos.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 41 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

6. INTERÉS GENERAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

En el Artículo 3. Principios rectores y fines de la ordenación urbanística de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (LSCM), se establece -el subrayado es nuestro- que:

2. Son fines de la ordenación urbanística:

a) El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.

b) La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.

c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

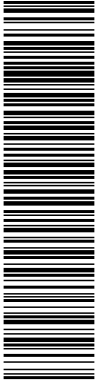
d) La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.

e) La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.

f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico artístico, cultural y arquitectónico.

g) Impedir la especulación con el suelo.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 42 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.a.yo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

h) Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.

i) La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo.

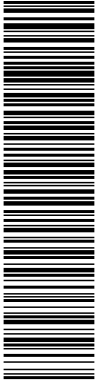
La figura de la Modificación Puntual del Plan General, que se regula en los artículos 67 y 69 de la LSCM 9/01, permite la introducción de flexibilidad en el planeamiento general con el fin de que sus determinaciones puedan adaptarse a las circunstancias cambiantes y a veces imprevisibles de la sociedad, siempre que satisfagan el interés general.

Es, por tanto, el Proyecto de Modificación Puntual del Plan General la figura más adecuada para el establecimiento de las condiciones normativas que permitan los cambios que la población de Torrejón de Ardoz demanda en este momento, referidos en este ámbito al cambio de uso de industrial a residencial en dos manzanas en las que ha cesado la actividad industrial, y la calificación de nuevas zonas verdes de escala local que dan permeabilidad a la zona y completan las áreas ya existentes en el entorno.

La manzana en la que se ubica el suelo objeto de esta propuesta ya se califica en parte por el Plan General como residencial, con la ordenanza ZUR-6, y esta Modificación pretende extender esta calificación al resto de la manzana que se encuentra vacante de edificación, de forma que se consiga un conjunto urbano homogéneo y se elimine la contradicción derivada de la pervivencia de usos que resultan totalmente incompatibles.

Efectivamente, el núcleo urbano de Torrejón de Ardoz ha sufrido una evolución importante a lo largo de las últimas dos décadas, las que lleva en vigor el vigente Plan General de Ordenación Urbana. Entre otras cuestiones, el área de frontera con el centro histórico ha ido permeando y transformando su fisonomía en general por el de zonas de ensanche con marcado carácter residencial, incorporando también espacios urbanos dotacionales y edificios de diferentes equipamientos.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 43 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

El área urbana en la que se enmarca el solar objeto de la presente modificación alojó en su día un edificio industrial, hoy demolido, que convivía también con otras industrias de diferente uso y condición que mantenían su actividad en el casco urbano. El PGOU vigente, si bien mantenía la ordenanza industrial en todos aquellos solares en los que, como es el presente caso, mantenían edificación industrial en aquella fecha, destinaba a uso residencial con la correspondiente ordenanza, todos los suelos edificables vacantes. Sin embargo, el redactor ya mostraba su voluntad de adecuar las determinaciones del planeamiento a la lógica evolución de este barrio hacia un carácter residencial que terminaría por desalojar los usos puramente industriales que aún se mantenían.

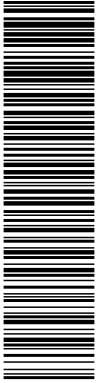
Es por ello, a nuestro juicio, que en las Normas Urbanísticas del PGOU se contempla la posibilidad de sustituir el uso industrial por el residencial cumpliendo una serie de parámetros que analizaremos en el apartado correspondiente.

La propuesta que supone la presente modificación puntual se sustenta en una serie de directrices que constituyen factores coadyuvantes a la consecución de un entorno construido de alta calidad no sólo para la manzana en la que se encuentra el solar sino para el espacio urbano próximo.

Dicha circunstancia implicaría el incremento de la edificabilidad para la parcela objeto de la modificación, en aras a la consecución de los objetivos previstos. Así, se hace necesario argumentar el interés general de la propuesta que, en primer lugar, se concreta en el aspecto genérico que supone un gran avance hacia el desalojo definitivo del uso industrial del barrio y la compleción del tejido residencial con este suelo vacante dentro de la trama urbana del mismo, se complementa con aspectos más específicos de la ordenación que se propone, de los cuales se pueden destacar los siguientes:

- Se completa el perímetro de la manzana con volúmenes de altura y profundidad coincidentes con el edificio colindante de viviendas por la Ctra. De Loeches y con el solar de ordenanza residencial de 5 plantas sobre rasante hacia la C/ Río.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 44 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

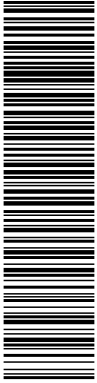
- Se cierra la manzana configurando la fachada de la misma hacia ambas calles, terminando de definir también las secciones de ambos viales, ahora incompletas, que quedan delimitadas espacialmente.
- Se obtiene hacia la C/ Arganda un amplio espacio libre que completa la actual sección compuesta por la calzada y sendos acerados de escasa dimensión, con un espacio de tránsito peatonal y jardines que también se constituirá como lugar estancial, a la par que segrega la fachada del futuro edificio del tráfico rodado.
- Se consigue la continuidad peatonal, cuya voluntad refleja el PGOU vigente (plano nº8 Ordenación de Tráfico) con la acción correspondiente al sistema local de red viaria SL-RV-9-II pero, además, dado el incremento de anchura del vial con el espacio libre, puede mantenerse el tráfico rodado en la calzada existente.
- Se materializa el eje de conexión de tránsito peatonal entre el Parque Félix Rodríguez de la Fuente y el Parque del Ocio, sistemas locales SL-V-9-I y SL-19-II respectivamente que, ya materializados, se beneficiarían de una conexión no sólo peatonal, como se indica en el plano nº15 Estructura Urbana del PGOU vigente, sino con una dimensión que posibilita además la aparición de un espacio ajardinado de carácter simultáneamente estancial.

Estos objetivos no sólo son compatibles sino coadyuvantes para la consecución de los establecidos en el propio Plan General:

- *Diseñar la trama urbana de los actuales talleres de Automovilismo una vez trasladada la actividad al nuevo emplazamiento previsto por el Plan General, conectando las dos zonas de la ciudad y ampliando la Estación hacia el Sur.*
- *Conexión con el tejido urbano existente en el entorno Sur a través de la calle Arganda y de la ampliación de la calle Chinchón.*

Como se puede comprobar en el PGOU, en este entorno está excluido el uso industrial en cualquiera de sus categorías, incluso el denominado Uso industrial

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 45 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

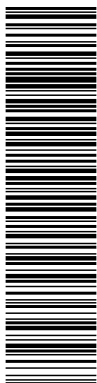
mixto, salvo en aquellos solares donde ya existían tipologías de este uso. Se aprecia en ello un evidente intento de completar en el futuro la trama urbana con un carácter de barrio residencial, especialmente una vez pueda ser desalojado el actual uso de parque automovilístico de carácter militar, que ocupa una gran dimensión en el límite oeste de la zona imposibilitando la permeabilidad del barrio con el Parque del Ocio.

Por otra parte, cabe mencionar una importante limitación de suelo disponible para uso residencial en la localidad, que está prácticamente agotado en el municipio, existiendo una fuerte demanda, consolidada y mantenida en el tiempo.

Asimismo, existe posibilidad de acogida del antiguo uso industrial gracias al desarrollo de los nuevos sectores de actividades económicas –en suelo urbanizable no sectorizado de los sectores T1 y Los Almendros-, favoreciéndose tanto la deslocalización de las empresas que aún desarrollan su actividad en el núcleo urbano, intercaladas entre usos residenciales, como la implantación de nuevas iniciativas.

El desalojo de la actividad industrial del entorno favorecerá asimismo la movilidad blanda, de escala de barrio, evitando el permanente acceso y circulación de vehículos comerciales, industriales y de transporte.

En el cuadro incluido a continuación se indica la situación de los diferentes suelos, tanto en su clasificación de urbano y urbanizable como en su nivel de desarrollo (Fuente: Memoria de la MP de las Manzanas Loeches Norte y Loeches Sur aprobada provisionalmente y posteriormente retirada, redactada por Salamanca Velayos S.L.P., Noviembre de 2019) .



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

VIVIENDAS (*)

(*)El número es de VIVIENDAS TIPO, es indicativo en suelo urbano y responde a un estándar de 100 m2/viv

SUELO URBANO

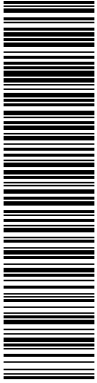
UE-CE	UNIDAD DE EJECUCIÓN EN CURSO DE EJECUCIÓN	UE-CE-1 UE-CE-2 UE-CE-3 UE-CE-4 UE-CE-5 UE-CE-6	PARQUE CORREDOR LA ESTACIÓN PARCELA AGROMAN AVENIDA DE LORETO CARRETERA DE LOECHES EL JUNCAL	- 240 859 (1) 485 353	100% CONSTRUIDO 100% CONSTRUIDO 100% CONSTRUIDO 100% CONSTRUIDO 100% CONSTRUIDO 100% CONSTRUIDO
UE-DB	UNIDAD DE EJECUCIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS COMERCIAL PLANEAMIENTO APROBADO INDUSTRIAL PLANEAMIENTO APROBADO	UE-DB-1 UE-DB-2 UE-DB-3 UE-DB-4 UE-DB-5 UE-DB-6 UE-DB-7 UE-DB-8 UE-DB-9 UE-DB-10 UE-DB-12 UE-DB-13 UE-DB-14 UE-DB-15 UE-DB-16 UE-DB-17 UE-DB-18 UE-DB-19 UE-DB-20 UE-DB-21	PLAZA DE LOS COLEGIOS OESTE DE LA CALLE MADRID CALLE DEL RINCÓN ESTE C/ CIRCUNVALACIÓN MANZANA CALLE LIBERTAD NORTE DE LA LOMA BARRIO DE SAN JOSÉ AVDA DE LA CONSTITUCIÓN CALLE DE LA VEREDILLA BARRIO DE LOS AMERICANOS PASO ELEVADO SUR NORTE DE LA CALLE DEL RIO ACCESO A LAS MONJAS MANZANA DE LA CALLE FORJA CALLE DEL HIERRO CALLE DE LA ORFEBRERÍA CALLE DE LA PLATA MANCHA AMARILLA ESTE AVDA CONSTITUCIÓN CASA DEL PUEBLO	147 20 30 - 259 - 77 215 32 103 480 48 - 600 120 - 92 1.302 229 28	100% CONSTRUIDO 100% CONSTRUIDO SIN REALIZAR 100% CONSTRUIDO 60% CONSTRUIDO SIN REALIZAR SIN REALIZAR 100% CONSTRUIDO 100% CONSTRUIDO 100% CONSTRUIDO 90% CONSTRUIDO SIN REALIZAR SIN REALIZAR 100% CONSTRUIDO 100% CONSTRUIDO 100% CONSTRUIDO SIN REALIZAR 100% CONSTRUIDO 100% CONSTRUIDO 100% CONSTRUIDO
UG-DB	UNIDAD DE GESTIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	UG-DB-1 UG-DB-2 UG-DB-4	OESTE CALLE SAN FERNANDO PROLONGACIÓN C/ CANTO PASO ELEVADO NORTE	- - -	SIN REALIZAR SIN REALIZAR SIN REALIZAR
AM	AMBITOS DE MODIFICACIÓN	AM-1 AM-2 AM-3	CALLE TORREJÓN CARRETERA DE LOECHES POLIGONO LOS GIRASOLES	(2) (2) (2)	SIN REALIZAR SIN REALIZAR ~80% EJECUTADO
AE-OD	AMBITOS DE EJECUCIÓN DE ORDENACIÓN DIFERIDA	AE-OD-1 AE-OD-2 AE-OD-3 AE-OD-4	PERI-BARRIO DE SAN BENITO PERI-AUTOMOVILISMO PERI-CASA GRANDE PERI-ZAPATERÍA	438 1069 36 (1)	P. PARCIAL A. INICIAL SIN REALIZAR SIN REALIZAR PERI A. DEFINITIVA
TOTAL S.URBANO				7.262	

SUELO URBANIZABLE

UE-SUP-CE	UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE EN CURSO DE EJECUCIÓN INDUSTRIAL	UE-SUP-CE-1 UE-SUP-CE-2 UE-SUP-CE-3 UE-SUP-CE-4 UE-SUP-CE-5	LA ZARZUELA FRESNOS I FRESNOS II (80%) AVENIDA DEL SOL LAS NIEVES (80%)	(1) 1029 1000 - 640	100% CONSTRUIDO ~85% CONSTRUIDO ~95% CONSTRUIDO - 100% CONSTRUIDO
SUP-R	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO RESIDENCIAL COMISIÓN GESTORA	SUP-R-1 SUP-R-2 SUP-R-3 SUP-R-4 SUP-R-5	NORTE DEL BARRIO VERDE ALDOVEA ESTE DE LOS FRESNOS SUR DE LOS FRESNOS CONEXIÓN ALCALÁ	367 1484 910 1143 1111	90% CONSTRUIDO P. PARCIAL A. DEF. 70% CONSTRUIDO EN CONSTRUCCIÓN 15% EN CONSTRU
SUNP-R	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO RESIDENCIAL	SUNP-R1	SOTO DEL HENARES	6504	100% CONSTRUIDO C/EN CONSTRUCCIÓN PLURIFAMILIAR ~90% UNIFAMILIAR
SUNP-T	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO PARA ACTIVIDADES TERCARIAS	SUNP-T-1 SUNP-T-2	NOROESTE NORESTE	- -	SIN REALIZAR 70% CONSTRUIDO EN CONSTRUCCIÓN INDUSTRIAL
SUNP-I	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL	SUNP-I1	LOS ALMENDROS	-	P. PARCIAL A. DEF. COMIENZA URBANIZACIÓN
TOTAL S.URBANIZABLE				14.188	

(1) REALIZADAS
(2) Se trata de operaciones que deben justificar su viabilidad en sí mismas, teniendo en cuenta que el Plan General las considera a efectos de Sistemas Generales (2.200 vivs.).

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 47 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

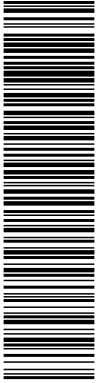


2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Resulta evidente, pues, el interés general de la presente modificación puntual, cuyos objetivos resultan coincidentes no sólo con los pretendidos por el propio PGOU vigente y con la voluntad del propio Ayuntamiento sino también con los actuales paradigmas de desarrollo urbano, sustentados por la Agenda Urbana Española y también reflejados a través de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de la Organización de Naciones Unidas, la Declaración de Davos de 2018, o el proyecto de Nueva Bauhaus Europea de la Unión Europea.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 48 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

7. ANÁLISIS DEL MODELO URBANO DEL PLAN GENERAL

Utilizando como fuente de datos la denominada *MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ PARA LA TRANSFORMACIÓN DEL USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL EN LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RÍO, MINOTAURO Y ALCUÑEZA, Y LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RÍO, ARGANDA Y CHINCHÓN*, redactada por el estudio de arquitectura Salamanca Velayos S.L.P., cuyos datos resultan válidos y precisos, a pesar de haber desistido el Ayuntamiento de su tramitación, podemos realizar la siguiente descripción, que reflejamos textualmente (en cursiva):

El modelo de desarrollo establecido en el Plan General pretende dotar al municipio de una estructura urbana clara, unificando los barrios segregados por el ferrocarril y dotándoles de una mejor conexión con la red viaria metropolitana, y mejor nivel de dotaciones y servicios.

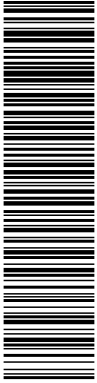
Para ello define los siguientes sistemas generales, o redes generales en la terminología de la LSCM, y usos globales que conforman la estructura del término municipal.

7.1 SISTEMA GENERAL VIARIO

Fundamentalmente se basa en una estructura viaria que articula los tráficos Norte-Sur desde los nudos existentes en la A-2 hasta la nueva circunvalación que permite el acceso directo a la M-45 y a la M-50, descongestionando de tráfico la carretera de Loeches y la avenida de Loreto. La accesibilidad a la ciudad ha mejorado desde la entrada en funcionamiento de la M-45 y la carretera de conexión con San Fernando que confluye en el nudo de acceso a Torrejón desde la citada vía.

El Plan General, a efectos de salvar la barrera del ferrocarril, potencia la permeabilización del territorio en tres puntos clave: el ámbito comprendido entre la Estación y el túnel de la avenida de Loreto, el acceso al Barrio de La Zapatería y el paso elevado de Mancha Amarilla. Asimismo, desde el Plan se proponían en

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 49 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

su momento otras actuaciones de mejora de la conectividad urbana que no se llegaron a realizar, como la duplicación del paso inferior de la carretera de Loeches o la construcción de un apeadero con paso subterráneo en la avenida central del desarrollo Soto del Henares, y otras que sí se han realizado, como la ampliación del puente de la calle Circunvalación.

El sistema general viario se completa con el tramo de la A-2 al Norte del suelo urbano y la Ronda Sur, al Sur del mismo.

Dentro del suelo urbano y en paralelo a la línea de ferrocarril se completa la malla del sistema general viario con la avenida de la Constitución por el Norte, y la calle de La Solana por el Sur de la referida línea. La primera, avenida de la Constitución, se apoya en el trazado urbano de la antigua carretera nacional N-II de Madrid a Barcelona, y aunque posee una sección de dos carriles por sentido, se encuentra habitualmente congestionada debido a su carácter central. La segunda, calle de La Solana, articula la conexión entre la calle Circunvalación y la carretera de Loeches, de forma paralela al ferrocarril por el Sur, tiene una sección de un único carril por sentido y se encuentra muy saturada debido al tráfico de pesados que generan las empresas industriales situadas en la zona.

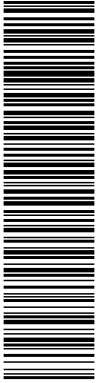
Otras vías principales que se apoyan en los nudos de la A-2 y que permiten una buena conexión mediante pasos elevados sobre la traza del ferrocarril son, respectivamente, la calle Circunvalación por el Este, y la avenida de Las Fronteras, llamada avenida del Sol, a partir del cruce de las vías, por el Oeste.

Por otro lado, la carretera de Loeches, arteria que apoyándose en la traza de la carretera regional M-206, articula los accesos al centro desde el Sur, mediante una sección de dos carriles por sentido, que se convierten, en uno, en el paso bajo la vía del ferrocarril, y que comunica con la avenida de Virgen de Loreto situada al Norte del casco.

7.2 INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA

Los elementos de mayor presencia en el territorio municipal lo constituyen la carretera nacional A-2 y el ferrocarril, prácticamente paralelo, que discurren en la

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 50 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

dirección y la traza del antiguo camino a Alcalá. Su presencia constituye una barrera a la integración de los espacios a ambos lados de los mismos que cuentan con una estructura de Cañada, Cordeles, Veredas y caminos en forma de peines dirección SE-NO, actualmente impenetrable entre los ámbitos Norte y Sur del término municipal

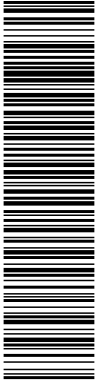
La traza actual del ferrocarril dentro del municipio, con una vía cuádruple para mercancías y pasajeros, tráfico intenso en ambos sentidos y frecuencia del servicio en horas pico de unos 10 minutos aproximadamente, dificulta enormemente las conexiones entre las partes Norte y Sur de la ciudad. En este sentido, es sintomático tanto el escaso número de pasos elevados o subterráneos para el tránsito de vehículos, como el de conexiones peatonales autorizadas a lo largo de los casi 5 km de longitud de las vías en el término municipal.

Esta inconexión manifiesta entre las dos partes de la ciudad ha venido produciendo numerosas incidencias que alteran el paso de los trenes según su programación, y que se manifiestan en diferentes ejemplos de siniestralidad, como atropellos por cruces indebidos, que en su mayoría tienen que ver con la antigüedad de la superestructura por la que transitan y la inadecuación de ésta al fuerte crecimiento experimentado por la ciudad en los últimos tiempos.

La Memoria del Plan General en su apartado 5.4.2.2, referido a la Estructura de Tráfico, dentro del Capítulo 5.4 dedicado a la Concreción del Modelo Propuesto en los diferentes Sistemas Urbanos dice:

No cabe duda de que, dentro del objetivo genérico de consecución de la unicidad de la ciudad, una de las medidas "estrella" sería el soterramiento del ferrocarril, actuación que en ningún modo queda rechazada en el Plan General. Siendo realistas, esta operación exigirá la recalificación de usos residencial y terciario de ambas márgenes de la vía del ferrocarril actual, lo que se opone al objetivo del Ayuntamiento de restringir las recalificaciones de suelos industriales para que las expectativas urbanas no aceleren el desmantelamiento de las industrias existentes. En cualquier caso, el soterramiento se mantiene, pero no se programa, recomendando una estrategia que exija una política municipal de creación de suelo industrial para la relocalización de las empresas actualmente

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 51 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

existentes en ambas márgenes y la formación progresiva de un fondo económico que permita acometer la operación.

Los sectores del suelo urbanizable no sectorizado a los que ya se ha hecho referencia, T2 y Los Almendros, y el sector T1, aún por desarrollar, son una clara oportunidad para la consecución de este objetivo, sin producir distorsión en el normal funcionamiento de la ciudad y de sus actividades.

7.3 ZONAS VERDES

El Plan General establece tres niveles de zonas verdes: Barrio, Ciudad y Sistema General.

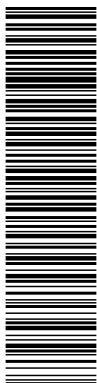
La dotación de zonas verdes de Barrio, fijada en 2 m²s por habitante para las cuatro zonas residenciales en las que se divide la ciudad, en realidad se duplica en estas zonas residenciales y resulta como balance global un superávit de 80.633 m²s.

La dotación de zonas verdes de Ciudad, fijada en 4 m²s por habitante, lo componen los espacios con superficie igual o superior a 30.000 m²s. El Plan General establece un superávit de 42.431 m²s, 4,3 m²s por habitante.

Para las zonas verdes de Sistema General, el Plan General considera un parámetro de 5 m²s por habitante, con el desarrollo total del Plan. De sus previsiones resulta sin embargo un superávit de 13.683 m²s, 5,1 m²s por habitante.

En el análisis de zonas verdes y su distribución por las 4 zonas de la ciudad realizado en la memoria del Plan, comparando las existentes a la hora de redactarlo y las previstas en función de los desarrollos previstos se desprende lo siguiente:

- *Respecto a los espacios libres de Barrio, tan solo la zona D tenía déficit, aunque el balance global un superávit de 80.663 m². La revisión de 2001 planteaba paliar la situación de déficit de las cuatro zonas de forma que todas tuvieran una dotación superior a los 2m² por habitante.*



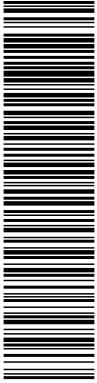
2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.yto-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

- Respecto a las zonas verdes de Ciudad el análisis realizado constata que en los últimos años el Ayuntamiento de Torrejón había hecho un esfuerzo considerable en la realización de espacios verdes de gran tamaño que paliasen el déficit histórico de este tipo de dotación, desarrollando, como Parques Urbanos equipados de rango de Ciudad, el Parque de Ocio y el Parque de la Zarzuela, que formaban parte de los Sistemas Generales del Plan General de 1986, con lo que en el año de redacción del vigente Plan General existía un superávit de 24.538 m². Las propuestas de nuevos desarrollos del Plan de 2001 garantizaban tras su desarrollo un superávit de 42.431 m² con un parámetro de 4,3 m² por habitante.
- Respecto al Sistema General de Espacios Verdes, la propuesta del Plan General mantenía aquellos suelos provenientes del Plan de 1986 que no se habían ejecutado como parques urbanos, a los que se sumaban los nuevos suelos de Sistema General previstos en los desarrollos de suelo urbanizable, garantizando un superávit de 13.638 m², con una dotación de 5,1 m² por habitante:

ANÁLISIS DE ZONAS VERDE	EXISTENTES	PREVISTAS	TOTAL	ESTÁNDARES		
	2001	PLAN GENERAL		2001	PLAN GENERAL	TOTAL
HABITANTES	89.760	69.192	158.952	m ² s ZV/habitante		
BARRIO	258.275	290.379	548.654	2,88	4,20	3,45
CIUDAD	379.822	294.417	674.239	4,23	4,26	4,24
SISTEMAS GENERALES	36.316	767.127	803.443	0,40	11,09	5,05
TOTALES	674.413	1.351.923	2.026.336	7,51	19,54	12,75

Por otro lado, en la encuesta del Censo de Población de 2001, un tercio de los hogares señalaba como problema del entorno de la vivienda las pocas zonas verdes existentes. Las respuestas se están refiriendo, seguramente, a la falta de espacios verdes de barrio, zonas verdes estanciales próximas a la vivienda, que son prácticamente inexistentes en el centro de la población, cuyo parque más cercano es el de San Isidro (3.379 m²).



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejón.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

El estándar de 5 m² por habitante que señala el Plan que, con la población actual del municipio, cercana a los 120.000 habitantes, supondrían la necesidad de 600.000 m², que se cumple con creces ya que en total en Torrejón hay 7,5 m² por habitante. Lo que no supone una contradicción con la falta, en las zonas consolidadas más antiguas de la ciudad, de zonas verdes de barrio.

En la actualidad en Torrejón hay 900.000 m² de zonas verdes y parques de titularidad pública, repartidos en un total de 103 emplazamientos diferentes, de los cuales hay 16 que tienen más de 10.000 m², destacando el Parque del Ocio, con 113.407 m², Las Veredillas (40.563 m²), Los Fresnos (44.418 m²), Torrenieve (74.025 m²), El Gran Parque (62.615 m²) y Américas (81.151 m²).

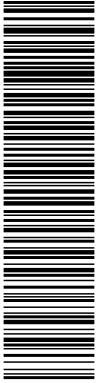
Por otro lado, la previsión municipal es la creación de 6 parques y captar suelo para desarrollar otros 6. Uno de ellos es el Parque Europa, ya ejecutado, paralelo a la calle Antonio de Solís, por la Ronda Sur, que cuenta con más de 300.000 m².

7.4 EQUIPAMIENTOS

Para la asignación de los equipamientos y la comprobación del nivel de dotación, el Plan General utiliza la misma división en zonas de ciudad utilizada para el cómputo de zonas verdes, de forma que garantizaba la mayor accesibilidad posible a los equipamientos. En el momento de realizar su diagnóstico, el Plan General señalaba unos déficits sectoriales por áreas, por lo que se planteaba el objetivo de paliar los déficits globales, equilibrando los déficits funcionales dentro de las zonas básicas de la ciudad.

Fruto del análisis realizado en el Plan General se obtiene el siguiente cuadro resumen:

ANÁLISIS	EXISTENTES	PREVISTAS		ESTÁNDARES		
				2001	PG	TOTAL
DOTACIONES	2001	PG	TOTAL	2001	PG	TOTAL
habitantes	89.760	69.192	158.952 ¹	m ² /habitante		
ESCOLAR	287.030	220.648	507.678	3,20	3,19	3,19
DEPORTIVO	229.881	114.943	344.824	2,56	1,66	2,17
SALUD	11.925	25.999	37.924	0,13	0,38	0,24



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

BIENESTAR	9.498	40.646	50.144	0,11	0,59	0,32
CULTURA	8.832	57.873	66.705	0,10	0,84	0,42
TOTALES	547.166	460.109	1.007.275	6,10	6,65	6,34

En lo referente a la distribución espacial del equipamiento comunitario de Torrejón de Ardoz se tiene la impresión de que el Norte de la ciudad está mejor equipado que el Sur, siendo la divisoria entre esas dos zonas la vía del ferrocarril. Pero seguramente eso es una impresión algo precipitada porque el equipamiento se ha ido creando con el planeamiento de desarrollo y, en principio, responde al número de viviendas de cada promoción.

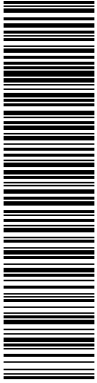
En cualquier caso, lo que sí está claro es que la vía del ferrocarril es una barrera para que la gente que vive en el Sur acceda fácilmente a los equipamientos del Norte, en muchos casos únicos –Ayuntamiento, Casa de la Cultura, Teatro Municipal etc.–, barrera que se ve reforzada por las zonas industriales que hay a ambos lados de la vía. Además, los polígonos industriales que hay en el Sur suponen, también, barreras para la comunicación entre los barrios, segregando el espacio y haciendo que sus dotaciones sean menos eficientes.

El desarrollo del Plan General prevé un superávit de equipamientos de 282.798 m²s, de los cuales 133.888 m²s son de uso deportivo.

Podemos deducir de lo señalado, recogiendo datos y previsiones del Plan General que es objeto de la Modificación, que Torrejón de Ardoz cuenta con una extensa superficie de suelo calificado para uso de zona verde y equipamientos públicos, si bien con cierta deslocalización respecto de algunas zonas de la ciudad, pero no respecto de las manzanas Norte y Sur en las que se modifica el uso del suelo en este proyecto.

La población de Torrejón de Ardoz, a fecha 2018, es de 129.729, de forma que ha aumentado en 39.969 habitantes respecto de 2001, aún alejada de los 158.952 habitantes previstos en el Plan General.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 55 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.aio-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Más adelante en esta memoria se completa el análisis dotacional del núcleo urbano, para concluir su adecuada suficiencia en el entorno de la actuación.

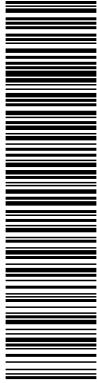
Entre los planos de información del proyecto se introducen los correspondientes de los sistemas generales del municipio, previstos en el vigente Plan General, y el plano de equipamientos y zonas verdes.

7.5 USOS GLOBALES

El Plan General, en su apartado de análisis del modelo territorial municipal, señala la situación de mezcla desordenada de usos industriales con las zonas residenciales en la que se encontraba la ciudad en el momento de realizar su diagnóstico de la situación de la que se partía. Esta situación, fruto de actuaciones pretéritas inconexas, no permitía en ese momento la posibilidad de plantear un nuevo modelo de ciudad, sino que optaba por plantear una recuperación selectiva y la construcción de una estructura urbana clara a partir de operaciones Puntuales.

Producto de esta mezcla desordenada de usos y dentro del suelo urbano, el Plan General dividió el territorio en diferentes zonas calificadas con distinto uso predominante, regulando la actividad edificatoria en cada una de ellas con una Ordenanza específica.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 56 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

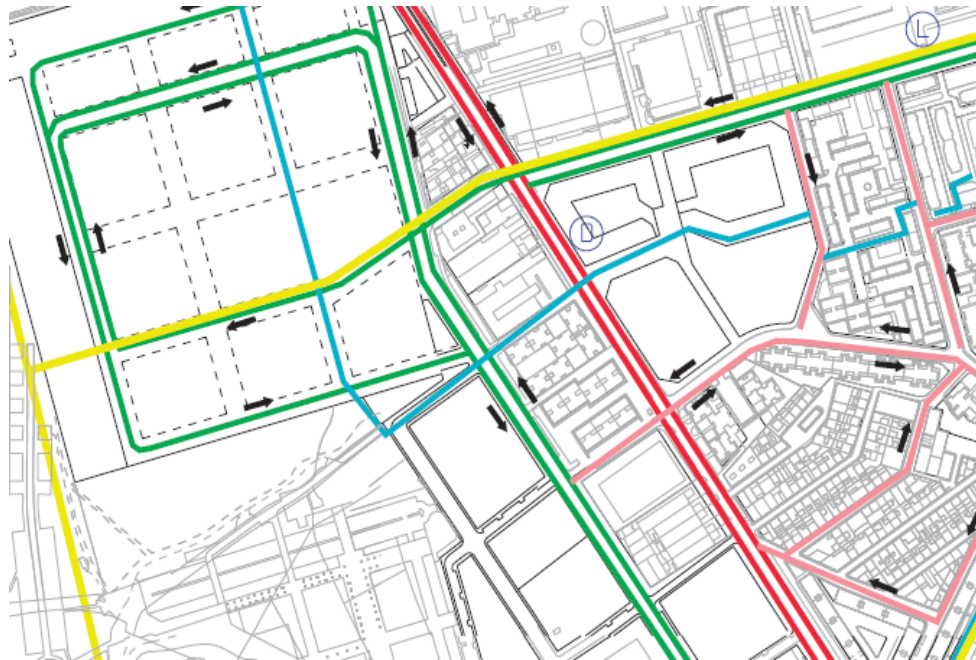
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

8. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PROPUESTAS

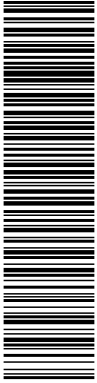
A continuación, se realiza un breve análisis de la situación que presentan las diferentes infraestructuras en el entorno del ámbito objeto de la modificación, apuntando cuales serán previsiblemente las necesidades que deberá recoger el futuro Proyecto de Urbanización para completar todas ellas.

8.1 ORDENACIÓN DEL TRÁFICO Y PAVIMENTACIÓN

Con la ordenación propuesta, se consigue la continuidad peatonal reflejada en el PGOU vigente, en el que se contempla una acción correspondiente al sistema local de red viaria SL-RV-9-II. Por otra parte, dado el incremento de anchura del vial con la inclusión del nuevo espacio libre, puede mantenerse el tráfico rodado en la calzada existente.



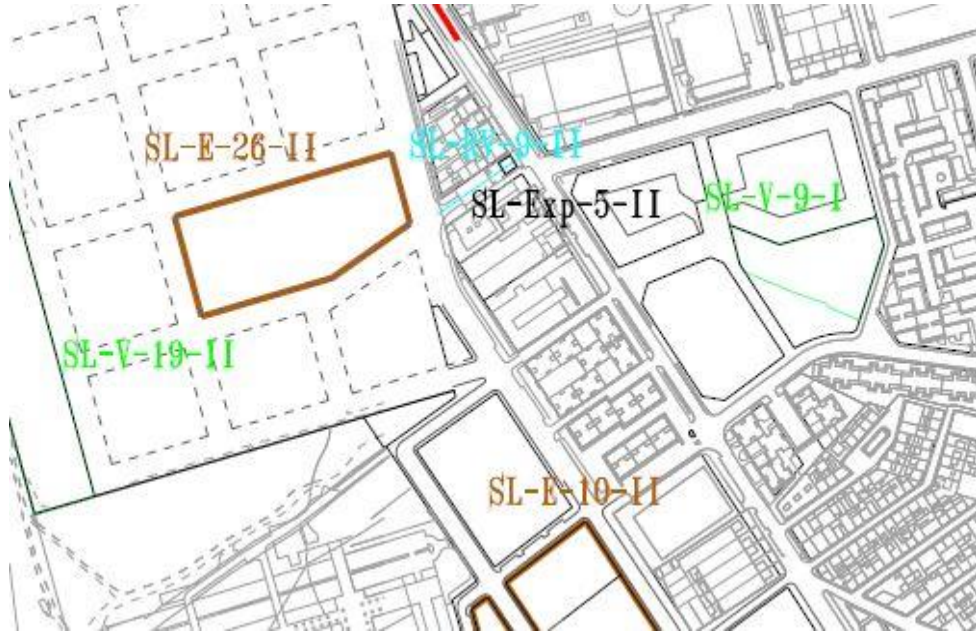
DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 57 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Así, se materializa el eje de conexión de tránsito peatonal entre el Parque Félix Rodríguez de la Fuente y el Parque del Ocio, que constituyen los sistemas locales SL-V-9-I y SL-19-II respectivamente que ya se encuentran ejecutados y se beneficiarán de una conexión ya no sólo peatonal, como se indica en el plano nº15 Estructura Urbana del PGOU vigente, sino con una dimensión que posibilita además la aparición de un espacio ajardinado de carácter simultáneamente estancial.

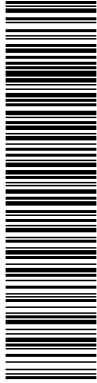


8.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA

Según los datos del Plan General, existe una red de abastecimiento de diámetro 400 mm en la carretera de Loeches (color naranja) y está previsto completar la red por la calle del Río y por el Parque del Ocio, en las proximidades de la calle Homero, con una tubería de 200 mm (color amarillo).

Se propone proyectar un ramal de 200 mm por la calle Arganda que pudiera cerrar en anillo la conexión entre ambas redes.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 58 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayto-torrejon.es

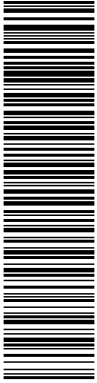
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40



8.3 RED DE SANEAMIENTO

Según los datos existentes en el PGOU, la red existente en el entorno es unitaria y discurre por la calle del Río; en la actualidad existe un marco de 1000x1800 mm y está previsto duplicar la red en paralelo con otro marco de la misma dimensión. También existen otras canalizaciones de saneamiento de menor entidad en la Carretera de Loeches y en la calle Arganda, según los pozos detectados durante el levantamiento topográfico, pero se desconoce su sección.

Si estas fueran suficientes para recibir las acometidas del edificio residencial a edificar en la parcela objeto de la modificación se podría acometer directamente a ellas; en caso contrario se puede proyectar un nuevo ramal por el espacio libre que se prevé delante del edificio, que iría a conectar al marco de la C/ del Río.



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

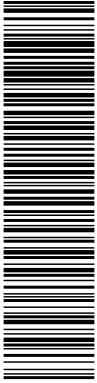


8.4 RED ELÉCTRICA

La canalización soterrada de Media Tensión discurre por la calle del Río; en el supuesto de resultar necesario instalar un nuevo Centro de Transformación en el edificio de viviendas a construir en la parcela objeto de esta modificación se tendría que completar la canalización en M.T. conectándose a la de la C/ del Río



DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 60 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayo-torrejón.es>

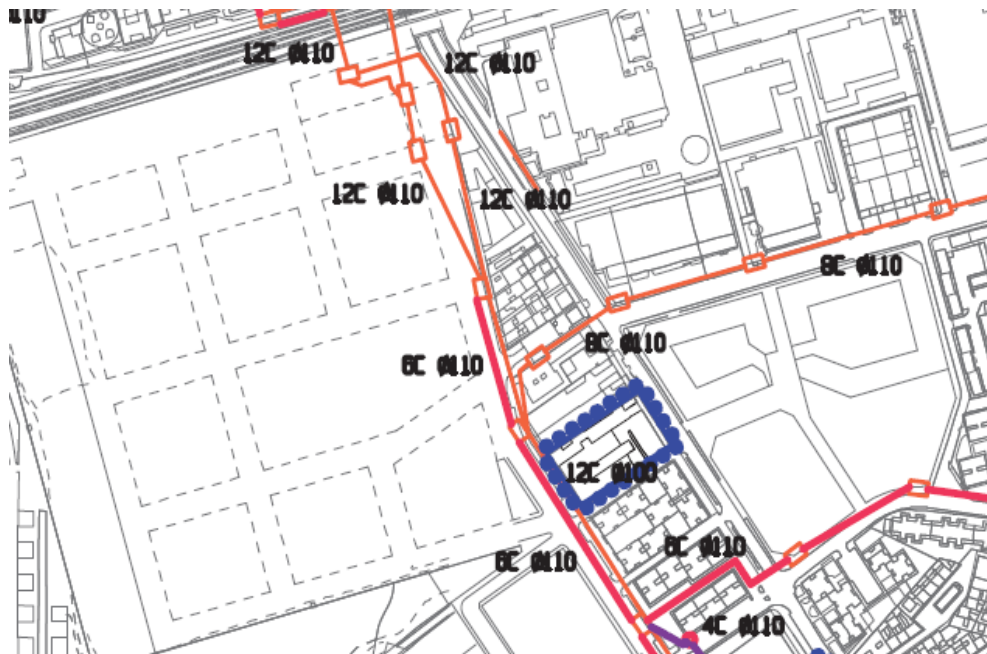
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

previendo un circuito de ida y vuelta para cerrar en anillo la canalización evitando que el nuevo C.T. quede en punta.

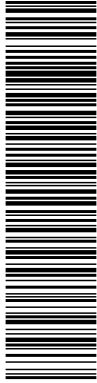
La red de Baja Tensión se realizará por el viario público, siguiendo las instrucciones que reflejen las condiciones técnico- económicas de la compañía suministradora, bien complementando la red existente o ejecutando una nueva desde el nuevo C.T., si este llega a ser necesario.

8.5 RED DE TELEFONÍA

Según los datos de Plan General, existen 12 canalizaciones de 110 mm diámetro para la red de telefonía que discurren por la calle del Río; a partir de estas es perfectamente posible conectar con el nuevo edificio, a través de nuevas canalizaciones que discurran en paralelo a la fachada hacia la C/Arganda por la nueva zona verde.



DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 61 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

8.6 RED DE GAS

Según los datos facilitados, existen sendas redes de distribución de la compañía suministradora de gas natural, de diámetro 110 mm, ubicadas en la carretera de Loeches y en la C/Arganda, por lo que, en principio, no será necesaria otra cosa que realizar las acometidas de los diferentes portales a una red paralela del diámetro adecuado, conectada a alguna de estas últimas.

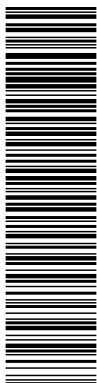


8.7 JARDINES

En la actualidad existe arbolado de alineación en el límite del acerado y el aparcamiento de la calle del Río y unos pocos árboles y algún arriate en la separación de acerado y calzada de la carretera de Loeches. Sin embargo, la acera de la calle Arganda, resulta excesivamente estrecha y no existen plantaciones en ninguno de los dos márgenes de la calzada.

La zona verde de cesión, fruto de las determinaciones del Plan General, que establece la cesión de 20 m² por vivienda en el caso de modificar el uso terciario industrial y oficinas, convirtiéndolo en residencial. Así, aparece una nueva zona verde potenciando el eje de conexión de tránsito peatonal entre el Parque Félix

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 62 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Rodríguez de la Fuente y el Parque del Ocio, de una adecuada dimensión para mantener un carácter dinámico de paso y acceso a locales comerciales y portales del futuro edificio y, simultáneamente, posibilitar la aparición de un espacio ajardinado de carácter estancial que se pretende arbolado, delante de la fachada sureste del edificio, y de pavimento térreo, permeable a las aguas de lluvia.

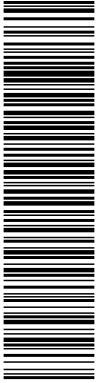
De esta manera, por un lado, se evita el efecto isla de calor, tan habitual en los espacios urbanos de edificios altos y pavimentos impermeables, y se potencia la infiltración de aguas pluviales mediante Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible.



8.8 MOBILIARIO URBANO

En la actualidad existen dos bancos delante de la parcela objeto de esta modificación, en el acerado de la carretera de Loeches y uno en el de la calle del Río. Con la aparición de la nueva zona verde mencionada, que tendrá áreas netamente estanciales, se pretende que estén profusamente dotadas de

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 63 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

mobiliario urbano, tanto bancos como papeleras e incluso mobiliario público de juegos de mesa, activando así la utilización de este nuevo espacio público urbano.

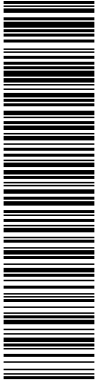
8.9 ALUMBRADO PÚBLICO

El entorno de la parcela se encuentra escasamente dotado de alumbrado público, ya que tanto en la carretera de Loeches como en la calle del Río está basado en columnas o báculos de elevada altura, destinados fundamentalmente a la iluminación de la calzada y en la calle Arganda se disponen en la fachada del edificio situado enfrente.

El futuro proyecto de urbanización deberá proyectar un alumbrado complementario, destinado especialmente al acerado paralelo a la fachada del edificio junto a la nueva zona verde, así como a la propia área ajardinada de carácter estancial, de manera que se garanticen las mejores condiciones de seguridad de las personas.

Todo ello, basado en características de sostenibilidad que garanticen el mayor ahorro energético, a partir de iluminación LED, cuadro de mando telecomandado, etc.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 64 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

9. SERVIDUMBRES Y AFECCIONES

9.1 CARRETERAS

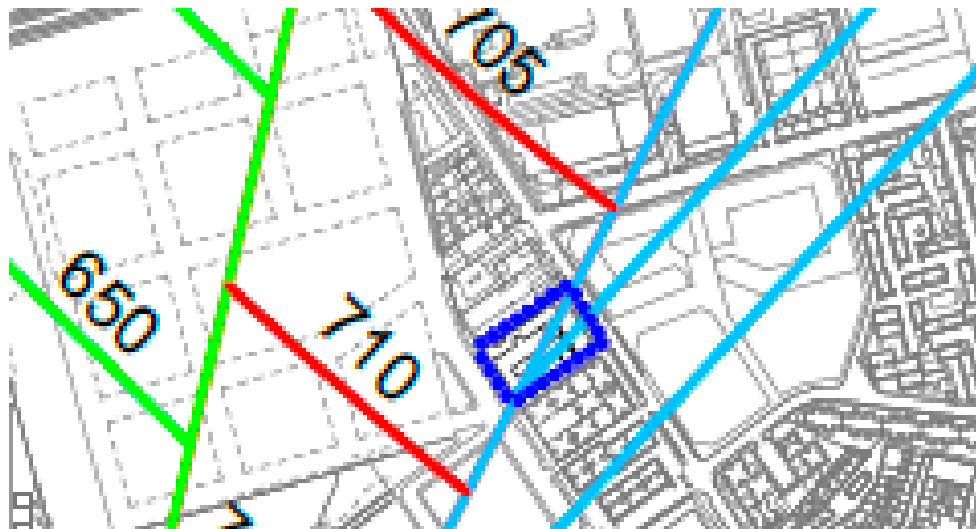
No existen afecciones relacionadas con el trazado de ninguna carretera en el ámbito que contempla esta modificación; la denominada carretera de Loeches tiene un carácter netamente urbano y a ella presenta la parcela la fachada noreste.

9.2 VÍAS PECUARIAS

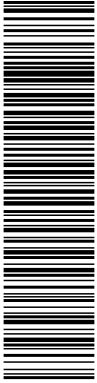
No existen vías pecuarias ni en el área afectada por el proyecto de Modificación ni en sus inmediaciones.

9.3 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El 21 de enero de 2009, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz solicitó al Ministerio de Defensa, Dirección General de Infraestructuras, División de Logística del Estado Mayor del Aire un informe en relación con la posible incidencia de servidumbres aeronáuticas, tanto aeronáuticas de operaciones, radioeléctricas y acústicas, que la Base de Torrejón de Ardoz pudiera generar sobre el ámbito del Proyecto de Modificación del Plan General de aquella época.



DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 65 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

El escrito de contestación se acompañaba de un plano, del que se inserta el fragmento que afecta a esta modificación. El texto del escrito señala "las máximas elevaciones de construcción que se podrían alcanzar en la zona (cota del terreno más altura a edificar)".

De aquella información se colige que el punto más alto de la parcela objeto de esta actuación está en la cota +585 metros y el plano de limitación de alturas del L.L.Z. tiene una cota en este punto de la *superficie de aproximación frustrada TACAN*, de +660 metros, mientras que la *superficie de limitación de alturas del ASR/SSR* establece +707 metros. Considerando como altura máxima admisible la menor, su diferencia con la cota del terreno resulta ser de 75 m, lo que supera muy ampliamente la necesaria para los edificios previstos de cinco plantas, incluso considerados todos sus elementos funcionales en las fases de construcción y su posterior régimen de utilización.

Así, se entiende ya cumplida, a los efectos de la presente modificación, la obligación establecida en el artículo 15.3.c) de la Ley 8/2007, de 28 de mayo:

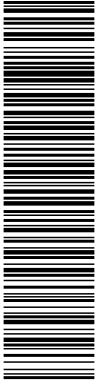
"Los desarrollos urbanos en la fase de consultas, deberán recabar al menos, cuando sea perceptivo y no hubiera sido ya emitido e incorporado al expediente, ni deba emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora, el informe de la Administración competente en materia de infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras".

No obstante, el mencionado escrito indica que los datos remitidos lo son "... a título informativo, y que cada proyecto de construcción que se realice deberá requerir una autorización expresa del Ministerio de Defensa". Por tanto, en el futuro, con carácter previo a la licencia de obra del edificio, se deberá recabar este informe sectorial.

El escrito del Ministerio también se refiere a las afecciones acústicas, indicando:

"Por otra parte se quiere resaltar que, dada la proximidad de la zona interesada a la citada Base Aérea, las edificaciones que se pudieran llevar a cabo se verán

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 66 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

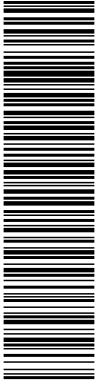


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

afectadas por la huella de ruido provocada por las maniobras de aterrizaje/
despegue a la citada instalación militar.”

2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 67 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.afo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

10. INFORMACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIA

Dado que no se han producido alteraciones reseñables, los siguientes datos se han recogido textualmente (en cursiva) del documento de la denominada *MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ PARA LA TRANSFORMACIÓN DEL USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL EN LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RÍO, MINOTAURO Y ALCUÑEZA, Y LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RÍO, ARGANDA Y CHINCHÓN*, redactado por el estudio de arquitectura Salamanca Velayos S.L.P. y facilitado por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, autor del encargo de aquella.

10.1. EL ENTORNO

10.1.1. Localización y Marco geográfico

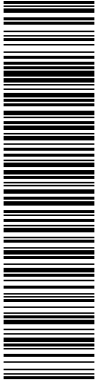
El municipio de Torrejón de Ardoz está situado en el margen derecho del río Henares, zonas Este de la Comunidad de Madrid, abarcando una superficie total de 32,49 Km2, y una población cercana a los 130.000 habitantes.

El municipio ha sufrido un importante crecimiento demográfico debido a un elevado desarrollo industrial en la segunda mitad del siglo XX que ha marcado su fisonomía actual. Esto supuso un cambio importante y muy rápido en los usos del suelo, desapareciendo el uso agrícola y aumentando la superficie urbana.

La Memoria del Plan General señala en su apartado 4.1 denominado Torrejón en el Corredor del Henares, lo siguiente:

"El municipio de torrejón de Ardoz se encuentra incluido en el corredor del Henares que constituye, por un lado, un espacio geográfico con posibilidad de identificación con relación a su entorno y, por otro, una totalización urbanística. No existe un ámbito institucional que corresponda al Corredor, ni supraprovincial ni intrarregional/provincial. No es evidente, por otra parte que constituya una pieza metropolitana funcional de rasgos específicos, lo que no impide que su consideración como ámbito de planeamiento y/o de coordinación intermunicipal se operativa.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 68 de 111	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

La zona del Corredor se asienta longitudinalmente sobre la vega del Henares y un tramo transversal del río Jarama. Las vegas de estos ríos son de gran amplitud y tierras fértiles soporte de explotaciones agrícolas, caracterizando el paisaje de huertas con incrustaciones arbóreas que ha ido disminuyendo con el paso de los siglos.

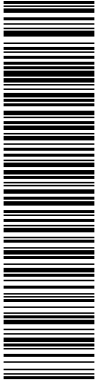
El inicio de transformación del Corredor puede datarse hacia 1929 con la ubicación del aeropuerto de Barajas. En los años cuarenta, rota la homogeneidad entre los ejes radiales de la capital por la ubicación del aeropuerto, comenzaron junto a la N-II una serie de transformaciones en los usos del suelo que aumentarían de importancia con el decrecimiento de la inmigración procedente del campo como consecuencia de la reestructuración productiva de la agricultura, que si bien en un principio se localizó en el municipio el Madrid, pronto lo desbordó saltando a las sucesivas coronas. La creación en el Este de una importante promoción de residencia obrera, la ubicación de la fábrica de vehículos Pegaso y la de SFK, iniciaron la caracterización del Corredor como zona industrial y de residencia. La ubicación de la Base Aérea de Torrejón y la construcción de la autopista hasta el aeropuerto supusieron otros tantos impulsos que, junto con la mejora de las carreteras secundarias para conectar las industrias, instaladas generalmente sin planeamiento previo atraídas por las extensiones horizontales de las terrazas del Henares, consolidaron la importancia económica del eje de la N-II.”

Estas instalaciones industriales caracterizan y condicionan hasta nuestros días el crecimiento urbanístico de los núcleos principales del Corredor del Henares y de manera especial el del municipio de Torrejón de Ardoz.

Por otro lado, los elementos de mayor presencia en el territorio los constituyen la citada A-II y el ferrocarril, prácticamente paralelos, que discurren en la dirección y la traza del antiguo camino de Alcalá de Henares. La presencia de este último constituye una barrera a la integración de los espacios a ambos lados del mismo que cuentan con una estructura de cañada, cordeles, veredas y caminos en forma de peine actualmente impenetrables entre los ámbitos Norte y Sur del término municipal. En la actualidad, el municipio de Torrejón de Ardoz se encuentra atravesado por una línea férrea de cuatro vías, por las que discurren dos líneas de cercanías y otras dos dedicadas a transporte de mercancías.

10.1.2. Las condiciones físicas

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 69 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

El municipio de Torrejón de Ardoz al situarse en la margen derecha del río Henares posee una orografía casi completamente llana con una cota máxima de 613 metros de altitud en su parte Norte, y una cota mínima junto al río Henares de 565 metros. La pendiente media oscila entre 0,7 y el 1%.

10.1.2.1. Geología e Hidrología

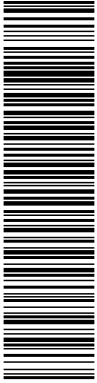
El terreno sobre el que se asienta forma parte de los grandes sistemas de terrazas del curso bajo de la cuenca del río Henares, en suelo que se desarrolla sobre los depósitos procedentes de aportes de dicho río. Se integra en la banda de arenas y arcillas cuaternarias situadas en el área central, limitando al Norte con los terrenos más antiguos de la Sierra y al Sureste con la banda de materiales terciarios: cantos, arcillas, yesos y cantos rodados.

Los terrenos terciarios de la cuenca del bajo Henares tienen un terciario joven perfectamente horizontal y con estratos "tirados a cordel". Está integrado por el Paleoceno (Eoceno y Oligoceno) y por el Mioceno Superior. Las zonas entre los 500 y 600 metros de profundidad son fósilíferas y muy ricas en moluscos. Los terrenos cuaternarios son los que más importancia tienen. La erosión del río Henares ha avanzado siempre hacia su izquierda y, por lo tanto, su cauce se ha desplazado en este sentido. Se han producido, igualmente, en la ribera escarpes más o menos elevados y capturas de los ríos que por allí fluían. A la par, por la derecha se ha formado una verdadera serie de terrazas escalonadas.

La amplitud del valle es debida a que, en la orilla derecha, sobre la que se asienta Torrejón, ha desaparecido todo el terreno terciario hasta cerca de su nivel, formando la vega. Ello ha sucedido no solo por las lluvias sino también por las aguas que procedentes de la Sierra, produjeron desbordamientos. Este conjunto de factores ha formado las llamadas "Terrazas del Henares". Las hipótesis explicativas sobre la formación de estas terrazas aluviales así como las de los glaciares y paleosuelos, a los que se encuentran asociadas, suponen que la potencia e intensidad de la red hidrográfica ha hecho posible una casi total erosión de los materiales secundarios y terciarios de la cuenca sedimentaria.

Las características de este suelo formando parte de terrazas fluviales, hacen que tenga una gran proporción de materiales sueltos (áridos), susceptibles de ser

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 70 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

explotados como en muchas zonas próximas. En los suelos de Torrejón, como parte de terrazas fluviales, se alternan capas muy arcillosas con capas de gravas y áridos muy drenantes que suelen albergar las aguas del nivel freático más superficial.

En cuanto a la hidrología, el término municipal se encuentra dentro de la cuenca del Tajo, subcuenca del Jarama. El río más próximo es el Henares (en dirección E-O) al cual desembocan una serie de arroyos en dirección N-S, empezando de Este a Oeste con el arroyo Ardoz, Arroyo Pelayo y arroyo del Valle. Estos arroyos tienen un marcado carácter estacional, estando seco el arroyo del Valle casi todo el año, el arroyo Ardoz algunos veranos, y tiene agua todo el año el arroyo Pelayo.

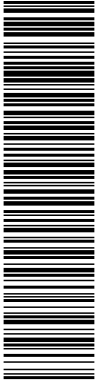
La red de drenaje general del municipio está en consonancia con la jerarquización N-S del río Jarama, pero aunque el drenaje de los suelos por percolación natural es relativamente aceptable por la presencia de gravas, debido a la escasa pendiente natural y el elevado nivel freático, existe riesgo de encharcamiento tras precipitaciones intensas, hecho constatado a lo largo de la historia por la ocurrencia periódica de riadas.

En cuanto a las aguas subterráneas, la zona está en el límite de dos acuíferos generales según la clasificación del instituto Tecnológico y Geominero de España: el nº 14 Sistema "Terciario de Madrid-Toledo-Cáceres" y el nº15 "Calizas del Páramo de la Alcarria" dentro de la cuenca del Tajo, con un nivel de 35-40 metros de profundidad.

Sin embargo, además de los acuíferos del terciario, existen acuíferos del cuaternario. Las características litológicas de las terrazas del río Henares y sus redes de drenaje hacen que los suelos sean permeables, resultado de los materiales de aluviales adyacentes al curso del río y afluentes del margen derecha. El nivel freático, dependiendo de la época del año, puede oscilar entre superficial en periodos de intensas lluvias, y 5-6 metros de profundidad, siendo la media 3-4 metros.

Desde el punto de vista histórico, las construcciones del INTA y de la Base Aérea en la mitad del siglo XX, encontraron en los arroyos Culebras, Huelgas y del

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 71 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayto-torrejon.es>

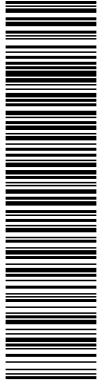
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Monte un obstáculo para sus instalaciones que fueron desviados o canalizados de forma subterránea. Las aguas de estos arroyos finalmente acabaron en los cauces de los arroyos Pelayo y Ardoz.

En el entorno de los años 60, el arroyo Pelayo a su paso por el pueblo servía de evacuación de aguas vertidas desde las industrias que empezaban a instalarse. Estas situaciones acarrearón varios problemas graves: la alteración de los cauces naturales con lo que comenzaron a sucederse riadas de forma frecuente, y la elevada contaminación del arroyo Pelayo que obligó a su canalización subterránea hacia un colector de aguas residuales.

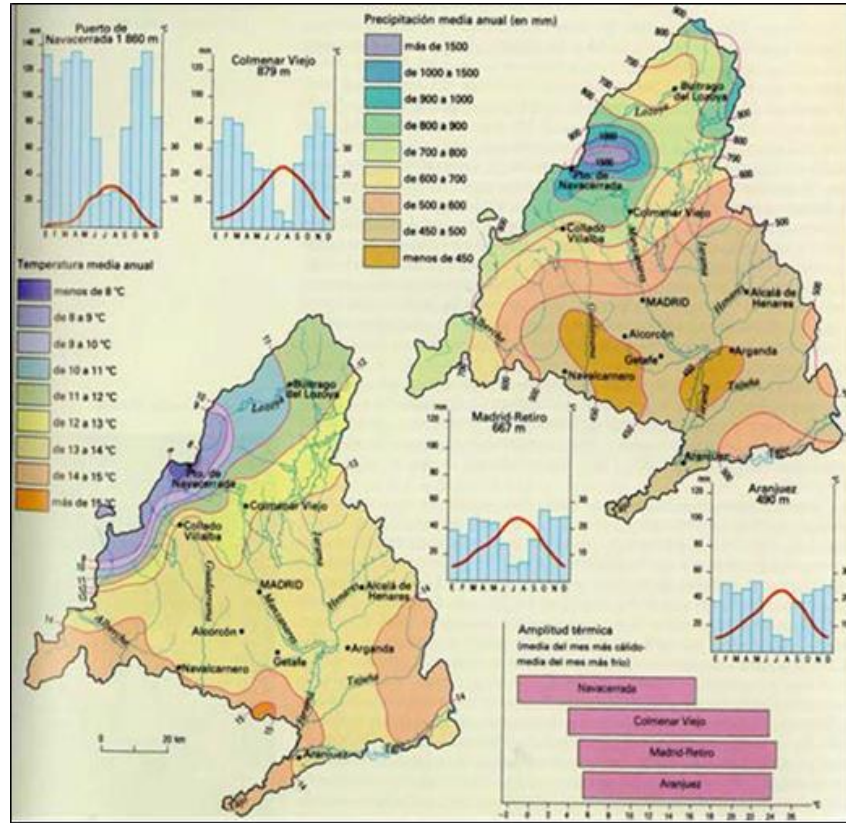
10.1.3. Las condiciones climáticas como condicionantes de la estructura del territorio

El clima mediterráneo, como corresponde a su localización geográfica, aparece claramente definido en la Comunidad de Madrid. La situación en el interior de la meseta impone la existencia de una fuerte continentalidad que se refleja en un régimen térmico muy contrastado, lo que determina que los veranos sean muy calurosos y presenten escasez de precipitaciones. Los rasgos generales del clima se ven modulados a escala local por la incidencia de diversos factores, aunque es el relieve el que más influencia presenta actuando a través de dos elementos: la altitud y la orientación orográfica, que influyen sobre el régimen térmico y sobre el pluviométrico.



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

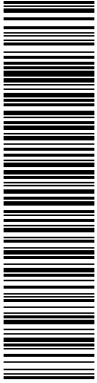


10.1.3.1. Los contrastes climáticos en Madrid: relaciones clima-relieve

Una definición breve del clima madrileño es la de mediterráneo contrastado, condiciones que mantiene aún dentro de la importante diversidad climática regional.

El carácter mediterráneo, en este caso, no viene dado por su proximidad al mar (Madrid dista 300 km en línea recta) o porque este mar bañe las costas de la península en su parte oriental (en la zona de la Costa Azul, unos 20 km mar adentro ya se ha perdido este carácter mediterráneo, mientras que Lisboa, abierta al océano, es claramente mediterránea), sino que el carácter fundamental que define esta condición es la presencia de la aridez estival; la existencia de una estación en la que coinciden altas temperaturas con un déficit de agua importante.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 73 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

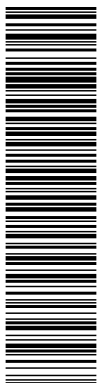
Este esquema simple no resulta tan claro en toda la región, ya que la mediterraneidad del clima será más acusada cuanto mayor sea el periodo de sequía. De esta forma, mientras que en Navacerrada el déficit de agua es bastante pequeño, Alcorcón - localizado en latitudes más meridionales de la Comunidad y en sus altitudes más bajas- muestra un periodo más largo de aridez.

Debido a estas variaciones, parece necesario analizar otros factores para la determinación de la mayor o menor mediterraneidad del clima. Emberger, por ejemplo, propuso la necesidad de contemplar otras variables (en este caso las temperaturas extremas) en un intento de caracterizar estos climas, haciendo de este modo no solo referencia a los valores medios, sino también a los valores limitantes y a la amplitud térmica.

Utilizando una fórmula (sobre cuya fiabilidad en zonas no costeras se han presentado algunos reparos) que permite obtener valores entre climas extramediterráneos húmedos y fríos (valores superiores a 200) y climas áridos (valores menores de 10), se pueden obtener datos bastante interesantes en cuanto a la variabilidad del clima mediterráneo en la región madrileña.

Se observa cómo la diversidad del clima mediterráneo abarca desde un tipo árido (al que se acerca San Martín de la Vega, nº 26 del diagrama) hasta uno húmedo (que caracteriza los municipios situados por encima de los 850 m de altitud a partir del piedemonte de la Sierra y donde Guadarrama (nº 14) se sitúa en el límite con los climas eurosiberianos) que lleva aparejada un incremento de la pluviosidad con la altura.

Estas variaciones en los tipos de clima se ven igualmente impulsadas por factores locales (orientación, profundidad de los valles), lo que determina la existencia, sobre todo en la zona de la sierra, de algunos ejemplos de climas locales. Sí puede señalarse que el conjunto de la Depresión del Tajo (a excepción de algunas zonas del páramo, con unos ligeros valores superiores de precipitación), presenta un clima mediterráneo templado- frío semiárido debido al importante déficit hídrico del verano, variando hacia otros de menor sequedad según aumentamos la altura (subhúmedo, húmedo, perhúmedo) y llegando a un clima mediterráneo frío en cotas superiores a los 1.900 m.



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayo-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

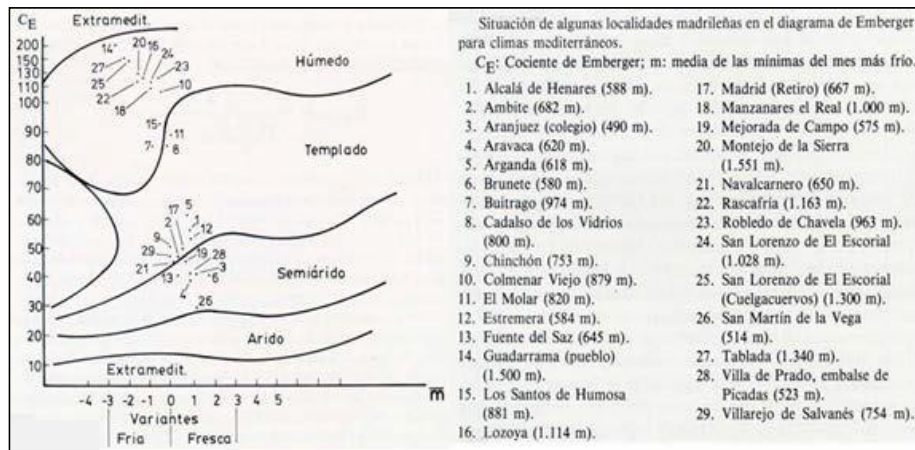
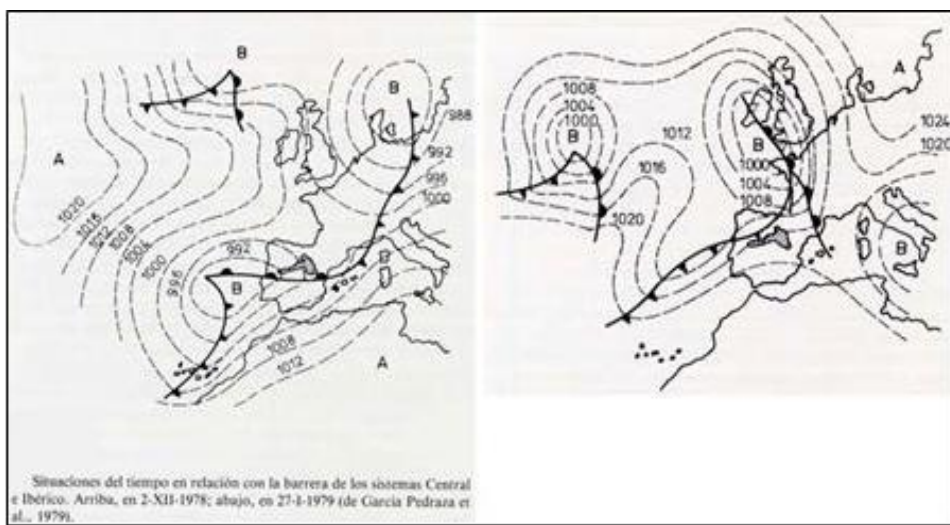
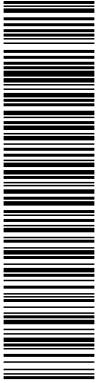


Diagrama de Emberger

El clima madrileño se encuentra muy influenciado por la existencia al Norte de la región de los relieves montañosos de Gredos, Guadarrama y Somosierra-Ayllón. Su orientación NE-SO ocasiona un efecto barrera importante, ya que dificultan la entrada de las borrascas que proceden del Norte y Noroeste peninsular, y cuyo efecto es que las precipitaciones son importantes en la Cuenca del Duero y prácticamente nulas en la del Tajo, mientras que las borrascas del Oeste y Suroeste quedan retenidas en las laderas meridionales, provocando precipitaciones en la Cuenca del Tajo y dando lugar a cielos despejados en la del Duero.



DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 75 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Estos marcados contrastes del clima mediterráneo madrileño pueden observarse también en otros aspectos, como son los de las heladas. La variación de los valores extremos de las temperaturas supone un cambio del ritmo metabólico de los vegetales, con los consiguientes condicionantes sobre la vegetación potencial y los cultivos.

10.1.3.2. El régimen pluviométrico

El clima mediterráneo se caracteriza por un periodo seco estival y una escasa precipitación invernal, con primaveras y otoños lluviosos. La gráfica de distribución de las lluvias, por tanto, toma una forma de "M" más o menos acusada.

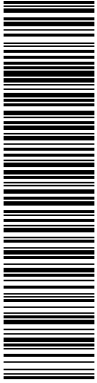
La imagen de las variaciones pluviométricas en la Comunidad de Madrid refleja la influencia ya comentada del relieve. Salvo las áreas próximas a la rampa de la Sierra y las zonas más elevadas del páramo; las campiñas y las vegas se caracterizan por presentar valores inferiores a 500 mm, mientras que las zonas de la rampa presentan oscilaciones entre los 600 y los 900 mm. Únicamente las áreas más elevadas (en torno a la Cuerda Larga) presentan valores superiores a los 1.000 mm, llegando a superar en algunos casos los 1.500 mm, muy lejos de los más de 3.500 mm de algunas áreas de Gredos.

Tan importante como conocer cuánto llueve es saber cómo lo hace. Los climas mediterráneos presentan importantes variaciones y oscilaciones anuales, lo que supone un factor limitante sobre la vegetación. Las tormentas aparecen como un elemento de enorme influencia en el conjunto global de la lluvia caída y que, en el caso de la zona de la rampa serrana y de la propia sierra, supone la existencia de un menor periodo de sequía estival.

10.1.3.3. Las temperaturas

La altitud explica el descenso de temperaturas según un gradiente Sur-Norte. De este modo, aparecen temperaturas medias próximas a los 15°C en las áreas del páramo y la vega del Tajo, los 13°C en la mayor parte de la campiña, y valores inferiores a los 10°C en las zonas más elevadas.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 76 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

El mes más caluroso suele ser julio, con valores medios que superan los 25°C entre la vega del Tajuña y la del Tajo, y muy próximos a los del resto de la cuenca del Tajo (con valores superiores a los 23°C), mientras que apenas superan los 15°C en las zonas más elevadas. Diciembre y enero, por el contrario, son los meses más fríos, y sus valores medios oscilan entre temperaturas próximas a los 6°C de la parte más oriental de la vega del Tajo, frente a valores entre 3 y 0°C de las zonas más altas, siendo la media para las campiñas algo superior a los 5°C. La amplitud térmica, por tanto, es bastante elevada en cuanto a las medias de las temperaturas máximas y mínimas (alrededor de unos 19° o 20°C).

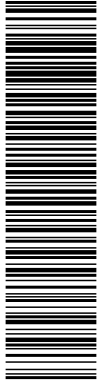
10.1.3.4. Caracterización climática

Para caracterizar climáticamente el área de estudio, se han tomado los datos de la estación meteorológica de Alcalá de Henares. Debido a la proximidad, a la similitud del relieve y a la ausencia de accidentes orográficos entre la estación y la zona de estudio, la utilización de estos datos permite realizar una aproximación muy real a las condiciones de la zona objeto de análisis.

10.1.3.5. Precipitaciones y temperaturas

El clima mediterráneo que impera en la zona se define por un rasgo fundamental: la aridez estival. Las lluvias registradas en los observatorios cercanos se centran en torno al invierno, y se reparten por las estaciones que le preceden y le siguen, en primavera, donde se encuentra el máximo, y en otoño, reduciéndose muy sensiblemente en el verano. La casi ausencia de precipitaciones estivales, que es precisamente la época más calurosa, origina un acusado déficit hídrico.

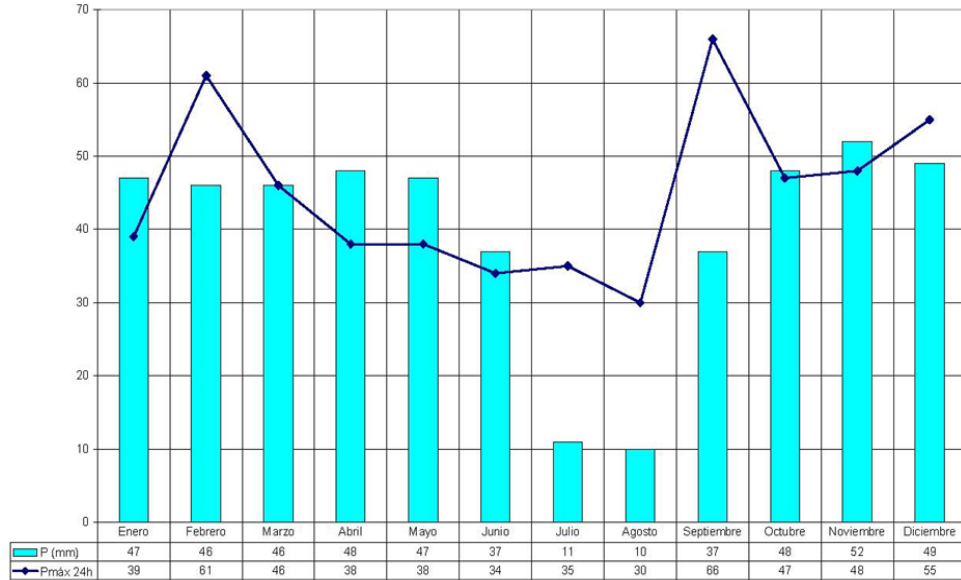
Debido a la situación en latitudes intermedias y a los procesos de la circulación general de la atmósfera, es característica esencial del tipo de clima mediterráneo en que nos encontramos la irregularidad de las precipitaciones. Los datos medios son orientativos, pues esconden una enorme variación interanual. Es normal la sucesión de años muy secos junto a otros muy lluviosos que enmascaran los valores medios, que son de 404 mm, por lo que el fenómeno de la aridez estival resulta especialmente riguroso en ciertos años en que las precipitaciones son muy escasas.



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayo-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Precipitaciones medias mensuales (total anual:478 mm) y precipitación máxima en 24 horas



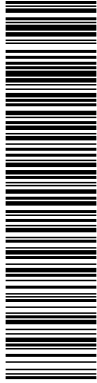
El gráfico anterior muestra la distribución mensual de las precipitaciones, y manifiesta la desigual distribución de las lluvias durante el año. Julio y agosto, los meses más secos, representan 3,2 y el 2,6 %, respectivamente, del promedio de las precipitaciones anuales, y noviembre, el mes más lluvioso, el 12,5 %.

Por estaciones astronómicas, las precipitaciones presentan un máximo primaveral y un mínimo estival acusado:

Precipitaciones (en mm)

PRIMAVERA	VERANO	OTOÑO	INVIERNO
118	50	94	111

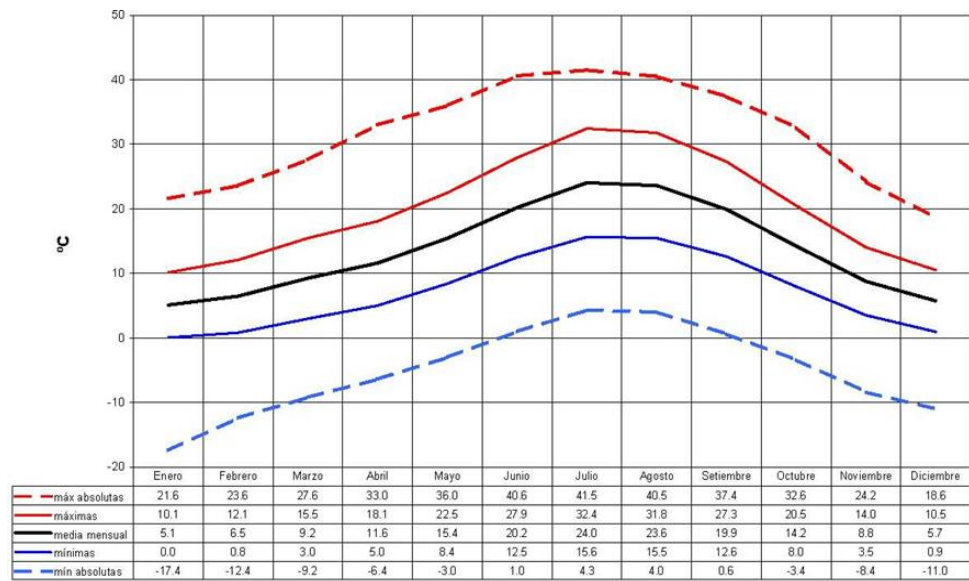
El régimen térmico, debido a la posición de la zona en latitudes medias templadas, presenta una estación fría coincidiendo con el solsticio de invierno en el hemisferio norte y otra cálida en el solsticio de verano. Así pues, la curva de las temperaturas asciende progresivamente desde el mínimo invernal (enero) hasta el máximo estival (julio), para volver a descender tras este último mes. Las temperaturas resultan extremadas debido a la altitud de la meseta y a su situación en el interior de la península, que le priva de los efectos atemperantes del mar.



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayo-torrejon.es>

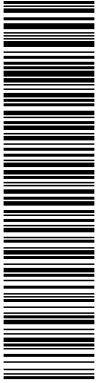
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Esto origina contrastes térmicos acusados tanto estacionales como diarios. Del primer hecho es buena muestra que las temperaturas medias mensuales presenten una diferencia de casi 19 °C entre el mes más frío (enero: 5,1 °C) y el más caluroso (julio: 24 °C).



Para corroborar la segunda afirmación, se toman las temperaturas medias de las máximas y de las mínimas en los mismos meses. En enero, las medias oscilan 10,1°C (0°C de mínima y 10,1 de máxima). El resto del año, salvo en diciembre, que presenta un valor ligeramente inferior, la oscilación aumenta. En el mes de julio la diferencia es notablemente mayor, de 16,8 °C (15,6 °C de mínima y 32,4 de máxima). También las temperaturas mínimas absolutas (-17,4 °C en enero) y máximas absolutas (41,5 °C en julio) manifiestan estos acusados contrastes térmicos.

Las fuertes oscilaciones térmicas del verano se deben a las fuertes pérdidas de calor por irradiación nocturna. La sequedad del aire provoca que durante las noches, en situaciones de tipos de tiempo anticiclónico, el suelo se comporte como un radiador que difunde su calor a la atmósfera.



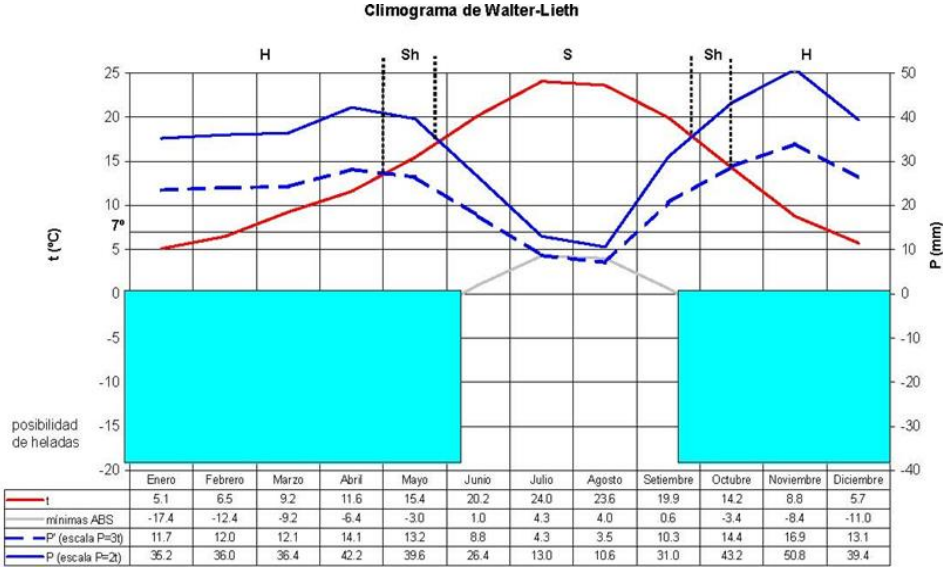
2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.yto-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

10.1.3.6. Características generales del clima

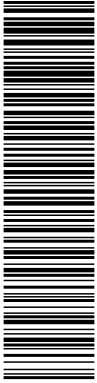
Ampliando el análisis, se pueden relacionar las características térmicas y pluviométricas mediante el Climograma de Walter-Leith. Este tipo de aproximación permite obtener información más precisa (posibilidad de heladas, época húmeda, semihúmeda y seca) de la relación existente entre la temperatura y las precipitaciones.

Utilizando la fórmula de aridez de Gausson ($P < 2t$), el polígono encerrado entre las curvas de temperaturas y de precipitaciones señala el periodo de aridez, aquel en que las precipitaciones no alcanzan al doble de las temperaturas medias. P' indica la relación de aridez de Walter y Lieth ($P < 3t$), que diferencia tres periodos. Uno húmedo (H), de precipitaciones suficientes, tres veces superiores a la media de las temperaturas, otro subhúmedo (Sh) cuyas precipitaciones están comprendidas entre 2 y 3 veces la media de las temperaturas, y otro seco (S) en que éstas son deficitarias.



Relacionando las precipitaciones con respecto a las temperaturas según diferentes escalas, se observa cómo desde finales del mes de septiembre hasta primeros de junio, el área de estudio presenta un periodo que podríamos

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 80 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayo-torrejon.es>

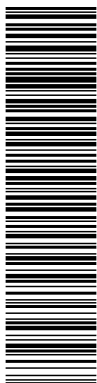
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

denominar como húmedo (en el que existe un exceso de agua), mientras que desde los primeros días de junio hasta finales de septiembre aparece un periodo seco (hay déficit de agua). Igualmente se distinguen dos breves periodos semihúmedos en los que existe un déficit relativo de agua: el primero incluye casi la totalidad del mes de mayo, y el segundo desde finales de septiembre hasta mediados del mes de octubre.

Estas variables, por otra parte, permiten obtener un perfil bastante adecuado del tipo de vegetación potencial que puede acoger el medio, así como de los diferentes cultivos y, por tanto, a los usos y aprovechamientos que el territorio puede soportar. Dado que la caracterización histórica de este espacio ha sido eminentemente agrícola y ganadera, la existencia de un espacio relativamente corto de sequía significa la posibilidad de plantear cultivos típicamente forrajeros en este periodo, mientras que unos máximos de precipitaciones en invierno permiten unas buenas posibilidades con respecto a los cultivos de secano de invierno y primavera.

Por otra parte, la línea de 7 °C marca el umbral de la actividad vegetativa de las plantas, que se desarrollan a partir de él sin limitaciones térmicas. En la zona de estudio es un periodo largo, que abarca desde el último tercio de febrero hasta el mes de noviembre completo y primeros días de diciembre.

Junto a estos datos, el examen de las temperaturas mínimas absolutas informa de los periodos en los que existe posibilidad de heladas y las limitaciones que esto supone. De este modo, en la zona de estudio, no existe un período de heladas seguras, pues la temperatura media de las mínimas no desciende ningún mes por debajo de los 0° C, como se puede comprobar en el gráfico anterior. En cambio, la posibilidad de que ocurran heladas abarca desde finales de septiembre hasta los primeros días de junio, ya que, durante ese lapso de tiempo, las medias de las mínimas absolutas descienden por debajo de 0° C. Es el tramo, representado por los rectángulos azules, se denomina periodo de heladas probables, aunque se podría definir como de heladas posibles, puesto que la probabilidad de heladas en sus extremos, los meses de mayo, junio, septiembre y octubre, es bastante escasa.



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.afo-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

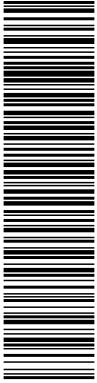
10.1.3.7. Régimen de vientos

El estudio de las características de los vientos en la zona se ha elaborado analizando los datos de la estación de Torrejón de Ardoz, aproximadamente a 4 km de distancia en dirección Noroeste de la zona de estudio, con observaciones efectuadas entre los años 1965 a 1972.

Con respecto a la velocidad del viento, se puede observar que las frecuencias que más se repiten son las de vientos entre 30 y 55 km/h, con más del 85% de las observaciones realizadas, mientras que las ráfagas superiores a los 91 km/h no alcanzan en ningún caso el 1%. Su distribución anual es bastante homogénea, aunque en el otoño es la época en la que el porcentaje de vientos en estos márgenes de velocidad es menor, mientras los vientos más fuertes ocurren principalmente en verano.

Nocturnos (de 1 a 7 horas)										
km/h	N	NE	E	SE	S	SO	O	NO	à	CALMAS
6-12	1.30	8.14	10.88	0.89	2.26	3.46	1.10	0.24	28.27	
13-20	0.96	3.46	2.12	0.10	1.03	3.66	1.23	0.34	12.90	
21-32	0.79	1.47	1.10	0.03	0.89	1.37	0.86	0.10	6.61	
33-50	0.14	0.20	0.03	0.03	0.10	0.17	0.10		0.77	
>50	0.07								0.07	
Total	3.26	13.27	14.13	1.05	4.28	8.66	3.29	0.68	48.62	51.38
Diurnos (de 13 a 18 horas)										
km/h	N	NE	E	SE	S	SO	O	NO	à	CALMAS
6-12	2.89	3.27	3.47	1.66	4.09	5.72	5.72	1.97	28.79	
13-20	2.10	2.72	2.19	0.60	2.28	5.80	5.77	1.30	22.76	
21-32	2.75	1.90	1.20	0.22	1.10	3.94	4.89	1.40	17.40	
33-50	1.20	0.48	0.39	0.03	0.20	0.65	0.80	0.27	4.02	
>50	0.08	0.08	0.03		0.02	0.03	0.05	0.02	0.31	
Total	9.02	8.45	7.28	2.51	7.69	16.14	17.23	4.96	73.28	26.72
Diarios										
km/h	N	NE	E	SE	S	SO	O	NO	à	CALMAS
6-12	2.10	5.71	7.18	1.27	3.17	4.59	3.41	1.10	28.53	
13-20	1.53	3.09	2.16	0.35	1.65	4.73	3.50	0.82	17.83	
21-32	1.77	1.68	1.15	0.13	0.99	2.65	2.87	0.75	11.99	
33-50	0.67	0.34	0.21	0.03	0.15	0.41	0.45	0.14	2.40	
>50	0.08	0.04	0.02		0.01	0.02	0.02	0.01	0.20	
Total	6.15	10.86	10.72	1.78	5.97	12.40	10.25	2.82	60.95	39.05

Frecuencia de los vientos anuales (%) en Torrejón de Ardoz

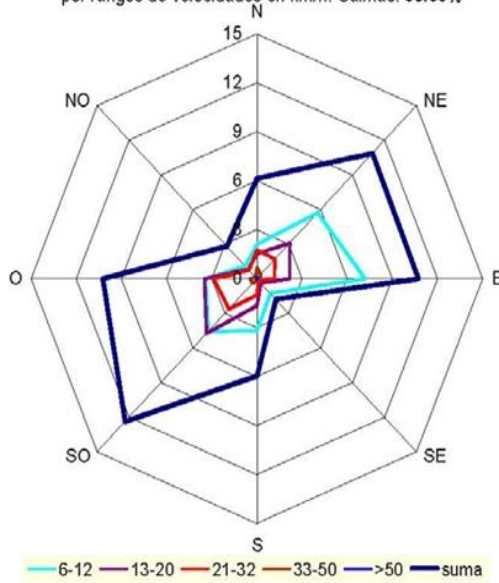


2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.afo-torrejon.es>

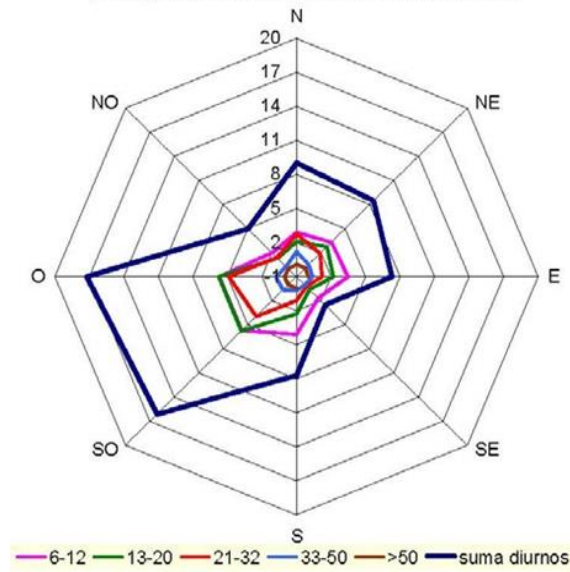
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

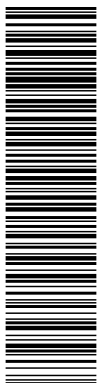
Las rachas de máximo viento se concentran en dirección Suroeste y se relacionan con borrascas atlánticas, ya que las mayores velocidades se producen con el paso de sistemas frontales, fríos o cálidos, procedentes del Noroeste o Suroeste.

Frecuencia de los vientos anuales en Torrejón de Ardoz, por rangos de velocidades en km/h. Calmas: 39.05%



Frecuencia de los vientos diurnos anuales en Torrejón de Ardoz, por rangos de velocidades en km/h. Calmas: 26.72%





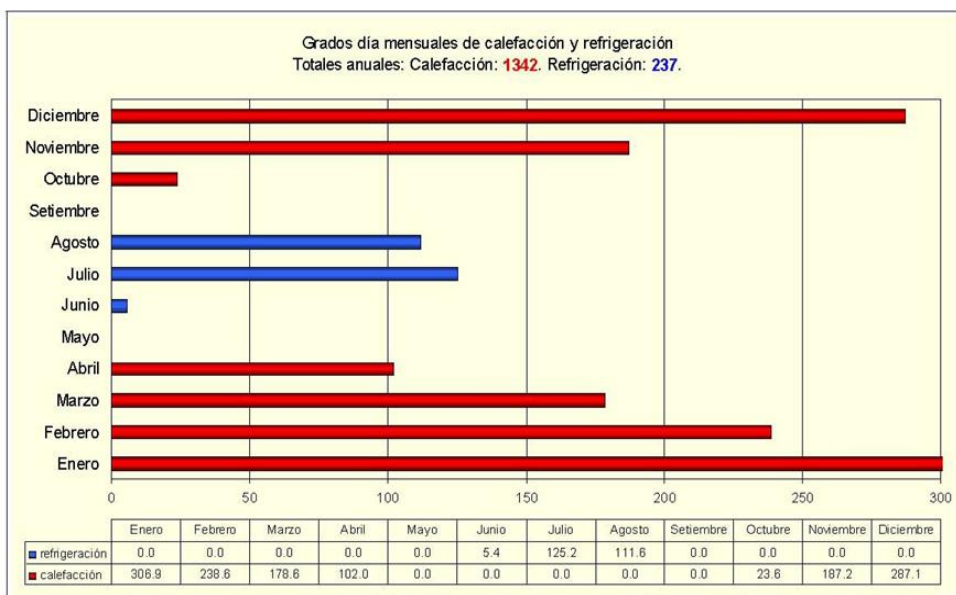
2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

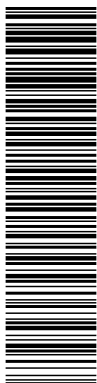
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

10.1.3.8. Confortabilidad climática

La percepción que el hombre tiene del confort climático está en función de las temperaturas, la humedad del ambiente y la intensidad del viento. En el caso de las temperaturas, las sensaciones de calor o frío dependen de cada individuo. Sin embargo, se considera generalmente válido un umbral de calefacción de 15°C, por debajo de los cuales se precisa calentar el ambiente interior de las viviendas para mejorar la sensación térmica, y -de igual modo- se considera que por encima de los 20°C se sitúa el umbral de refrigeración, que requiere refrescar el ambiente para mantener el nivel de confort climático.

En el caso de la evolución de las temperaturas medias mensuales en relación con los citados umbrales térmicos, se observa como únicamente en un periodo de casi dos meses (desde principios de mayo a mediados de junio, y durante la segunda mitad del mes de septiembre hasta primeros de octubre) se mantiene una temperatura ambiental con niveles confortables, mientras que durante más de siete meses (desde mediados de octubre hasta primeros de mayo) los niveles térmicos se sitúan por debajo de los 15°C (lo que se hace necesario elevar la temperatura ambiental de forma artificial para alcanzar los índices de confortabilidad), y desde mediados del mes de junio hasta primeros del mes de septiembre, las temperaturas medias se encuentran por encima del





2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayo-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

umbral de los 20°C, con el consiguiente gasto energético de refrigeración para reducir éstas hasta niveles óptimos de confortabilidad.

En cuanto a los niveles de insolación, es elevada, debido al predominio de los tipos de tiempo anticiclónicos, con abundancia de cielos despejados. Al año suman 2.491 horas de sol, que se reparte de la siguiente manera:

Horas de sol

PRIMAVERA	VERANO	OTOÑO	INVIERNO
624	929	541	397

En consecuencia, la radiación solar recibida es elevada: una media diaria de 4,7 kWh/m², repartidos a lo largo del año según el ritmo estacional. Esto convierte a la insolación y a la temperatura, en un recurso climático importante con posibilidades de explotación en actividades relacionadas con el ocio. Por lo que respecta a la actividad agrícola, este potencial se ve muy reducido por las bajas temperaturas de la estación invernal y el riesgo inherente de heladas durante un período largo, lo que limita el desarrollo de las plantas.

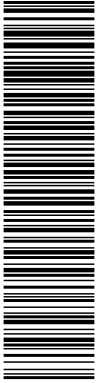
10.1.3.9. El tipo climático

Para realizar la caracterización climática del área de estudio se ha utilizado la clasificación de Papadakis. Este tipo de aproximación utiliza los valores climáticos extremos, en un intento de estimar las respuestas y las condiciones óptimas de los diferentes cultivos, por lo que responde mejor a una aproximación ecológica que otros métodos basados en los valores medios de los elementos del clima.

La clasificación de Papadakis se basa en los siguientes aspectos:

- ✓ *Temperaturas medias de las mínimas anuales y mensuales.*
- ✓ *Estación libre de heladas.*
- ✓ *Temperaturas medias de las máximas y de las mínimas en determinados meses del año.*

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 85 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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.ayo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

- ✓ *Balance de agua (evapotranspiración potencial, Índice de humedad, número medio de días de lluvia, nieve o granizo)*

Los umbrales que se utilizan para fijar los determinados climas se han recogido de los límites naturales que presentan los cultivos, haciendo corresponder sus valores con los de los tipos climáticos que han sido identificados mediante otras metodologías.

Según esta clasificación, la zona de estudio corresponde a un clima con las siguientes características:

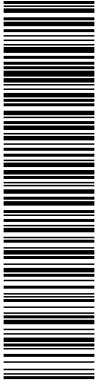
- ✓ *Tipo de invierno; Avena cálido (Av)*
- ✓ *Tipo de verano; Triticum cálido (T)*
- ✓ *Régimen térmico; Templado cálido (TE)*
- ✓ *Régimen de humedad; Mediterráneo seco (Me)*
- ✓ *Tipo climático; Mediterráneo templado (TE, ME)*

Estos datos muestran la existencia de un clima que en el invierno presenta temperaturas medias de las mínimas absolutas del mes más frío, que se sitúan entre -5°C y -10°C , y la temperatura media de las mínimas del mes más frío es mayor a -4°C , mientras que en verano presenta una estación libre de heladas superior a 4,5 meses y la temperatura media de las medias de los 6 meses más cálidos se sitúa por encima de los 21°C .

Estas temperaturas presentan una equivalencia con los tipos climáticos térmicos tradicionales, por lo que los climas templados frescos tienen su equivalencia en los inviernos "Avena cálido" y los veranos "Triticum". De igual forma, si el agua de lavado (diferencia entre la evapotranspiración potencial y las precipitaciones) es menor del 20% de la ETP anual, se cataloga como un clima Mediterráneo seco.

Por tanto, el tipo climático "Mediterráneo templado" se corresponde con el tipo "Mediterráneo templado-cálido" de las clasificaciones con referencia a parámetros más climáticos y menos ecológicos.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 86 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Este tipo de clima predomina en gran parte de la Cuenca del Tajo y responde muy bien a producciones y rendimientos elevados de cereal de invierno, así como es apto para el olivo si la temperatura media de las mínimas absolutas es superior a -7°C . La zona analizada, por tanto, se encuentra dentro de los límites de este umbral. Esta situación queda atestiguada por la presencia de olivares en las proximidades de la zona de estudio.

10.1.4. Las características biogeográficas como determinantes de los usos del suelo y del paisaje

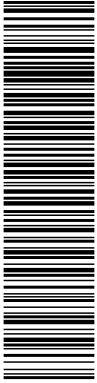
La riqueza y variedad que presentan en la Comunidad de Madrid los diferentes componentes del medio natural quedan, en la mayoría de las ocasiones, camufladas tras los importantes desarrollos urbanos. Sin embargo, la diversidad de suelos y vegetación existentes ha supuesto un manejo intenso y diverso del territorio que ha dado origen a numerosos y complejos tipos de paisajes.

El suelo, como sistema natural muy complejo y con una dinámica propia, resultado de procesos físicos, químicos y biológicos, no es un elemento independiente del medio físico y biológico que le rodea, sino que forma parte de un conjunto sistémico con otros factores del medio como la vegetación, la topografía y el clima, constituyendo un equilibrio que únicamente factores externos son capaces de romper

El área de estudio, definida por una fisiografía eminentemente llana, se enmarca en la unidad paisajística denominada "Valle del Henares"; que aparece constituida por material detrítico. Los suelos que predominan son Fluvisoles y Luvisoles (según la clasificación de la F.A.O.), con sus respectivas asociaciones.

Hay que considerar, no obstante, que desde el pasado siglo —y más concretamente a partir de la década de los setenta—, el desarrollo urbano del término municipal de Torrejón de Ardoz ha dejado sentir su influencia en la evolución edafogenética. En este sentido, la eliminación de la vegetación original en determinados sectores, podría ser considerada como el rasgo más

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 87 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.a.yo-torrejón.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

destacado, cuya consecuencia más importante fue la intensificación de los procesos erosivos, truncamiento o decapitación de los suelos en zonas altas y su acumulación en áreas de relieve deprimido.

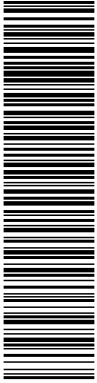
Del mismo modo, la influencia humana se ha intensificado en cuanto a la extensión y mejoramiento de nuevas tierras arables, con la consiguiente eliminación de obstáculos, nivelaciones, araduras muy profundas, incorporación de fertilizantes, etc. En casos extremos, existen ambientes que han perdido totalmente sus propiedades originales, así como los perfiles del suelo que resultaron totalmente disturbados o mezclados con otros materiales ajenos al ambiente original.

10.1.5. El paisaje como elemento vertebrador del territorio

El territorio municipal se reparte en dos grandes áreas ambientales: una, la de mayor extensión corresponde a la unidad fisiográfica de La Campiña - relieve limitado entre las vegas fluviales y la zona de contacto entre las rocas cristalinas y los depósitos sedimentarios de la fosa del Tajo – y otra la zona de Vega Fluvial, franja situada a ambos lados de los cursos de agua actuales del Henares y sus arroyos: Ardoz al Este, Pelayo en el centro y del Valle al Oeste este último ocupado por el ferrocarril de servicio a las instalaciones de Campsa. La vega es prácticamente inexistente dentro de este municipio y solo hay pequeños espacios de áreas inundables en el sur del término municipal.

El paisaje medio rústico de Torrejón presenta un aspecto altamente humanizado confluyendo elementos contradictorios sin un plan previo. Áreas residenciales e industriales, infraestructuras, zonas de cultivo de secano con alguna mancha de olivar de pequeña entidad y vegetación riparia de ribera en las márgenes del Henares. En sus asentamientos urbanos, residenciales e industriales, se ha volcado al Sur de la A-2, antiguo camino a Alcalá, con intentos de fachada hacia la carretera y con el olvido de la presencia del Henares como fachada o elemento que pudo ser decisivo en su estructuración urbana.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 88 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

La clasificación fitoclimática según metodología de J.L. Allúe es de clima mediterráneo subnemocoral de la variante más fresca IV. Se asocia a bosques planiperennifolios esclerófilos de tipo medio mediterráneo, con potencial arbóreo hacia planicaducifolia meseteña y fisonomía de durillignosa de Quercus ilex rotundifolia, con tendencia en condiciones de bosque climax asociadas a la serie Blupero rigidi-Quercetum rotundifoliae sigmetum.

La vegetación potencial de la zona también incluye otras dos asociaciones: Serie mesomediterranea castellano-alcarreño-manchega basófila de Quercus faginea o quejigo (Cepahlantero longifoliae-Querceto facinae sigmetum), constituida por encinares manchegos con quejigo; y Geomacroserie riparia basófila mediterránea, representada por olmedas, que se pueden encontrar bastante reducidas en los márgenes del río Henares.

10.2. ACTIVIDAD ECONÓMICA Y EMPLEO

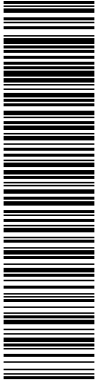
10.2.1. El sector industrial en España

El peso del empleo industrial en el total de la ocupación en nuestro país se ha reducido desde el 20,15% de 1996 al 15,31% en 2008 y al 14,06% en 2012 (4º Trimestre de la EPA en cada caso), frente al 16% de media europea en la actualidad. Desde 2008 se han perdido 659.000 empleos industriales, el 21,7% del total. <

La producción industrial en España se encuentra en sus niveles más bajos desde 2007, con una caída acumulada del 30%, según datos del Banco de España, y el comportamiento de la industria auxiliar del ladrillo explica una tercera parte de ese porcentaje. El índice que mide la actividad del sector bajó un 8,5% en 2012 -pese al mejor comportamiento de las exportaciones-, y lleva un lustro cayendo (solo en 2010 registró un ligero repunte).

El peso de la industria manufacturera en el PIB, que era del 17,4% en 2001, se redujo al 13% en 2011, tres puntos por debajo de Italia y nueve por debajo de Alemania, aunque por encima de Francia (10%). Si se incluye la energía, el peso porcentual supera el 16%, pero la brecha con la media europea (19%) es similar,

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 89 de 111	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayto-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

según Eurostat. Y el hundimiento de la construcción se ha compensado, sobre todo, con el avance de los servicios.

Con el "boom" de la construcción la burbuja crediticia amortiguó el efecto de muchos procesos de deslocalización industrial a países con costes más bajos, y el brillante crecimiento del PIB desvió la atención de algo peligroso: la productividad solo mejoraba un 0,5% anual, frente al 1,3% que lo hacía en el conjunto de la Unión Europea.

Pero la cosa viene desde lejos, desde hace años la industria esta desprestigiada y se ha considerado que era mucho mejor crecer en servicios, esto ha llevado a que España se haya convertido en un país en el que predominan las actividades terciarias, sector en el que trabajan tres de cada cuatro ocupados.

10.2.2. Evolución de la industria de Torrejón de Ardoz

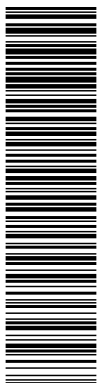
La crisis económica que está viviendo el país también ha pasado factura al municipio en donde se reduce el número de empresas y de población ocupada, se incrementa fuertemente el desempleo y el crecimiento de la población ha sido menor, en valor relativo, que en años anteriores.

Para el comportamiento de las actividades económicas a nivel municipal solo tenemos información hasta el año 2010 (Comunidad de Madrid, Directorio de Unidades de Actividad Económica). Entre 2007 y 2010 el comportamiento de las unidades y de la ocupación en las mismas ha sido el siguiente:

TORREJÓN DE ARDOZ, CORONA METROPOLITANA ESTE Y COMUNIDAD DE MADRID. EVOLUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA Y DE LA OCUPACIÓN 2007- 2010

UNIDADES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

SECTOR	TORREJÓN DE ARDOZ		CORONA METROPO. ESTE		COMUNIDAD DE MADRID	
	2007	2010	2007	2010	2007	2010
Industria	547	428	2.444	2.205	21.840	20.875
Construcción	381	220	2.224	1.865	23.407	20.809
Servicios	3.459	3.284	16.787	16.520	180.215	230.213
TOTALES	4.387	3.932	21.455	20.590	225.462	271.897



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

OCUPACIÓN

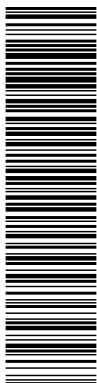
SECTOR	TORREJÓN DE ARDOZ		CORONA METROPO. ESTE		COMUNIDAD DE MADRID	
	2007	2010	2007	2010	2007	2010
Industria	7.721	7.826	35.375	34.278	270.110	263.107
Construcción	2.902	1.540	18.733	16.626	237.725	198.090
Servicios	20.697	19.677	129.008	121.544	2.158.994	2.114.546
TOTALES	31.320	29.043	183.116	172.448	2.666.829	2.575.743

Fuente: Directorio de Unidades de Actividad Económica 2007 y 2010, Comunidad de Madrid

1. *En Torrejón de Ardoz y en la Corona Metropolitana Este (a la que pertenece geográficamente el municipio junto con otros nueve municipios más, formando uno de los distritos industriales más importantes de la región madrileña), desciende el número de actividades económicas mientras que crece en la Comunidad de Madrid. Pero este aumento se produce únicamente por el sector de los servicios.*

2. *Las actividades industriales se han reducido en todas las instancias pero en Torrejón de Ardoz el retroceso es muy alto: 21,8% frente al 9,8% de la Corona Metropolitana Este y el 4,4% de la región. Esa diferencia entre las tres instancias se debe, en buena medida, al fuerte retroceso en el sector de la construcción (42,3% en el municipio, 16,1% en la Corona y 11,1% en la Comunidad), porque muchas de las actividades productivas de Torrejón están relacionadas con ese sector.*

3. *Paralelamente, el Índice de Producción Industrial, que mide la evolución mensual de la actividad productiva de la industria, ha tenido una fuerte reducción en la Comunidad de Madrid en los últimos años:*

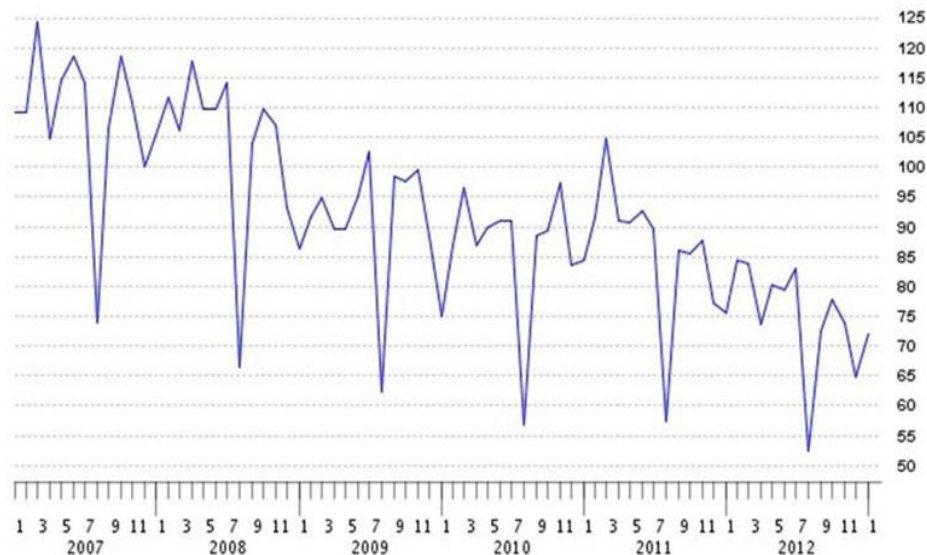


2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.aYo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Serie: Índice de producción industrial. General. Comunidad de Madrid

Base 2005=100



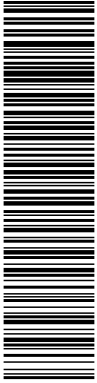
Fuente: Instituto Nacional de Estadística

4. Como ya se ha dicho, con la excepción de la región, los servicios también pierden unidades económicas. Es, con mucho, el sector con más actividades, en 2010 representaban en Torrejón el 83,5% del total, posición intermedia entre la Corona (80,2%) y la Comunidad (84,7%). En Torrejón el sector aguante mejor la crisis que el resto de actividades, su retroceso ha sido del 5,6%, sensiblemente inferior a la industria y la construcción.

Además, los servicios aportan al producto interior bruto el doble que la industria y la construcción juntos: 65% y 34,97%, respectivamente.

5. La pérdida de puestos de trabajo es general, sobre todo en la construcción, que en Torrejón se reduce a casi la mitad (46,9%), muy por encima del 16,7% de la Comunidad y del 11,2% de la Corona.

6. Pero Torrejón es la única instancia en que el empleo industrial crece entre 2007 y 2010, aunque habría más bien que hablar de estancamiento (poco más de



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

100 puestos de trabajo y un 1,35% de aumento). A la vista del comportamiento del paro desde 2010 hay que pensar que han cambiado las tornas y el municipio también pierde puestos de trabajo en este sector.

En la relación de las unidades económicas y de los ocupados en las mismas se observa un aumento del tamaño medio de las unidades (ocupados por unidad):

EVOLUCIÓN DEL TAMAÑO MEDIO DE LAS UNIDADES DE ACTIVIDAD ECONOMICA (OCUPADOS/ UNIDAD). 2007-2010

ÁMBITO	2007	2010
TORREJÓN DE ARDOZ	14,1	18,3
CORONA METRO. ESTE	12,4	12,6
COMUNIDAD DE MADRID	14,5	15,5

Fuente: Directorio de Unidades de Actividad Económica 2007 y 2010, Comunidad de Madrid y elaboración propia

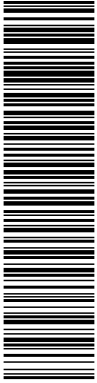
Aumento que es considerable en Torrejón aunque, en todos los casos, nos movemos en el ámbito de la pequeña empresa (de 10 a 99 trabajadores)

Como hemos dicho, vamos a deducir el comportamiento de las actividades económicas en los últimos años a partir de los datos del paro. El inconveniente que tiene esta fuente es que el paro se registra según el lugar de residencia del desempleado, independientemente de su lugar de trabajo, por lo tanto no todos los parados lo son en actividades de Torrejón. De hecho, en 2001 (Censo de Población), solo el 41% de los ocupados residentes en el municipio trabajaba en Torrejón mientras que el 59% restante lo hacía fuera.

EVOLUCIÓN DEL PARO POR SECTOR DE ACTIVIDAD EN TORREJÓN DE ARDOZ Y LA COMUNIDAD DE MADRID. Febrero 2008-Febrero 2013

SECTOR	TORREJÓN DE ARDOZ		COMUNIDAD DE MADRID	
	2008	2013	2008	2013
INDUSTRIA	682	1.664	19.989	46.635
CONSTRUCCIÓN	690	1.749	31.640	76.942
SERVICIOS	4.136	10.262	191.008	418.531
TOTALES	5.508	13.675	242.637	542.100

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 93 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayto-torrejón.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Fuente: paro registrado, Febrero 2008 y 2013, Ministerio de Empleo y Seguridad Social, SEPE

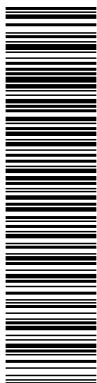
El mayor paro del municipio y la región se produce en los servicios, en donde se localiza también el mayor empleo, pero en valor porcentual los incrementos en Torrejón no son muy grandes de un sector a otro: 153,5% en la construcción, 148,1% en los servicios y 144% en la industria, mientras que en la Comunidad oscilan entre el 119,1% de los servicios y el 143,2% de la construcción. En todo momento el aumento porcentual del paro en el municipio ha sido mayor que en la región, pero en las dos instancias, y en tan solo cinco años, se ha multiplicado por dos o más, lo que supone un crecimiento fortísimo.

El momento álgido de la crisis se sitúa entre 2007 y 2009, después los incrementos anuales se reducen a valores mucho más bajos:

EVOLUCIÓN DEL DESEMPLEO EN TORREJÓN DE ARDOZ POR SECTOR DE ACTIVIDAD.

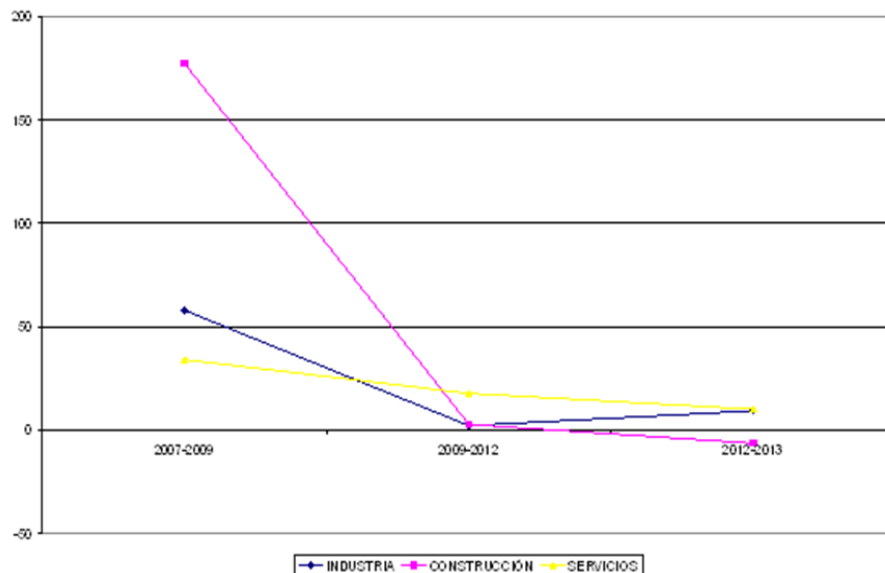
Febrero 2007-Febrero 2013 (Tasas de Crecimiento Anual Medio)

SECTOR	2007-2009	2009-2012	2012-2013
INDUSTRIA	58,0	2,4	9,6
CONSTRUCCIÓN	177,3	3,0	-6,2
SERVICIOS	34,2	17,9	10,3



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

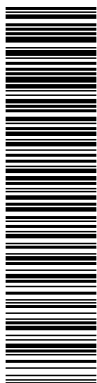


Fuente: Paro registrado, varios años, Ministerio de Empleo y Seguridad Social, SEPE y elaboración propia

Entre 2007 y 2009 el crecimiento del paro es máximo en la construcción, seguido por la industria y los servicios. Entre 2009 y 2012 se ha tocado suelo en la industria y la construcción, con unas tasas anuales mínimas más propias de un momento de estancamiento que de crisis; solo los servicios siguen su proceso de reestructuración.

Entre Febrero de 2012 y el mismo mes de 2013 el paro vuelve a crecer en la industria, sigue la tendencia descendente en los servicios y se reduce en la construcción, en donde parece que ya se ha tocado fondo.

Como respuesta a la crisis el crecimiento de la población de Torrejón y la Comunidad de Madrid ha sido menor en los últimos años, por la regreso a sus países de muchos inmigrantes extranjeros y por el comienzo de la emigración de la población española:



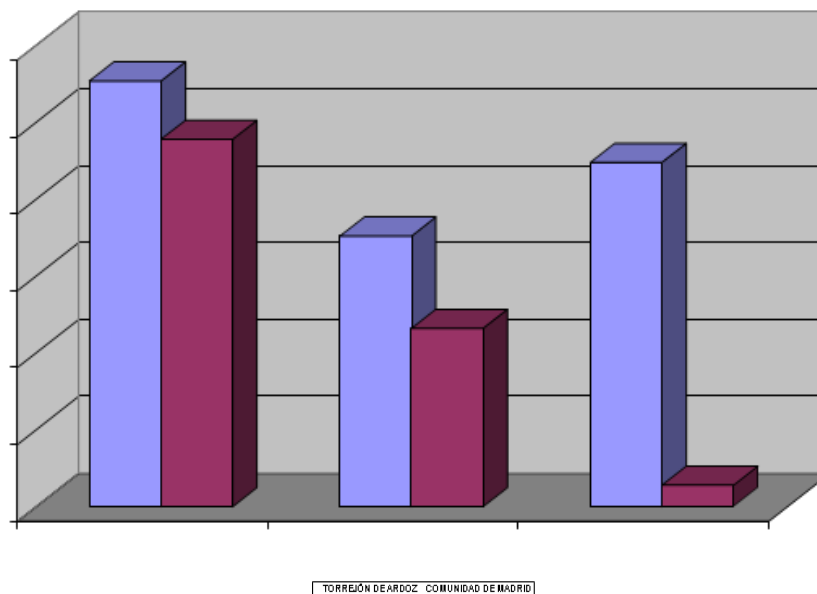
2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE TORREJÓN DE ARDOZ Y LA COMUNIDAD DE MADRID 2001-2012 (*Tasas de Crecimiento Anual Medio*)

AMBITO	2001-2008	2008-2011	2011-2012
TORREJÓN DE ARDOZ	2,77	1,76	2,24
COMUNIDAD DE MADRID	2,39	1,16	0,14

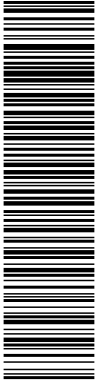
Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, diversos años; INE y elaboración propia



En el período estudiado el crecimiento de la población del municipio tiene tasas anuales más altas que las de la región y en 2011, último años para el que tenemos información del INE, la tasa de Torrejón empieza a recuperarse (2,24%) mientras que la madrileña se hunde (0,14%).

¿Es el reflejo de una recuperación de la economía del municipio? A la vista del comportamiento del paro (en torno a 1.000 desempleados por año entre 2011 y 2013) no parece probable. Quizá lo que está ocurriendo es que el factor residencial está cobrando mayor importancia, fijando población porque el precio de la vivienda es más competitivo, por las buenas comunicaciones y por el equipamiento comunitario del municipio. Un año es poco para saber si se está produciendo un cambio de tendencia en la demografía de Torrejón, pero la tasa

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 96 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

de 2011 es significativa sobre todo si se compara con lo que está ocurriendo en la Comunidad de Madrid.

Y si el factor residencial es ahora el motor de la demografía del municipio, la calificación de suelo para esta actividad es cada vez más necesaria.

10.2.3. La actividad productiva de las zonas en estudio

Las actividades industriales se reparten en Torrejón de una manera más equilibrada que en la Comunidad de Madrid, la "industria transformadora de los metales y mecánica de precisión" es el 50,7% de todo el sector y la "industria manufacturera" (alimentación, textil y confección, cuero y calzado, madera, papel y artes gráficas, transformación del caucho y materias plásticas, etc.), tiene otro 44,8%. Por el contrario en la región casi dos terceras partes de la industria son actividades manufactureras.

10.3. DETERMINACIÓN DE LA POBLACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

En la presente modificación se prevé un número máximo de 60 viviendas.

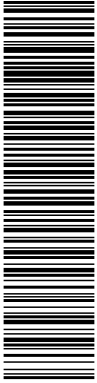
Para calcular la población que habitará en estas viviendas vamos a conocer previamente como se ha comportado el tamaño medio de los hogares en Torrejón de Ardoz en las últimas décadas.

TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES (personas por hogar). TORREJÓN DE ARDOZ, COMUNIDAD DE MADRID Y ESPAÑA 1981-2017

AÑO	TORREJÓN DE A.	CAM	ESPAÑA
1981	3,79	3,51	3,53
1991	3,62	3,25	3,26
2001	3,15	2,88	2,86
2017		2,50	2,49

Fuente: Censos de Población y Vivienda, diversos años; INE y elaboración propia

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 97 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

El tamaño medio de los hogares del municipio, de la Comunidad de Madrid y del país es descendente desde que comenzó a reducirse el número de hijos por familia, a finales de los años 70, y con ello el número de hogares que contaban con cuatro miembros o más, y al aumentar la esperanza de vida de la población que, con la generalización del Estado del Bienestar, supuso el incremento del número de hogares unipersonales, muchos de ellos constituidos por personas de edad que viven solas, pero también por solteros emancipados de su familia y por el resultado de una ruptura de pareja.

Mientras que la diferencia entre la región madrileña y España es mínima, el tamaño medio de Torrejón de Ardoz es siempre más alto por contar con una población más joven, lo que se traduce en una proporción significativamente menor de hogares unipersonales y mayor de hogares con cuatro o más miembros.

El Instituto Nacional de Estadística según la "Encuesta continua de Hogares" del año 2017, establece un descenso del tamaño medio de los hogares españoles a 2,49 personas. La Comunidad de Madrid y Torrejón de Ardoz también continúa con un retroceso, obteniéndose para el momento actual un tamaño medio de 2,50 habitantes por hogar, según el módulo de convergencia europea.

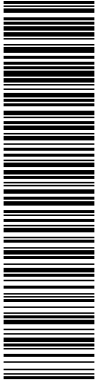
Con esa media, una vez producido el cambio de uso, el incremento de habita será de 151 personas.

10.4. CARACTERÍSTICAS DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN EL ENTORNO DEL ÁMBITO DEL PROYECTO

Torrejón de Ardoz fue uno de los primeros municipios del Área Metropolitana que realizó una oferta de vivienda complementaria a la del Municipio de Madrid. La mejora en la percepción sobre la calidad residencial de Torrejón se ha visto reflejada en los incrementos de población detectados en las revisiones del padrón posteriores a 1996 y en el agotamiento de los suelos urbanizables existentes.

El Plan General optó en el año 1999 por realizar la mayor oferta de suelo residencial posible, completando los suelos en curso de ejecución procedentes

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 98 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayto-torrejon.es>

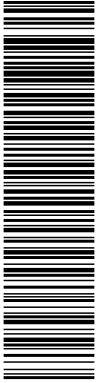
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

de planeamiento en revisión, con los ámbitos de suelo urbano a los que se dotó de ordenación directa y los nuevos desarrollos de suelo urbanizable. Su objetivo era no solo servir a las necesidades de crecimiento de hogares de la población del municipio, sino el de disponer de una oferta de viviendas sobre un espacio urbano de calidad, capaz de satisfacer las demandas de nuevas poblaciones de forma que el municipio se pudiera enriquecer con la incorporación de nuevos estratos sociales.

Al margen de la operación pública de Soto del Henares, la oferta de suelo residencial planteada por el Plan se localizaba fundamentalmente al sur del Municipio buscando su remate y dotarle de una vía de borde que descargara el viario interior. Por otro lado, en los últimos años se han desarrollado una serie de operaciones residenciales entre las que podemos destacar:

- La colmatación del ámbito denominado La Zarzuela, planeamiento de desarrollo procedente del Plan General del 87, situado en la zona Noreste de la ciudad entre la traza del ferrocarril y dando fachada a la A-II.*
- El ámbito denominado Norte Barrio Verde, antiguo Plan Parcial desarrollado al 90% situado al Norte del municipio junto a Casa Grande, frente a la N-II, a la altura de la carretera de Ajalvir, con 320 viviendas colectivas de las cuales una gran parte son de protección oficial y que se ha completado recientemente.*
- La operación pública de Soto del Henares, sobre un suelo urbanizable no programado, gestionada por la empresa pública Arpegio, y en la que se prevé la construcción de más de 6.500 viviendas entre unifamiliares y colectivas, de las cuales cerca de 5.000 serán protegidas. Las viviendas colectivas están construidas al 100% y aproximadamente un 90% de las viviendas unifamiliares. Esta operación cuenta además con la reserva para una nueva estación ferroviaria, amplias zonas verdes y la creación de un parque fluvial en la margen derecha del Henares.*
- El ámbito denominado La Mancha Amarilla, un desarrollo urbanístico con 1.300 viviendas, ya completado, de las que 500 son de protección pública.*

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 99 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.a.yo-torreon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

En resumen, puede decirse que la oferta residencial actual del municipio ha mejorado sustancialmente las condiciones de los desarrollos anteriores introduciendo estándares de calidad urbana y posibilitando un acceso a la vivienda protegida.

10.5. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

El Plan general de Torrejón de Ardoz en el artículo 29 bis de su Norma Urbanística N- PPA establece:

"La Norma tiene por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio".

Dentro de dicha norma se delimitan en coordenadas UTM las localizaciones de los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio y que se especifican en el apartado 29 bis 3.2 como aéreas A, B y C

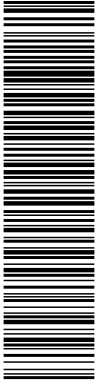
No hay ningún bien protegido en el ámbito de la Modificación, que haya sido incluido en el Catálogo.

Por su parte, el Plan General divide el término municipal de Torrejón de Ardoz en áreas de protección arqueológica y establece las condiciones de actuación en cada una de ellas que permiten la adecuada salvaguarda de los bienes, todavía ocultos, cuya existencia se presupone.

La división en áreas de protección se realiza de acuerdo con los siguientes criterios según el Plan General:

- a). - Área A: *Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español, como si consta grafada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.*

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 100 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

b). - Área B: Es la que, aun cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.

c). - Área C: Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se puede establecer con toda seguridad.

El ámbito de la Modificación Puntual no está incluido en ningún área de protección arqueológica.

10.6. NECESIDADES DOTACIONALES

10.6.1. Equipamiento docente

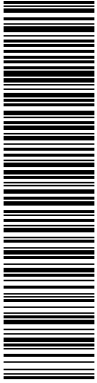
Vamos a trabajar con la hipótesis de que la estructura de edades de la población que va a vivir en las nuevas zonas residenciales no será muy distinta a la que tiene la población del municipio a principios de 2018 (Censo de Población a enero de 2018). Con esta premisa el reparto por niveles de estudios, es decir, la demanda potencial de la población será la siguiente:

POBLACIÓN DE LAS DOS ZONAS POR GRUPOS DE EDAD DE DEMANDA ESCOLAR

EDADES	NIVEL	%	POBLACIÓN
0-2	EI 1º CICLO	3,40	10
3-5	EI 2º CICLO	3,66	11
6-11	PRIMARIA	7,20	21
12-15	ESO	4,18	12
16-17	BACHILLERATO	1,92	6
TOTALES		20,36	60

Los estándares que utiliza la Comunidad de Madrid ("Módulos para la previsión del número de centros educativos y parcelas necesarias en función del número de viviendas o el incremento de población previsto", Dirección General de Centros Docentes, Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid),

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 101 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

están estructurados para distintos tipos de módulos, de los cuales el más elemental es el Modulo 1, pensado para umbrales entre 500 y 1.500 nuevas viviendas o entre 1.500 y 5.000 habitantes.

Como se puede observar, la dimensión del número de viviendas, y de sus futuros habitantes, de la zona de estudio está muy por debajo de estas determinaciones (115 viviendas y 290 personas). Esto no quiere decir que no genere una demanda de plazas escolares:

DEMANDA DE PLAZAS ESCOLARES SEGÚN NIVEL DE ESTUDIOS

NIVEL	PLAZAS
EDUCACIÓN INFANTIL 1º CICLO	10
EI 2º CICLO + PRIMARIA	32
EDUCACIÓN SECUNDARIA	18
TOTAL	60

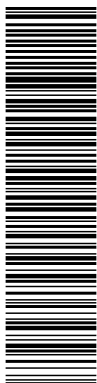
Como referencia hay que señalar que para una Casa de Niño de 3 unidades (de 0 a 2 años), la guardería infantil más elemental, serían necesarias 41 plazas, y para el Colegio de Primaria más pequeño (3 unidades de Educación Infantil de 2º Ciclo y 6 de Primaria) 225 plazas, ya que la LOGSE determina un máximo de 25 plazas por unidad.

Se trata en todos los casos de instalaciones muy grandes para la demanda potencial de las zonas de estudio, demanda que se va a resolver con el equipamiento existente en el municipio, que es, como tendremos ocasión de ver, muy abundante y se encuentra en el entorno de dichas zonas.

10.6.2. Equipamiento sanitario

La Comunidad de Madrid está dividida en varias Áreas de Salud, y cada Área tiene como referencia un hospital. Torrejón de Ardoz cuenta con un Hospital (c. Mateo Inurria s/n).

Las Áreas de Salud se dividen en Zonas Básicas de Salud desde las que se administra la atención primaria. En Torrejón hay 6 Zonas Básicas de Salud con otros tantos Centro de Salud en los que se ejerce la medicina de familia. Para la



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.afo-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

constitución de una Zona Básica de Salud en zona urbana se considera necesaria una población entre 20.000 y 25.000 habitantes.

10.6.3. Descripción de los equipamientos básicos sanitario y educativo en el entorno de la actuación

En torno a la actuación se va a trazar unas circunferencias con los siguientes radios:

DISTANCIA EN KM Y TIEMPO DE RECORRIDO EN MINUTOS SEGÚN TIPO DE TRANSPORTE DESDE EL CENTRO DE LA ACTUACIÓN

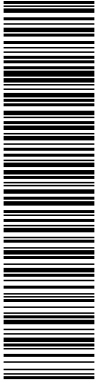
DISTANCIA EN KILOMETROS		
0,5 KM	1 KM	1,5 KM
RECORRIDO EN MINUTOS SEGÚN TIPO DE TRANSPORTE		
7,5' caminando	15' caminando	22,5' caminando
1,6' bicicleta	3,2' bicicleta	4,8' bicicleta
2,5' automóvil	5' automóvil	7,5' automóvil

Como se ha dicho, el equipamiento que hay en el entorno de las dos actuaciones suficiente para su población, en el abundan las dotaciones públicas y privadas en una gama amplia.

Si hablamos de dotaciones sanitarias, el Hospital de Torrejón de Ardoz se encuentra al otro extremo de la población, pero a él se accede por transporte público urbano, lo que no supone un tiempo excesivo dado el tamaño del casco urbano. No hay ningún Centro Sanitario dentro del radio de medio kilómetro, pero si entre esa distancia y un kilómetro, lo que parece suficiente teniendo en cuenta que no se trata de un equipamiento de proximidad. Por el contrario, en el entorno hay un número considerable de Centros Médicos dependientes de organizaciones como Sanitas, Mafre, etc. y Clínicas particulares

Con los centros escolares ocurre lo mismo, hay un número considerable de Colegios Públicos en los que se imparte la Educación de 2º Ciclo y la Primaria y varios Institutos de Enseñanza Media con la ESO y el Bachillerato, equipamiento dependiente de la Consejería de Educación Juventud y Deporte de la Comunidad de Madrid. A ellos se unen varios Colegios privados concertados con

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 103 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

dicha Consejería, en los que se imparte la enseñanza primaria y secundaria, y otros centros dependientes del Ayuntamiento con enseñanza para adultos y ocupacional.

Por último, las Guarderías Infantiles son numerosas en el sector privado y escasas en el público, problema que es común a todo el municipio.

10.6.4. Dotaciones dentro del ámbito del proyecto

10.6.4.1. Dotaciones Sanitarias

En un radio de medio kilómetro hasta kilómetro y medio existen las siguientes dotaciones sanitarias:

- En un radio de 0,5 km: Ninguno.*
- En un radio de 1 km: 1 Centro de Salud público y 5 Centros Médicos privados.*
- En un radio de 1,5 km: 4 Centros de Salud públicos y 1 Centro Médico privado.*

La relación pormenorizada de todos estos centros con su denominación y dirección se recoge seguidamente y su emplazamiento se grafía en el plano D.01 (Fuente del plano: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ PARA LA TRANSFORMACIÓN DEL USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL EN LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RÍO, MINOTAURO Y ALCUÑEZA, Y LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RÍO, ARGANDA Y CHINCHÓN).



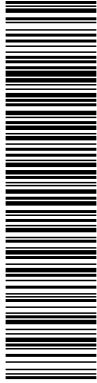
2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

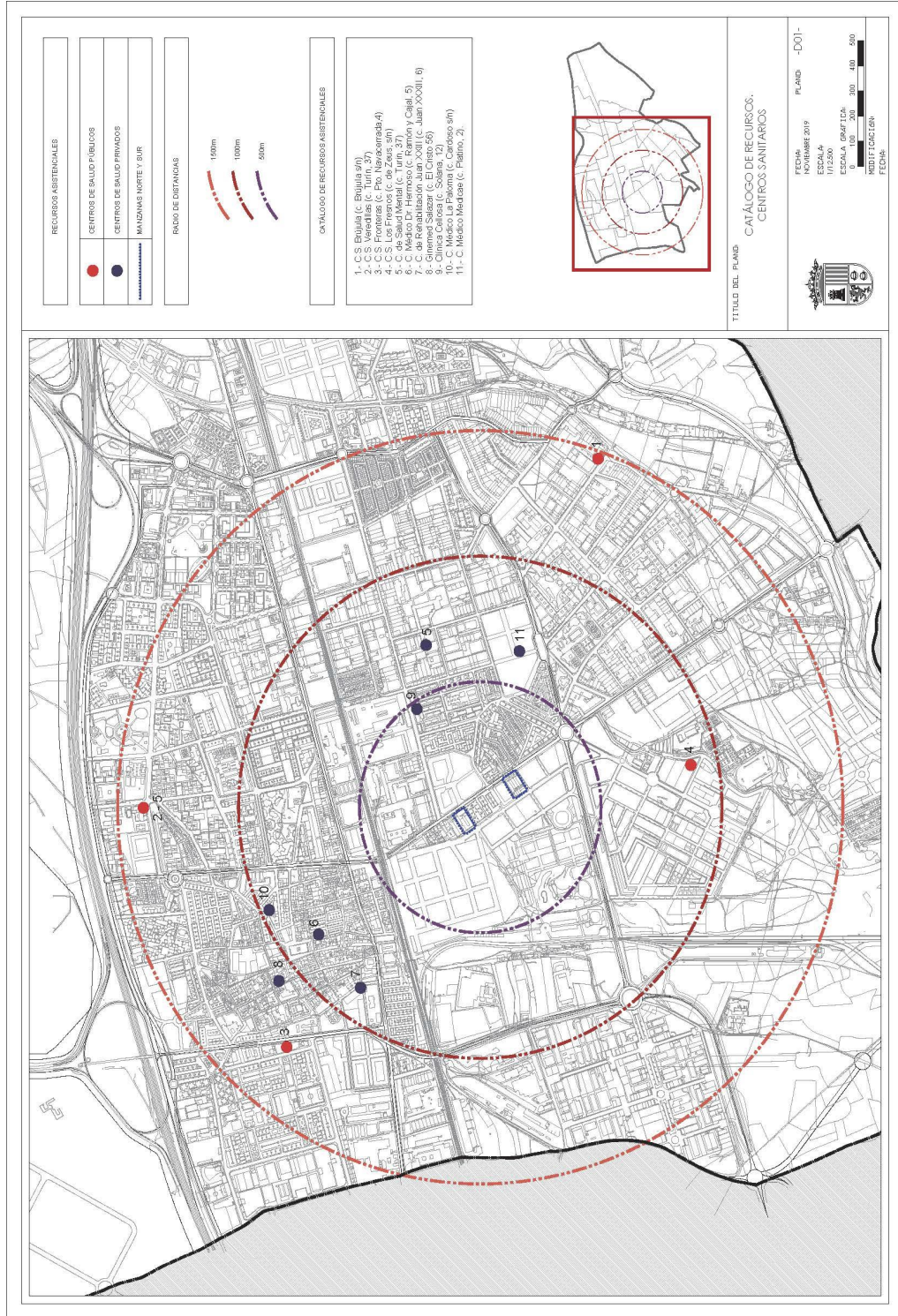
nº de Orden en el Plano	Nombre y dirección del Centro Sanitario	Distancia en km y tiempo de recorrido en minutos desde la actuación		
		r = 0,5 km	r = 1 km	r = 1,5 km
		7,5' caminando	15' caminando	22,5' caminando
		1,6' bicicleta	3,2' bicicleta	4,8' bicicleta
		2,5' automóvil	5' automóvil	7,5' automóvil
1	CS Brújula (c. Brújula s/n)			X
2	CS Veredillas (c. Turin, 37)			X
3	CS Fronteras (c. Ptº Navacerrada, 4)			X
4	CS Los Fresnos (c. de Zeus, s/n)		X	
5	C. de Salud Mental (c. Turin, 37)			X
6	C. Médico Dr. Hermoso (c. R. y Cajal, 5)		X	
7	C. Rehabilitación Juan XXIII (c. Juan XXIII, 6)		X	
8	Ginemed Salazar (c. Cristo, 56)			X
9	Clínica Cellosa (c. Solana, 12)		X	
10	C. Médico La Paloma (c. Cardoso s/n)		X	
11	C. Médico Medicae (c. Platino, 2)		X	

CS: Centro de Salud (equipamiento público)

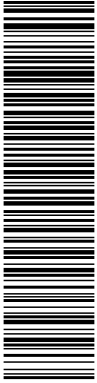
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayo-torrejon.es>



DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _1_A_111.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: F5OCA-LE8K2-840N5 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:06 Página 106 de 111	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.afo-torrejon.es>

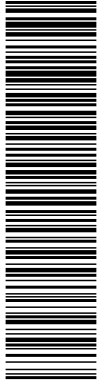
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

10.6.4.2. Dotaciones Escolares

En un radio de medio kilómetro hasta kilómetro y medio existen las siguientes dotaciones escolares:

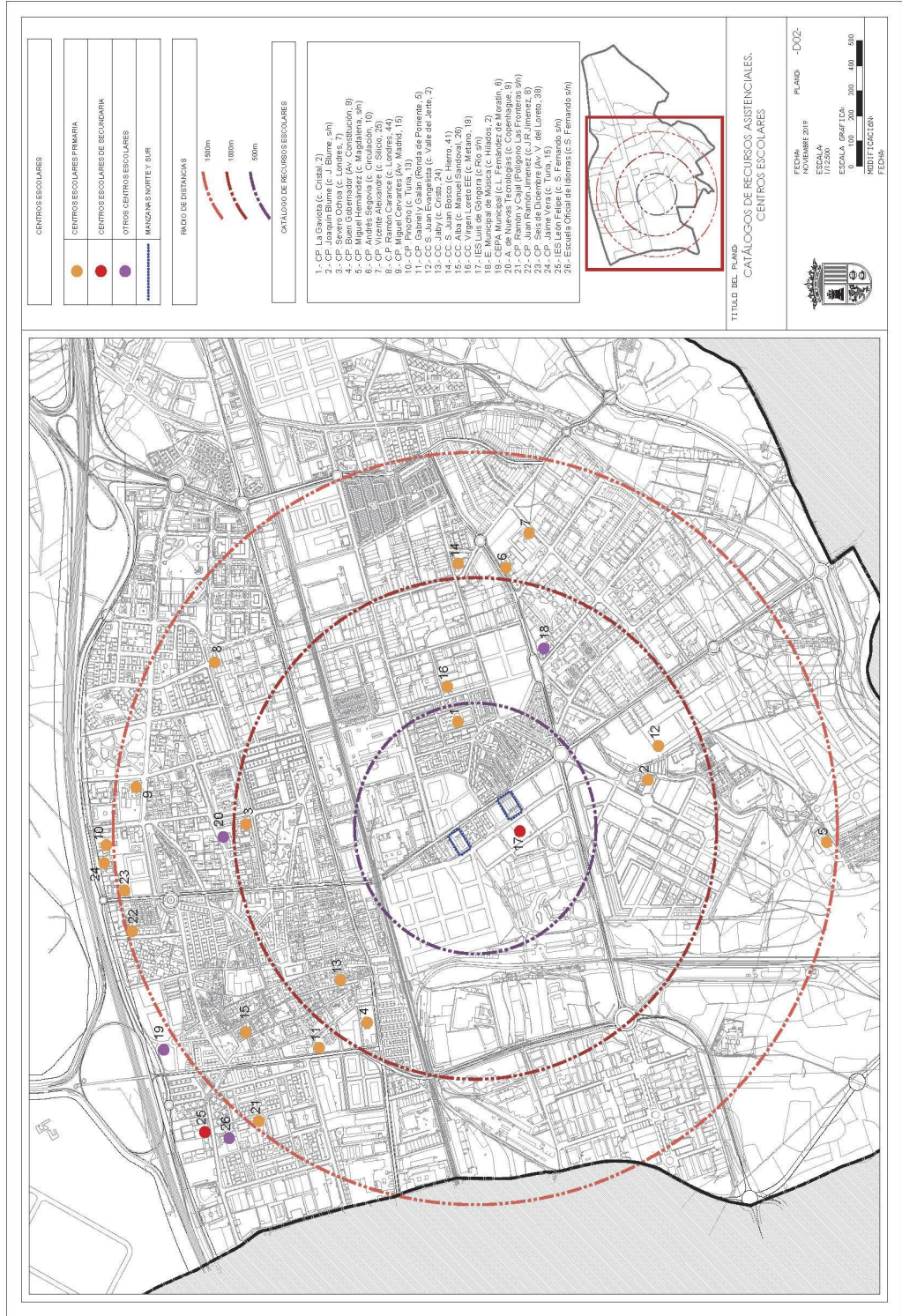
- *En un radio de 0,5 km: 1 Colegio Público y 1 Instituto de Enseñanza Media*
- *En un radio de 1 km: 3 Colegios Públicos, 3 Colegios Privados Concertados, 1 Escuela Municipal de Música y 1 Centros Públicos de Educación de Adultos.*
- *En un radio de 1,5 km: 11 Colegios Públicos, 2 Colegios Privados Concertados, 1 Escuela Oficial de Música*

La relación pormenorizada de todos estos centros con su denominación y dirección se recoge seguidamente y su emplazamiento se grafía en el plano D.02 (Fuente del plano: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ PARA LA TRANSFORMACIÓN DEL USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL EN LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RÍO, MINOTAURO Y ALCUÑEZA, Y LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RÍO, ARGANDA Y CHINCHÓN).



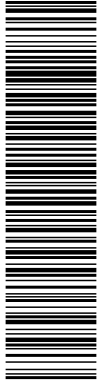
2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Nº de Orden en el Plano	Nombre y dirección del Centro Escolar	Distancia en km y tiempo de recorrido en minutos desde la actuación		
		r = 0,5 km	r = 1 km	r = 1,5 km
		7,5' caminando	15' caminando	22,5' caminando
		1,6' bicicleta	3,2' bicicleta	4,8' bicicleta
		2,5' automóvil	5' automóvil	7,5' automóvil
1	CP La Gaviota (c. Cristal, 2)	X		
2	CP Joaquin Blume (c. J. Blume, s/n)		X	
3	CP Severo Ochoa (c. Londres, 7)		X	
4	CP Buen Gobernador (Av. Constitución, 9)		X	
5	CP Miguel Hernández (c. Magdalena, s/n)			X
6	CP Andrés Segovia (c. Circulación, 10)			X
7	CP Vicente Aleixandre (c. Silicio, 25)			X
8	CP Ramón Carance (c. Londres, 44)			X
9	CP Miguel Cervantes (Av. Madrid, 15)			X
10	CP Pinocho (c. Turin, 13)			X
11	CP Gabriel y Galán (c. R. de Poniente, 5)			X
12	CC S. Juan Evangelista (c. Cardoso, 2)		X	
13	CC Jaby (c. Cristo, 24)		X	
14	CC S. Juan Bosco (c. Hierro, 41)			X
15	CC Alba (c. Manuel Sandoval, 26)			X
16	CC Virgen Loreto EE (c. Metano, 19)		X	
17	IES Luís de Góngora (c. Río s/n)	X		
18	E. Municipal de Música (c. Hilados, 2)		X	
19	CEPA Municipal (c. Fernández de Moratín,6)		X	
20	A. de N. Tecnologías (c. Copenhague, 9)		X	
21	C.P. Ramón y Cajal (Polígono Las Fronteras s/n)			X
22	C:P. Juan Ramón Jimenez (c. J. R. Jimenez, 8)			X
23	C.P. Seis de Diciembre (Av. V. del			X



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

24	Loreto, 38)						X
25	C.P. Jaime Vera (c. Turia, 15						X
26	IES León Felipe (c. S. Fernando s/n						X
	Escuela Oficial Idiomas (c. S. Fernando						X
	s/n)						X

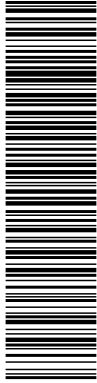
CP (Colegio Público de Educación Infantil de 2º Ciclo y Primaria); CC (Centro Privado Concertado); IES (Instituto de Enseñanza Secundaria, equipamiento público); EE (Educación Especial); Universidad Popular y Aula de Nuevas Tecnologías (enseñanza de adultos)

10.6.4.3. Guarderías Infantiles

En un radio de medio kilómetro hasta kilómetro y medio existen las siguientes guarderías infantiles:

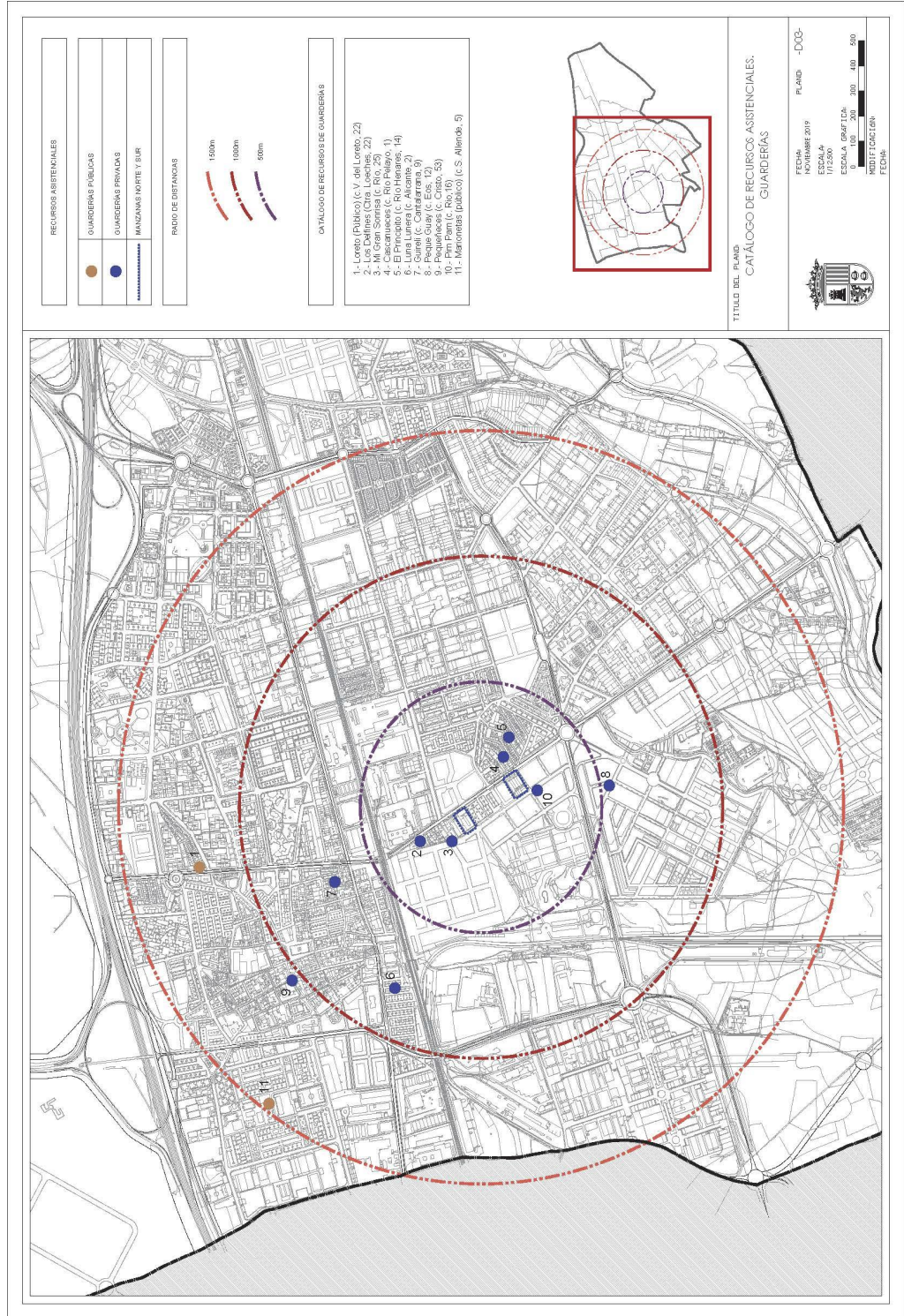
- En un radio de 0,5 km: 5 Guarderías privadas.
- En un radio de 1 km: 3 Guarderías privadas.
- En un radio de 1,5 km: 2 Guardería pública y 1 privada.

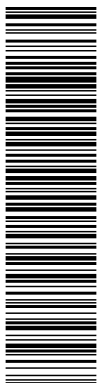
La relación pormenorizada de todos estos centros con su denominación y dirección se recoge seguidamente y su emplazamiento se grafía en el plano D.0.3 (Fuente del plano: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ PARA LA TRANSFORMACIÓN DEL USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL EN LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RÍO, MINOTAURO Y ALCUÑEZA, Y LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RÍO, ARGANDA Y CHINCHÓN).



2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 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://se.de.ayo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40





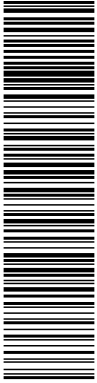
2851594 F5OCA-LE8K2-840N5 73CE39A5C4ED9E3BB69F1B342A657BEDAE175822 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.aYo-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Nº de Orden en el Plano	Nombre y dirección de las Guarderías Infantiles	Distancia en km y tiempo de recorrido en km desde la actuación		
		r = 0,5 km	r = 1 km	r = 1,5 km
		7,5' caminando	15' caminando	22,5' caminando
		1,6' bicicleta	3,2' bicicleta	4,8' bicicleta
		2,5' automóvil	5' automóvil	7,5' automóvil
1	Loreto (pública) (c. V. del Loreto, 22)			X
2	Los Delfines (Ctra. de Loeches, 22)	X		
3	Mi Gran Sonrisa (c. Río, 25)	X		
4	Cascanueces (c. Río Pelayo, 1)	X		
5	El Principito (c. Río Henares, 14)	X		
6	Luna Lunera (c. Alicante, 2)		X	
7	Guireli (c. Cantalarrana, 9)		X	
8	Peque Guay (c. Eos, 12)		X	
9	Pequeñeces (c. Cristo, 53)			X
10	Pin Pan (c. Río, 16)	X		
11	Marionetas (c. S. Allende, 5)			X

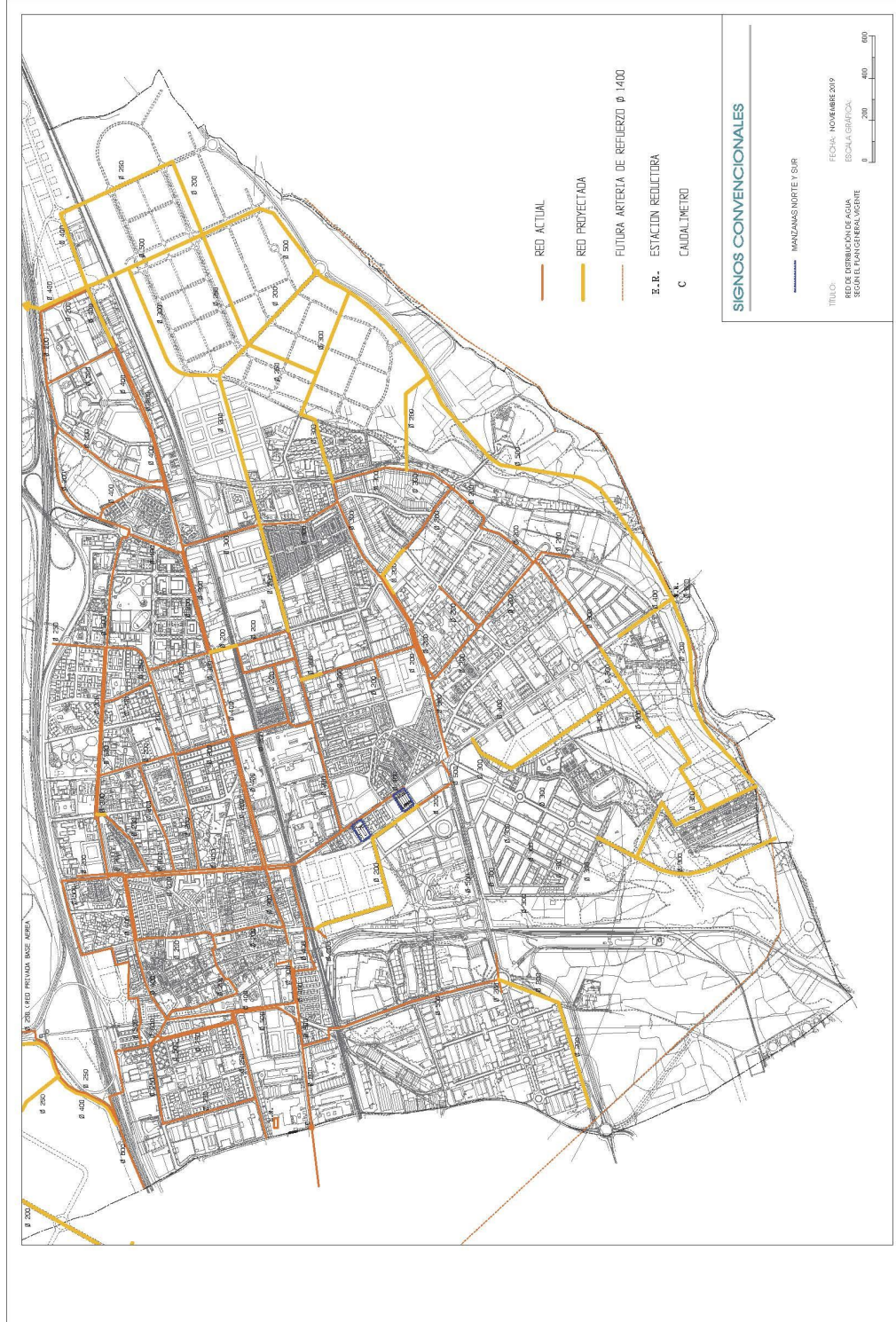
10.7. INFRAESTRUCTURAS DE LOS SERVICIOS

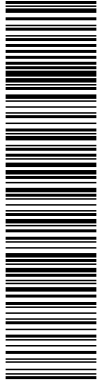
En los siguientes planos esquemáticos se identifican las redes existentes de las infraestructuras de los servicios, que están en uso y no se ven modificadas por las previsiones de este proyecto. (Fuente del plano: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ PARA LA TRANSFORMACIÓN DEL USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL EN LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RÍO, MINOTAURO Y ALCUÑEZA, Y LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RÍO, ARGANDA Y CHINCHÓN).



28516100 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C3931E1F95E 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://se.de.ayo-torrejón.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

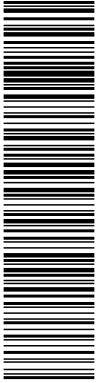




28516100 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>

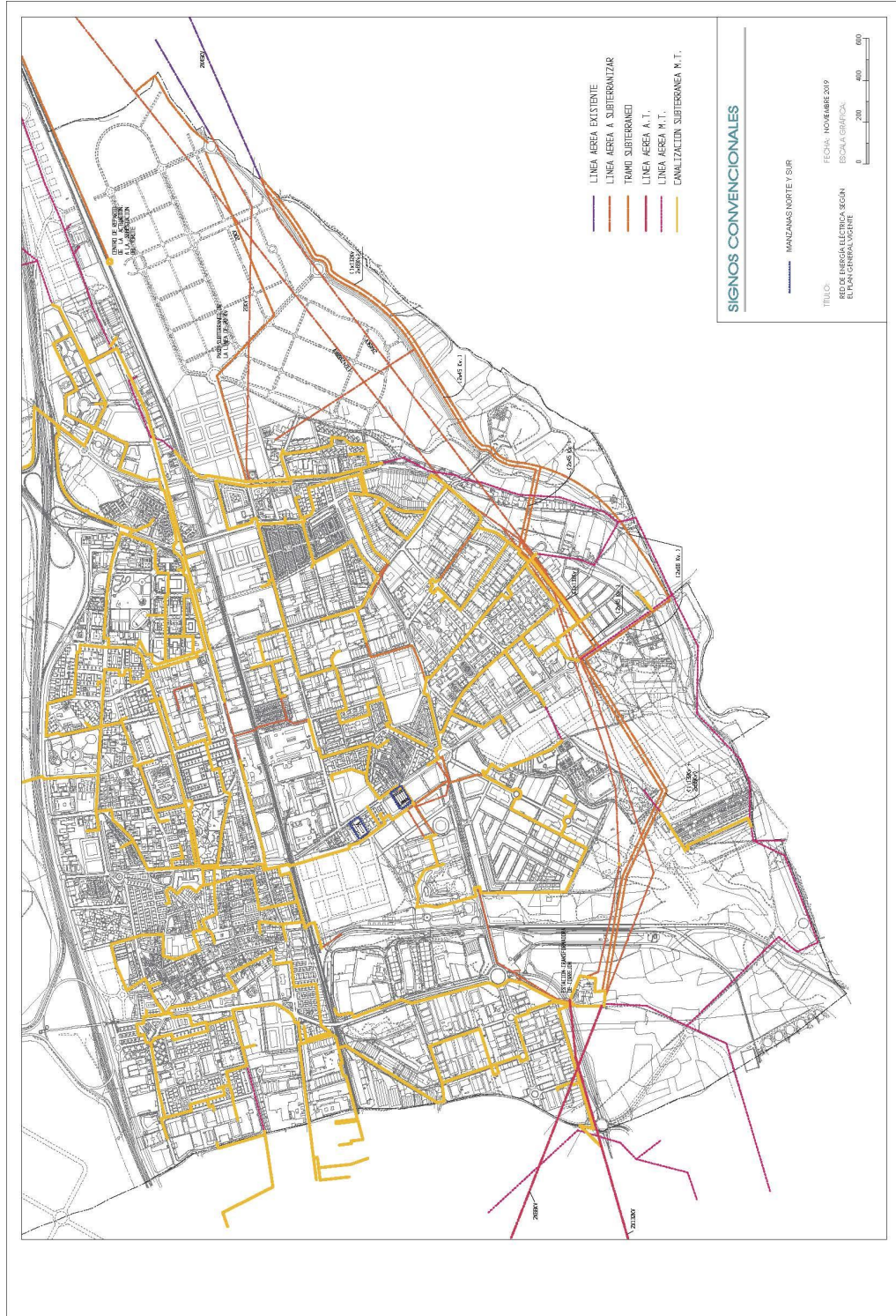
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

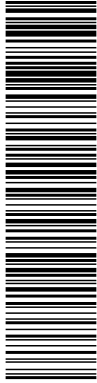




28516100 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>

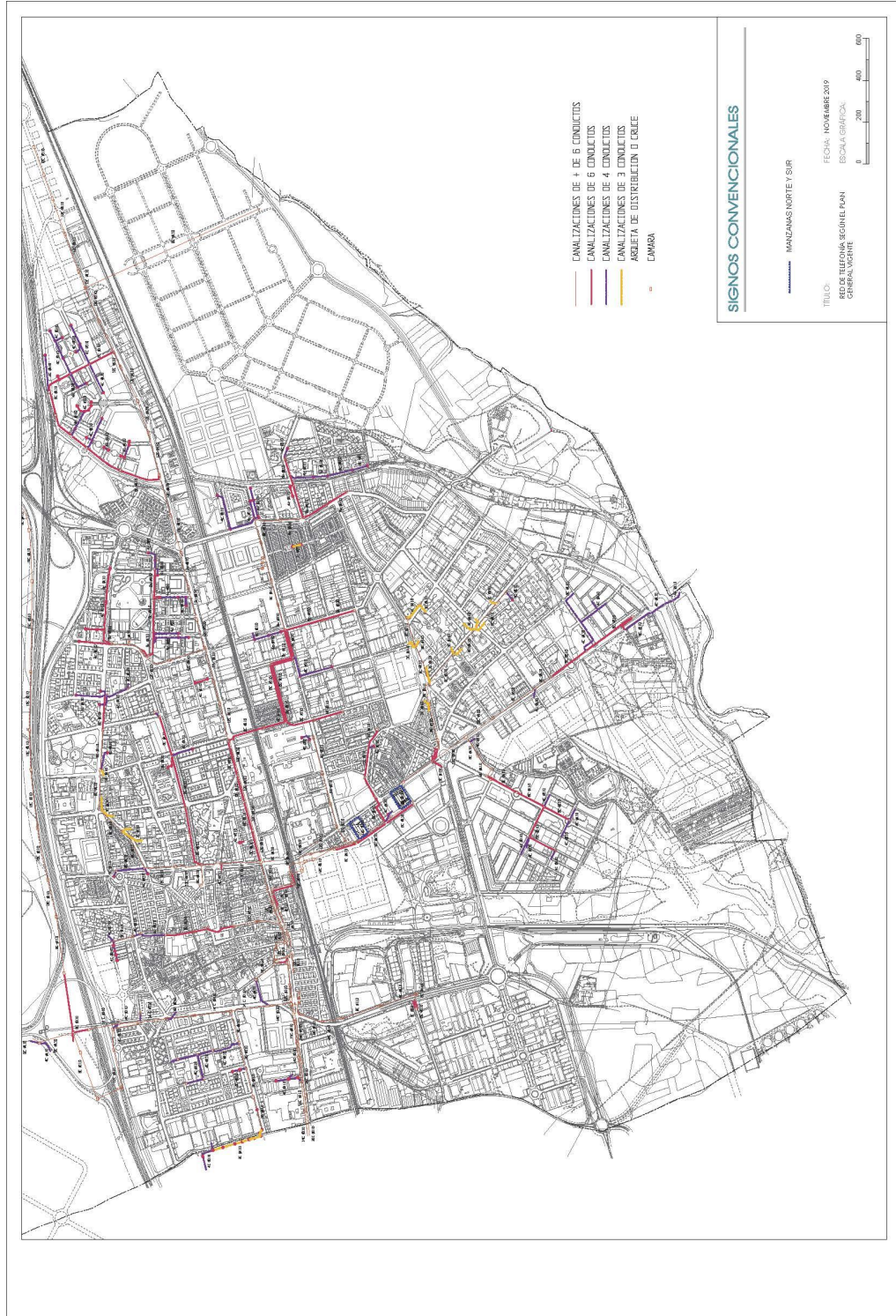
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

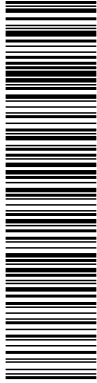




28516100 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejón.es>

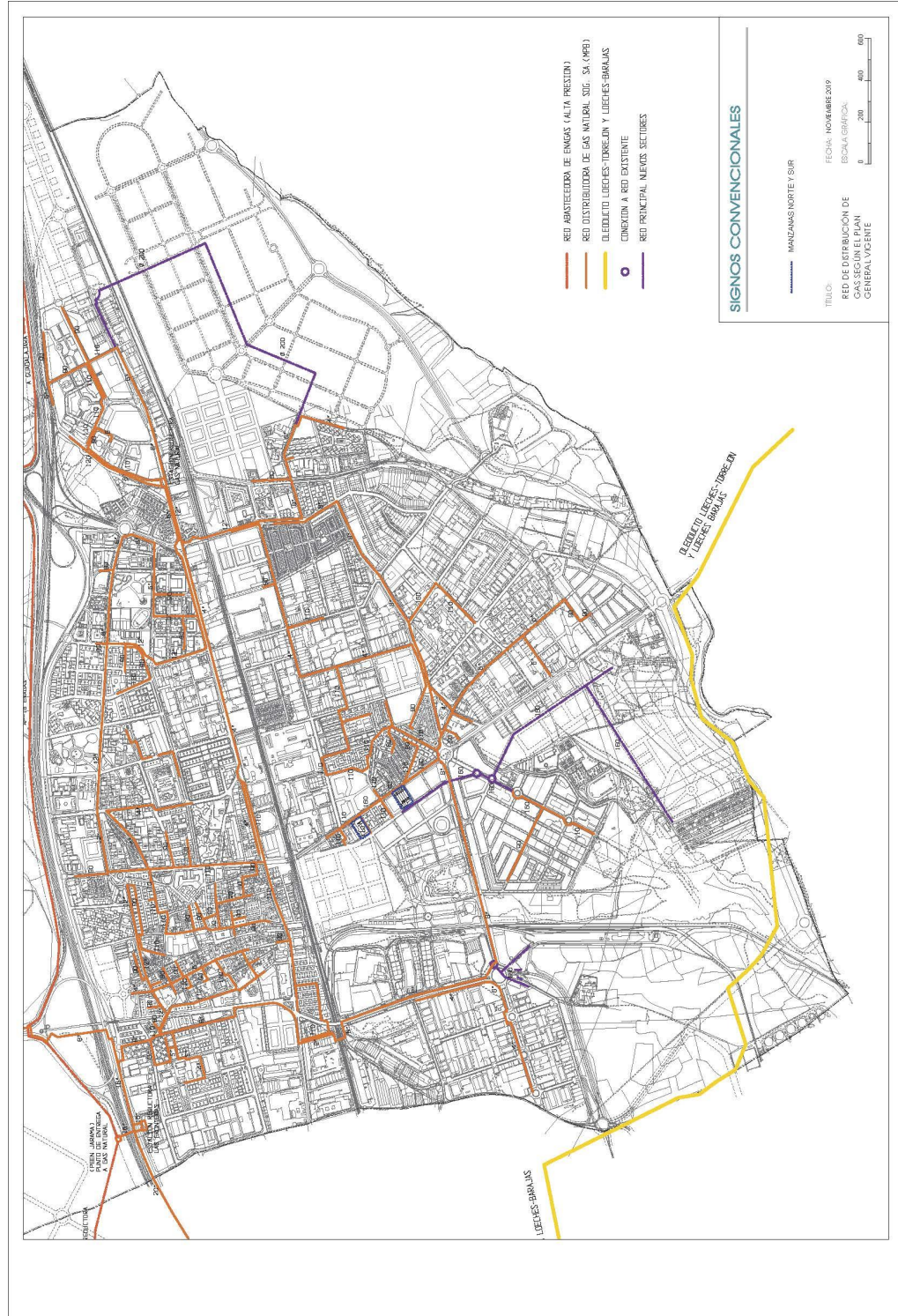
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40



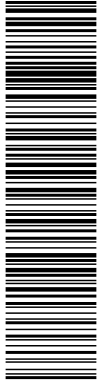


28516100 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC756DE066928D62FEE739BB10C393E1F95E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejón.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40



DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 6 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.ayo-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

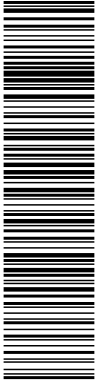
11. FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO



Fachada a la Carretera de Loeches. El terreno es lindero con la medianera de cinco alturas sobre rasante más bajo cubierta.



Fachada hacia la Calle del Río. El edificio a la izquierda de la imagen tiene cinco plantas sobre rasante y es colindante con el solar de uso residencial de la misma propiedad, que se sitúa entre el edificio y el terreno objeto de la modificación. A la derecha los bloques de cinco alturas situados en la calle Arganda, frente al terreno objeto de la modificación.



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.ayo-torrejon.es>

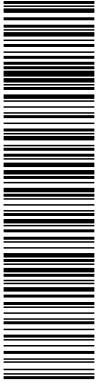
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40



Vista de la Calle del Río desde la esquina con la Calle Arganda, que se encuentra totalmente urbanizada.



Vista del cerramiento de la parcela hacia la Calle Arganda. Obsérvese la estrechez del acerado. El Plan General propone hacerla peatonal.

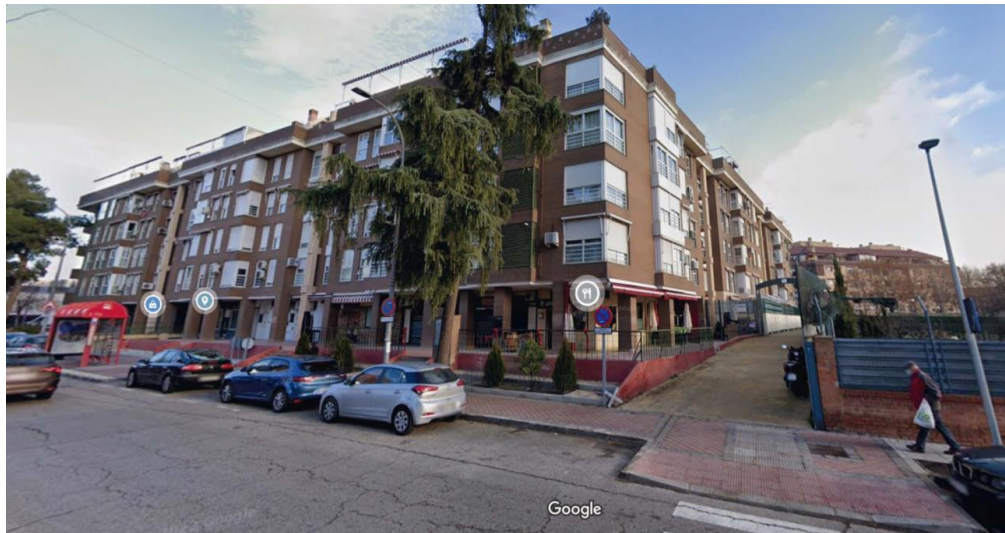


2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

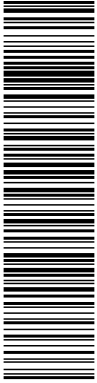


Vista del cerramiento de los terrenos desde la esquina entre Carretera de Loeches y Calle Arganda.



Vista del callejón que procede del parque de Félix Rodríguez de la Fuente que, cruzando el paso de peatones existente, desembocaría en la nueva zona verde propuesta junto a la actual Calle Arganda. Los edificios residenciales de la Carretera de Loeches situados justo enfrente del terreno objeto de la modificación también cuentan con cinco plantas sobre rasante.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 9 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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.ayo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

12. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

La denominada alternativa 0, que consta de dos variantes, sería la resultante de aplicar la edificabilidad que permitiría el Plan General vigente sobre la parcela neta resultante, una vez se produzca la cesión de 20 m² por vivienda, fruto del cambio de uso a residencial.

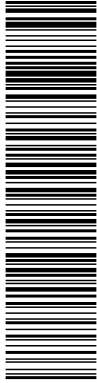
A partir de ella, todas las demás alternativas de ordenación propuestas se basan en los siguientes condicionantes de partida, todos ellos coadyuvantes del interés general, tal como se establece legalmente que debe demostrarse:

- Deben posibilitar la definición del frente de fachada hacia la Calle de Arganda y el cierre y consolidación de la manzana en la que se inserta la parcela con la máxima altura permitida y resto de condiciones definidas por la ordenanza ZU-6, grado 1º, que resulta de aplicación en las parcelas residenciales del entorno.
- Deben establecer un espacio libre público que permita segregarse el edificio del viario rodado y permitir la conexión peatonal entre el Parque de Félix Rodríguez de la Fuente y el Parque de Ocio.
- Tienen que dimensionar dicho espacio libre público con un mínimo de 1.200 m², de tal manera que permita computar la superficie de reserva de 20 m²/vivienda para un máximo de 60 viviendas.

12.1 ALTERNATIVA 0: Mantenimiento de la edificabilidad actual

En esta alternativa se plantea cual sería el fruto de aplicar la edificabilidad que permite el Plan General vigente sobre la parcela neta resultante, una vez se produzca la cesión de 20 m² por vivienda, fruto del cambio de uso a residencial.

Como podrá observarse, en estas condiciones no sería posible alcanzar una solución adecuada para la ordenación de la manzana, pues no se lograría materializar ninguno de los objetivos mencionados anteriormente.



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.ayo-torrejon.es

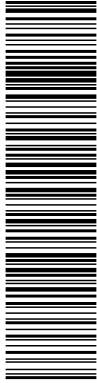
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

No obstante, se analizan dos posibilidades diferentes de ordenación para hacer palpable esta circunstancia, que denominaremos alternativas 0.1 y 0.2. En ambas, se contempla una franja paralela a la calle Arganda.



En la primera de ellas, si se plantea cerrar la manzana de manera continua, la edificabilidad otorgada al solar por el vigente PGOU se agotaría con la construcción de 2 plantas de 12 metros de fondo; así, no sólo no se conseguiría completar volumétricamente la manzana con las alturas existentes en los edificios residenciales de la zona, sino que quedarían a la vista medianeras de los edificios colindantes a carretera de Loeches y calle del Río, de tres plantas, por encima de la coronación de la propuesta resultante de esta alternativa 0.1

En la segunda, si optáramos por edificar las cinco plantas permitidas por la ordenanza que ahora se plantea, pero sin incrementar la edificabilidad, en ningún caso se cerraría la manzana con un frente edificado en su totalidad. El análisis de



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.ayto-torrejon.es

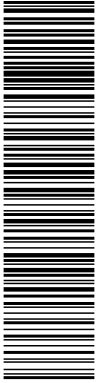
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

esta alternativa 0.2 opta por situar dicha edificabilidad en la fachada de la carretera de Loeches, con 12 metros de fondo.



ALTERNATIVA 0. NO SE INCREMENTA EDIFICABILIDAD					
SUPERFICIE PARCELA NETA (m ² s)	EDIFICABILIDAD 1,00 m ² c/m ² s SOBRE PARCELA NETA	NUEVA EDIFICABILIDAD	INCREMENTO SOBRE NUEVA EDIFICABILIDAD	CESIÓN REDES 30 m ² s / 100m ² c SOBRE INCREMENTO EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE A MATERIALIZAR
3.134 m ² s	3.134,00 m ² c	3.134,00 m ² c	0,00 m ² c	0,00 m ² s	0,00 m ² s
NÚMERO VIVIENDAS	CESIÓN ZV POR CAMBIO DE USO (20 m ² s/viv)	PARCELA CESIÓN ZV POR CAMBIO DE USO (m ² s)	DIFERENCIA RESPECTO 60 VIVIENDAS (3.200 m ² s)	MONETIZACIÓN POR CESIÓN DE REDES	MONETIZACIÓN FINAL DESCONTANDO DIFERENCIA RESPECTO 60 VIV
30	600 m ² s	600 m ² s	0 m ² s	0,00 m ² s	0,00 m ² s

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 12 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

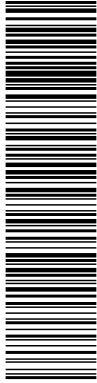


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

A la vista está que ninguna de las soluciones fruto de mantener la edificabilidad actualmente otorgada por el Plan general producen una adecuada compleción de la manzana y generan soluciones contrarias al interés general ya valorado anteriormente.

Por todo ello, se consideran soluciones inadmisibles y deben contemplarse diferentes alternativas, que se analizarán a continuación.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 13 de 68	FIRMAS	



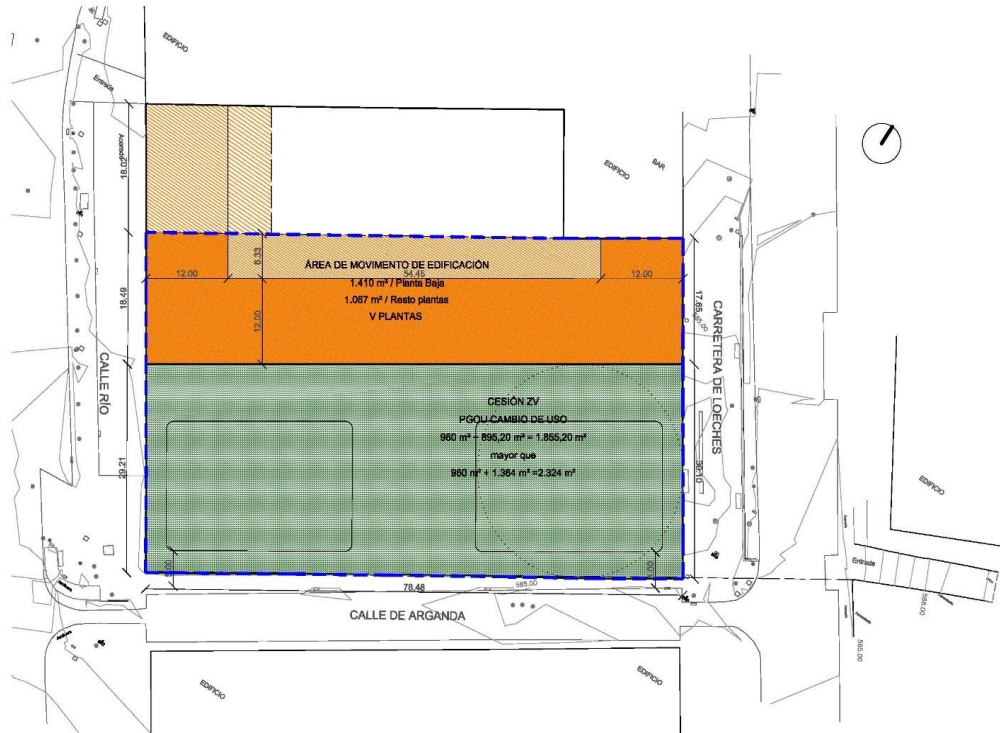
2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

12.2 ALTERNATIVA 1: Materialización de todas las cesiones

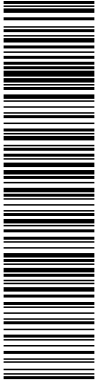
En la primera de las alternativas se contempla la materialización física de la reserva para redes locales de la LSM con una superficie de 30 m² por cada 100 m² de exceso de edificabilidad sobre los 2.774 m² que resultarían asignados por el PGOU vigente.

Para la disposición de la cesión se contempla una franja de 30 metros de anchura, en la que se integran tanto la reserva de zona verde por el cambio de uso de industrial a residencial como la citada reserva para redes locales, superando parcela de Zonas Verdes en 407,80 m² los mínimos establecidos.



ALTERNATIVA 1. MATERIALIZACIÓN DE TODAS LAS CESIONES CÁLCULO PARÁMETROS URBANÍSTICOS 48 VIVIENDAS (4 PLANTAS) Y LOCAL COMERCIAL EN P.B							
SUPERFICIE PARCELA NETA (m ² s)	EDIFICABILIDAD 1,00 m ² c/m ² s SOBRE PARCELA NETA	NUEVA EDIFICABILIDAD	INCREMENTO SOBRE NUEVA EDIFICABILIDAD	CESIÓN REDES 30 m ² / 100m ² c SOBRE INCREMENTO EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE A MATERIALIZAR	CESIÓN MÍNIMA	DIFERENCIA
2.774 m ² s	2.774,00 m ² c	5.758,00 m ² c	2.984,00 m ² c	895,20 m ² s	895,20 m ² s	1.855,20	407,80

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 14 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

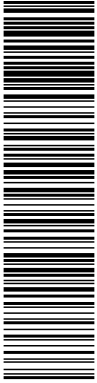


2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Como puede observarse con esta ordenación, aunque se ocultarían las medianeras de los edificios colindantes, al plantearse el mismo número de plantas, el espacio libre público es de gran amplitud, perdiendo por una parte la concepción de itinerario peatonal de conexión entre los parques y, muy especialmente, no permitiendo la configuración de una manzana de suficiente entidad dimensional para conformar una fachada urbana de continuidad ni por la C/ Río ni por la Ctra. De Loeches, en la que ya no confrontaría adecuadamente con la manzana ubicada al otro lado de la vía, desapareciendo la sección de calle pretendida.

Se desecha esta alternativa.



28516100 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.ayo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

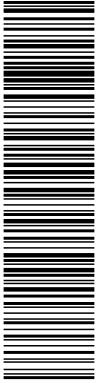
12.3 ALTERNATIVA 2: Edificio residencial sin local comercial sin materialización de las cesiones.

Se plantea en esta segunda alternativa la posibilidad de un edificio destinado exclusivamente a viviendas, también en su planta baja. En un análisis sobre la posible distribución interior del edificio se calcula que el número ideal de viviendas, de unos 90 m² útiles de superficie con ventilación cruzada, sería de 60, distribuidas en las cinco plantas sobre rasante permitidas. Se utilizaría el fondo edificable de 12 metros también en planta baja, alcanzando una edificabilidad de 7.050 m², lo que supone un incremento de 4.516 m² sobre la edificabilidad inicial.

Se observa como con esta ordenación se consigue un espacio público lineal que invita tanto al tránsito peatonal como posibilita espacios estanciales arbolados y arbolados de carácter urbano.



DOCUMENTO MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 16 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.ayto-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

ALTERNATIVA 2 EDIFICIO RESIDENCIAL SIN LOCAL COMERCIAL SIN MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES					
SUPERFICIE PARCELA NETA (m ²)	EDIFICABILIDAD 1,00 m ² c/m ² s SOBRE PARCELA NETA	NUEVA EDIFICABILIDAD	INCREMENTO SOBRE NUEVA EDIFICABILIDAD	CESIÓN REDES 30 m ² s / 100m ² c SOBRE INCREMENTO EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE A MONETIZAR
2.534 m ² s	2.534,00 m ² c	7.050,00 m ² c	4.516,00 m ² c	1.354,80 m ² s	1.354,80 m ² s
NÚMERO VIVIENDAS	CESIÓN ZV POR CAMBIO DE USO (20 m ² s/viv)	PARCELA CESIÓN ZV POR CAMBIO DE USO (m ² s)	DIFERENCIA RESPECTO 60 VIVIENDAS (1.200 m ² s)	MONETIZACIÓN POR CESIÓN DE REDES	MONETIZACIÓN FINAL DESCONTANDO DIFERENCIA RESPECTO 60 VIV
60	1.200 m ² s	1.200 m ² s	0 m ² s	1.354,80 m ² s	1.354,80 m ² s

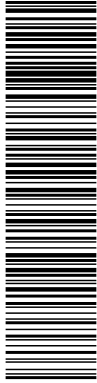
En este caso los frentes de fachada generados hacia las tres calles reúnen las dimensiones adecuadas y completan el tejido urbano con un tamaño suficiente para definir la manzana residencial y alcanzar los objetivos previstos de definición de las secciones de viario.

En esta alternativa, la superficie de reserva para zonas verdes por cambio de uso sería de 1.200 m² y, dada la imposibilidad de materializar las cesiones de redes locales se impondría la necesidad de monetizar la totalidad de las cesiones para redes locales. La superficie a monetizar resultaría de 1.354,80 m², el total de la resultante en función de la edificabilidad.

Sin embargo, la circunstancia de no plantear ningún local comercial en planta baja, sino proponer su ocupación con viviendas, no dinamizaría adecuadamente las circulaciones en el espacio libre generado ni aportaría nada a la actividad económica de proximidad.

Fundamentalmente por esta cuestión, se desestima esta alternativa.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 17 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

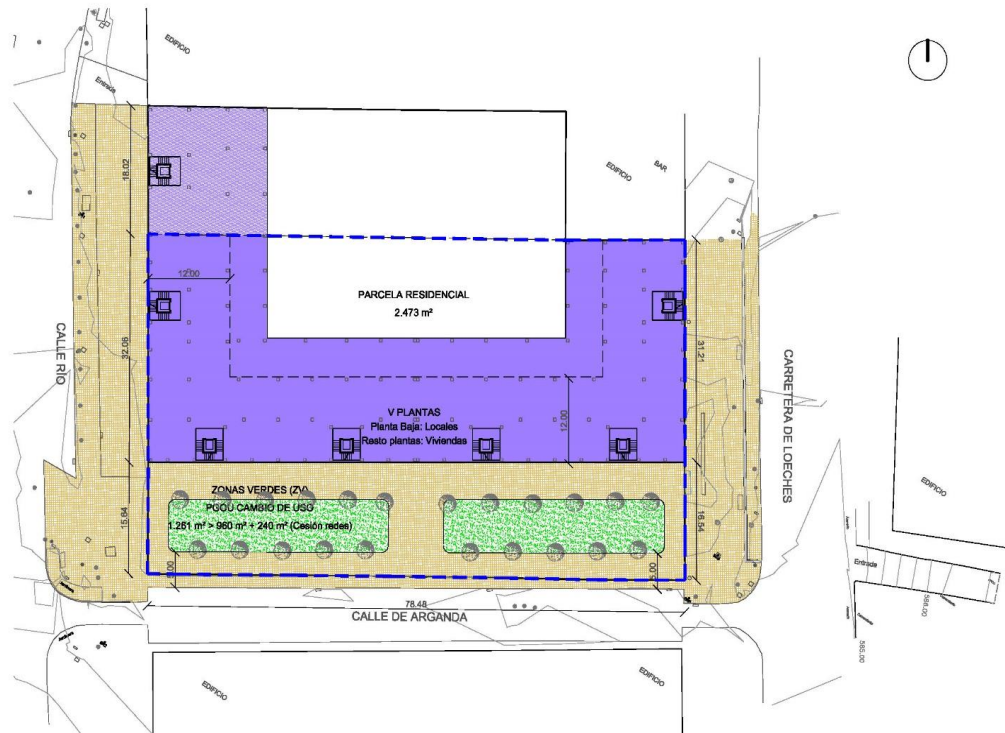


2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

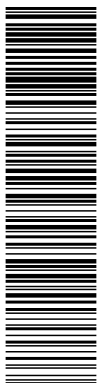
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

12.4 ALTERNATIVA 3: Edificio residencial con locales comerciales con materialización parcial de las cesiones.

En esta tercera alternativa se plantea un edificio destinado a viviendas en las cuatro plantas superiores, planteando ocupar toda la planta baja con locales comerciales y los portales de acceso. Así, tras el análisis de la posible distribución interior del edificio se calcula que el número de viviendas sería de 48, de unos 90 m² útiles de superficie con ventilación cruzada. En planta baja, se utilizaría algo menos del fondo edificable de 18 metros permitido por la ordenanza, concretamente 17,46, para igualar el fondo del local del edificio colindante existente en la Ctra. de Loeches y constituir de manera coherente el patio de manzana. De esta manera, se alcanzaría una edificabilidad de 7.501 m², lo que supone un incremento de 4.727 m² sobre la edificabilidad inicial.



Por el exterior la ordenación es la misma que en la alternativa anterior, reuniendo las correspondientes virtudes mencionadas para aquella en cuanto al



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.ayto-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

carácter del espacio libre público y a la compleción del tejido urbano residencial de la manzana y su entorno hacia las tres calles.

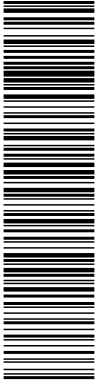
En esta alternativa, la superficie de reserva para zonas verdes por cambio de uso sería de 960 m². La superficie total que ceder resultaría ser de 1.418,10 m², en función de la edificabilidad resultante. Como el espacio libre propuesto mantiene su dimensión de 1.200 m², la diferencia de 240 m² se podría materializar físicamente con la consideración de cesión para redes locales y el resto, 1.178,10 m², se monetizaría.

ALTERNATIVA 3 EDIFICIO RESIDENCIAL CON LOCALES COMERCIALES CON MATERIALIZACIÓN PARCIAL DE LAS CESIONES					
SUPERFICIE PARCELA NETA (m ² s)	EDIFICABILIDAD 1,00 m ² c/m ² s SOBRE PARCELA NETA	NUEVA EDIFICABILIDAD	INCREMENTO SOBRE NUEVA EDIFICABILIDAD	CESIÓN REDES 30 m ² s / 100m ² c SOBRE INCREMENTO EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE A MONETIZAR
2.774 m ² s	2.774,00 m ² c	7.501,00 m ² c	4.727,00 m ² c	1.418,10 m ² s	1.418,10 m ² s
NÚMERO VIVIENDAS	CESIÓN ZV POR CAMBIO DE USO (20 m ² s/viv)	PARCELA CESIÓN ZV POR CAMBIO DE USO (m ² s)	DIFERENCIA RESPECTO 60 VIVIENDAS (1.200 m ² s)	MONETIZACIÓN POR CESIÓN DE REDES	MONETIZACIÓN FINAL DESCONTANDO DIFERENCIA RESPECTO 60 VIV
48	960 m ² s	1.200 m ² s	240 m ² s	1.418,10 m ² s	1.178,10 m ² s

El destino de la planta baja para locales comerciales en este caso establecería la posibilidad de contar con un comercio de proximidad, a escala de barrio, que sí enriquecería la actividad en el espacio libre de doble carácter dinámico y estancial.

Por todo ello, se considera una alternativa adecuada.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 19 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

12.5 ALTERNATIVA 4 ELEGIDA: Edificio residencial con posibilidad total o parcial de locales comerciales sin materialización de las cesiones.

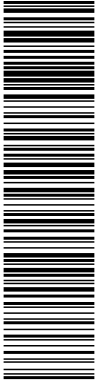
Entendiendo que la alternativa 3 resulta ser la más favorable para la ordenación de la manzana, ocurre también que el enfoque de la promoción inmobiliaria pudiera desaconsejar ocupar la totalidad de la planta baja con locales comerciales, bien porque la calle del Río no resulte atractiva para ello o por cualquier otro motivo, lo que supondría un número mayor de viviendas que el de 48 previsto inicialmente.

También podría ocurrir que, por adecuación al mercado inmobiliario de la localidad, a pesar de destinar la planta baja total o parcialmente a locales comerciales, las viviendas a desarrollar tengan una menor superficie, optándose por un número mayor de las mismas.

Por tanto, se considera que la alternativa debe ser suficientemente versátil para dejar en manos del promotor inmobiliario la solución última en cuanto a la composición interna del edificio; esta cuestión no afecta a la ordenación en cuanto a alineaciones exteriores, pero sí influye en la superficie a reservar para zonas verdes por cambio de uso si varías el número de viviendas o en las cesiones para redes locales en función de la edificabilidad.

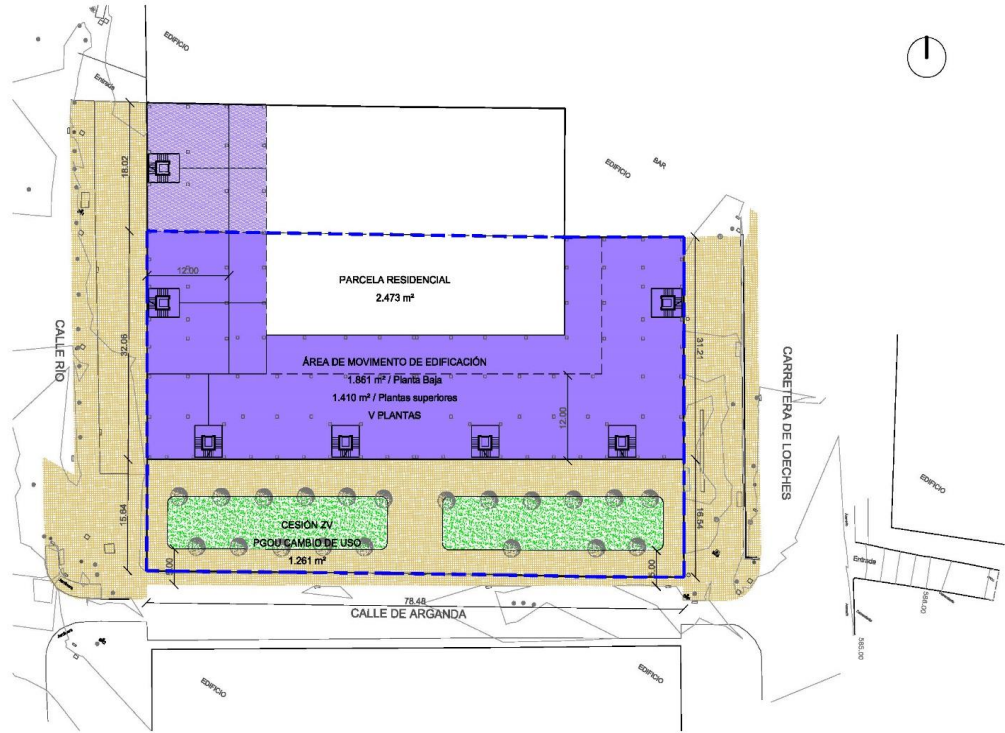
Así, para el cálculo de la superficie de espacios libres y de la monetización se opta por la envolvente máxima de todas las posibilidades. Es decir, considerar la edificabilidad correspondiente a la ocupación de la planta baja con el fondo indicado en la alternativa 3, pero considerar como número de viviendas el de 60.

Con ello tendríamos como cesión de suelo por cambio de uso los 1.200 m² y como monetización de la cesión para redes locales el total de la misma, que alcanza la cantidad de 1.490,10 m², en función de la edificabilidad considerada.



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.ayo-torrejon.es

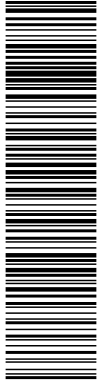
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40



ALTERNATIVA ELEGIDA CÁLCULO PARÁMETROS URBANÍSTICOS HASTA 60 VIVIENDAS. PLANTA BAJA LOCALES Y VIVIENDAS					
SUPERFICIE PARCELA NETA (m²s)	EDIFICABILIDAD 1,00 m²c/m²s SOBRE PARCELA NETA	NUEVA EDIFICABILIDAD	INCREMENTO SOBRE NUEVA EDIFICABILIDAD	CESIÓN REDES 30 m²s / 100m²c SOBRE INCREMENTO EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE A MONETIZAR
2.534 m²s	2.534,00 m²c	7.501,00 m²c	4.967,00 m²c	1.490,10 m²s	1.490,10 m²s
NÚMERO VIVIENDAS	CESIÓN ZV POR CAMBIO DE USO (20 m²s/viv)	PARCELA CESIÓN ZV POR CAMBIO DE USO (m²s)	DIFERENCIA RESPECTO 60 VIVIENDAS (1.200 m²s)	MONETIZACIÓN POR CESIÓN DE REDES	MONETIZACIÓN FINAL DESCONTANDO DIFERENCIA RESPECTO 60 VIV
60	1.200 m²s	1.200 m²s	0 m²s	1.490,10 m²s	1.490,10 m²s

Así, es la alternativa 4 la que se considera más adecuada para alcanzar los objetivos pretendidos anteriormente especificados. Resulta, por tanto, la alternativa elegida.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 21 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.yto-torrejon.es

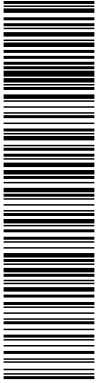
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

13. NUEVAS DETERMINACIONES. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Con esta alternativa se define el cierre de la manzana con unas características similares a las de los edificios actualmente existentes hacia la carretera de Loeches y la calle del Río, tanto en cuanto al número de alturas como a los fondos edificables. El solar intermedio entre el ámbito de esta actuación y el edificio existente en la C/ del Río, de la misma propiedad, posibilitará la construcción de un único edificio que produzca una imagen como la que se aprecia en la imagen inferior.

Se reservan para zona verde destinada al tránsito peatonal y a área estancial arbolada un total de 1.261 m², por lo que la parcela resultante para edificar será de 2.473 m², una vez descontada la zona verde de los 3.734 m² que posee en la actualidad.





2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.ayo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Para la ordenación pormenorizada del ámbito de la modificación se definen para la parcela neta de uso residencial resultante unas alineaciones obligadas a las tres calles y unos fondos máximos edificables, que se pueden completar con la edificabilidad adjudicada.

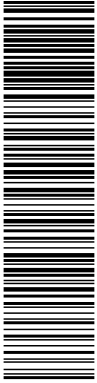
La planta baja podrá ocuparse totalmente con locales comerciales o, alternativamente, destinar parte de la misma a vivienda, dejando el espacio de parcela no edificado sobre rasante como de uso privativo del edificio.

La planta o plantas bajo rasante podrá destinarse a aparcamientos en el total de la superficie de parcela, permitiendo así cumplir la obligada reserva de 1,5 plazas por cada 100 m² de edificación o fracción de cualquier uso, sea vivienda o local comercial.



Todas las determinaciones de la ordenación pormenorizada cumplen las condiciones establecidas por la *Ordenanza ZUR-6 (Manzana cerrada)* para el grado 1º, correspondiente a *Zona de de manzana en Suelo Urbano asistemático*.

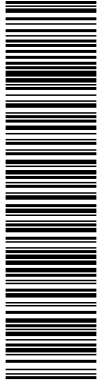
DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 23 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

- Altura máxima: 5 plantas (16 m) medidos hasta la parte inferior del forjado de la última planta en Grado 1º, según ordenanza.
- Fondo edificable: el fondo máximo será de 12 m medidos en la perpendicular a la línea de fachada, en planta superior a la baja y 20 m en planta baja en Grado 1º. Dichos fondos máximos se cumplen al establecer las alineaciones interiores máximas en 12 m todas las calles para las plantas primera a cuarta y en 17,46 m para la planta baja.
- Ocupación máxima: será la resultante de aplicar las condiciones de fondo edificable. Bajo rasante se autoriza una ocupación del 100%.
- Usos: uso predominante, el *Residencial Multifamiliar* y usos complementarios, los situados en planta baja de los admitidos como compatibles.



2867470 R4JHZ-PBYMW-NE1QC_2F0B62291348475416470D1241B909C9FEF 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.sivto.torrelavega.es/Firmas/verificar.asp>. Firmado por: 1 C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIA=BARROSO SAINZ C=DAVID_CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS_2016_O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS_2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 13/12/2022 13:57:25.

14. CESIONES Y MONETIZACIÓN

A efectos del cálculo de las cesiones debemos trabajar con la parcela neta resultante tras la cesión de los 1.200 m² por cambio de uso, que resultaría ser de 2.534 m².

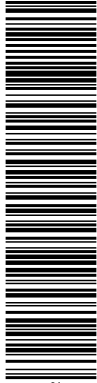
Con la alternativa elegida resulta el siguiente cuadro:

ALTERNATIVA ELEGIDA CÁLCULO PARÁMETROS URBANÍSTICOS HASTA 60 VIVIENDAS. PLANTA BAJA LOCALES Y VIVIENDAS					
SUPERFICIE PARCELA NETA (m ² s)	EDIFICABILIDAD 1,00 m ² c/m ² s SOBRE PARCELA NETA	NUEVA EDIFICABILIDAD	INCREMENTO SOBRE NUEVA EDIFICABILIDAD	CESIÓN REDES 30 m ² s / 100m ² c SOBRE INCREMENTO EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE A MONETIZAR
2.534 m ² s	2.534,00 m ² c	7.501,00 m ² c	4.967,00 m ² c	1.490,10 m ² s	1.490,10 m ² s
NÚMERO VIVIENDAS	CESIÓN ZV POR CAMBIO DE USO (20 m ² s/viv)	PARCELA CESIÓN ZV POR CAMBIO DE USO (m ² s)	DIFERENCIA RESPECTO 60 VIVIENDAS (1.200 m ² s)	MONETIZACIÓN POR CESIÓN DE REDES	MONETIZACIÓN FINAL DESCONTANDO DIFERENCIA RESPECTO 60 VIV
60	1.200 m ² s	1.200 m ² s	0 m ² s	1.490,10 m ² s	1.490,10 m ² s

Teniendo en cuenta que la cesión de suelo urbanizado libre de cargas "se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación", es preciso realizar la ponderación de la edificabilidad que se incrementa, que se refiere al uso industrial (4.967 m²) a uso residencial multifamiliar libre para calcular posteriormente el 10% de cesión sobre el incremento de edificabilidad resultante de esta modificación puntual. Así, considerando un coeficiente de homogeneización para uso industrial de 0,9, que es el establecido en la correspondiente área de reparto 9.2 del Plan General para almacenes e industrias, así como para oficinas, resultaría lo indicado en el siguiente cuadro:

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA						
SUPERFICIE PARCELA NETA (m ² s)	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL 1,00 m ² c/m ² s SOBRE PARCELA NETA	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TRAS CESIÓN 20 m ² /viv 1,00 m ² c/m ² s SOBRE PARCELA NETA	NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	INCREMENTO EDIFICABILIDAD	INCREMENTO EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PONDERADA
2.534 m ² s	2.534,00 m ² c	0,90	2.534,00 m ² c	7.501,00 m ² c	4.967,00 m ² c	5.518,89 m ² c

DOCUMENTO MEMORIA: SEPARATA_CAPITULO_14_MODIFICADO MEMORIA_MPPGOU.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 48554, Fecha de entrada: 13/12/2022 13:57 :00
OTROS DATOS Código para validación: R4JHZ-PBYMW-NE1QC Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:53:32 Página 2 de 4	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2857470 R4JHZ-PBYMW-NE1QC_2F0B622913484754164703170J4F1241B90C9FEF 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.sivto.torrelavega.es/Firmas/ver/1_C-ES_O-INVERSIONES_INMOBILIARIAS_CANIVIVES_S_A_LI_OU-ESTRATEGIA_Y_GESTION_DE_SUELO_OID.2.5.4.97-VATES_A8527604_SERIALNUMBER-IDCES-50875755P_SN=BARROSO_SAINZ_C=DAVID_CN=50875755P_DAVID_BARROSO_R: A8527604 Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES_A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 13/12/2022 13:57:25.

Por tanto, teniendo en cuenta que el aprovechamiento del suelo comprendido en el ámbito de la modificación se concreta mediante la edificabilidad, al tratarse de suelo urbano consolidado, tenemos un incremento de edificabilidad ponderada a uso residencial de 5.518,89 m² de techo, sobre el que se debe calcular la cesión del 10% al Ayuntamiento. Así, será preciso ceder o monetizar 551,89 m² de edificabilidad de uso residencial multifamiliar libre.

Nos encontramos con una edificabilidad que, dividida en las cinco plantas autorizadas nos daría una superficie edificada de 110,38 m² por planta; teniendo en cuenta que se pretende un fondo de 12 m para cerrar la manzana con las mismas características que las existentes en el resto de los bloques residenciales de la manzana, la fachada resultaría ser de 9,20 m. Así, no se cumpliría la fachada mínima de 20 m establecida por la ordenanza, aunque se pudiera llegar a segregarse una parcela de 200 m², que cumpliera estrictamente las determinaciones de la ordenanza ZUR-6.

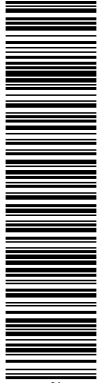
Por tanto, no resulta posible materializar la edificabilidad de cesión y será preciso monetizar esa superficie edificable para la entrega de su equivalente en dinero al Ayuntamiento, por parte de la propiedad.

Por otra parte, una vez realizada la cesión de suelo de 20 m²/viv fruto del cambio a uso residencial, que resulta ser de 1.200 m² considerando un número máximo de 60 viviendas, se tiene que realizar la cesión, correspondiente a suelo para redes locales, de 30 m² por cada 100 m² de incremento de edificabilidad. Así, es preciso ceder 1.490,10 m² de suelo o monetizar esta cesión, en el caso de no tener cabida física en el ámbito. Después del análisis de las posibles alternativas para la ordenación detallada, tras la justificación de la elección de la opción 4, queda demostrado que no hay posibilidad física de ceder tal superficie.

Por tanto, en ambos casos se opta por la monetización. En cuanto a la cesión de suelo, como el espacio libre cedido es de 1.261 m², se cederían 61 m² de manera material, quedando para la monetización un total de 1.429,10 m².

Considerando que la cesión de redes locales fuera destinada por partes iguales a espacios libres públicos y equipamientos, y que 61 m² de espacios libres se cederán físicamente, las superficies a monetizar serían las siguientes:

DOCUMENTO MEMORIA: SEPARATA_CAPITULO_14_MODIFICADO MEMORIA_MPPGOU.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 48554 , Fecha de entrada: 13/12/2022 13:57 :00
OTROS DATOS Código para validación: R4JHZ-PBYMW-NE1QC Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:53:32 Página 3 de 4	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2857470 R4JHZ-PBYMW-NE1QC_2F0B6229134847541647D317D4F1241B90C92FEF El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sjto.torreon.gob.mx/verificador-firmas>. Firmado por: 1 C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A8527604 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 13/12/2022 13:57:25.

- **Espacios libres:** 1.490,10x0,50= 745,05

745,05-61,00= **684,05 m²**

- **Equipamientos:** 1.490,10x0,50= **745,05 m²**

A continuación, se realiza una estimación del importe que, a fecha de hoy, supondría la misma; para ello se utilizarán los siguientes criterios:

Para la valoración del suelo relativo a los m² de techo correspondientes al 10% y para los m² de suelo de reserva para equipamientos se utilizan los criterios aprobados en la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, mediante acuerdo de 22 de enero de 2018

De dicho acuerdo resultó la aprobación de los "Valores de referencia actualizados, a considerar a efectos de transferencias de aprovechamiento".

No se consideran incrementos sobre esa cifra para una posible actualización, dado que el porcentaje de incremento de los precios de la construcción está muy por encima del de los precios de venta, con lo que el valor de repercusión del suelo, calculado por el Método Residual Estático, resultaría menor en la actualidad.

En el acuerdo mencionado se establecen el siguientes Valor de Referencia del terreno F:

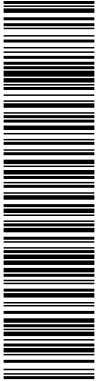
- **Uso Residencial Multifamiliar Libre: 591,30 €/m²**
- **Uso Dotacional privado: 246,43 €/m²**

Este último se utilizará para el suelo de equipamientos por resultar el más asimilable.

Así, tendríamos que los 551,89 m² de edificabilidad a monetizar darían un importe de **326.332,56 €**.

Los 745,05 m² de uso equipamientos alcanzarían la cifra de **183.602,67 €**.

En cuanto al suelo para las redes locales de espacios libres públicos, su sustitución a partir de un importe económico se plantea a partir de dos conceptos:



2857470 R4JHZ-PBYMW-NE1QC_2F0B6229134847541647031704F1241B909C9FEF 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.sivto.torrelavega.es/Firmas4> por 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. U-ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID 2.5.4.97-VATES-A8527604. SERIALNUMBER-IDCES-50875755P. SN-BARROSO SANZ. C-DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604). Descripción=Nombre; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at <https://www.camerfirma.com/address>, S=Madrid, L=Madrid, C=ES) el 13/12/2022 13:57:25.

en primer lugar, el valor del suelo a ceder y, en segundo término, el ahorro en costes de urbanización de la superficie que habría que urbanizar en el supuesto de una cesión en suelo. Para el valor del suelo se utilizan los criterios aprobados en la Junta de Gobierno Local ya mencionados, en los que el importe del mismo se cifra en un 5% del Valor de Referencia; en este caso, para uso Residencial Multifamiliar Libre. En cuanto al ahorro de gastos de ejecución de la urbanización de ese suelo, se considera un importe de 40 €/m² considerando un precio medio de mercado para una superficie ajardinada a modo de pequeño parque urbano.

- Espacio libre de cesión:

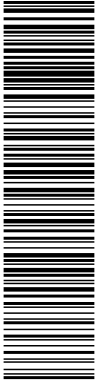
Suelo:	5% s/591,30 € = 29,56 €/m ²
Costes urbanización:	40,00 €/m ²
TOTAL	69,56 €/m²

Con ello, la monetización de los 684,05 m² para redes locales alcanzarían el importe de **47.582,52 €**.

El resultado estimado para el conjunto de la monetización sería de 557.517,75 €, desglosado de la siguiente manera:

USO CESIÓN	CONCEPTO	VALOR REFERENCIA (€/m ²)	OBSERVACIONES	SUPERFICIE MONETIZACIÓN (m ²)	COSTE CESIÓN (€)
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	LSCM: 10% s/incremento edificabilidad ponderada	591,30 €/m ²	Incremento de 5.220,40 m2 uso multifamiliar libre	551,89 m ²	326.332,56 €
SUELO CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS	LSCM: REDES LOCALES s/incremento edificabilidad	246,43 €/m ²	15m2 por cada 100 m2 de techo	745,05 m ²	183.602,67 €
SUELO DE CESIÓN PARA ESPACIO LIBRES	LSCM: REDES LOCALES s/incremento edificabilidad	69,56 €/m ²	15m2/100 m2 de techo. 61 m2 se ceden físicamente	684,05 m ²	47.582,52 €
TOTAL A MONETIZAR					557.517,75 €

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 28 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

15. ÁREAS DE REPARTO

La presente Modificación Puntual no presenta incidencia alguna en el área de reparto AR-9, concretamente la 9.2, en la que está incluido el suelo objeto de la misma en el PGOU vigente salvo, exclusivamente, a los efectos de la disminución de la superficie del ámbito territorial de la misma, a la que deben descontarse los 3.734 m²s.

De esta manera, la superficie total del A.R. 9.2 pasaría a ser de 78.731 m².

Hay que precisar que el Plan General divide todo el suelo urbano y urbanizable en áreas de reparto, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación; esta legislación se encuentra derogada.

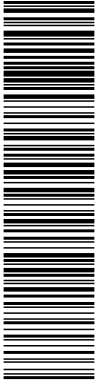
En cuanto al Aprovechamiento Tipo, nos encontramos ante un Área de Reparto, de entre los definidos en el apartado 3.2., correspondiente a *Ordenaciones históricas con tejido urbano consolidado, en su estructura general, pero con parcelas/solares vacantes e incluso áreas de suelo no consolidado.*

El Plan utiliza las determinaciones de la Ordenanza para el cálculo del Aprovechamiento Tipo y se prevía la ejecución en suelo urbano consolidado mediante actuaciones asistemáticas en las que los excesos de aprovechamientos reales con respecto a los conferidos mediante el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiesen a la Administración actuante.

Como se ha reiterado en apartados anteriores, tras la entrada en vigor de la LSCM, en el régimen del suelo urbano consolidado no se exige cualquier cesión de aprovechamiento lucrativo a favor de la Administración, ya que en este tipo de suelo se entiende que la equidistribución se encuentra realizada y los propietarios han cumplido los deberes correspondientes al suelo urbano consolidado.

Se trae esta cuestión ya que la disminución de superficie del área de reparto 9.2 podría alterar el equilibrio urbano establecido en el Plan General, bien

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 29 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.ayto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

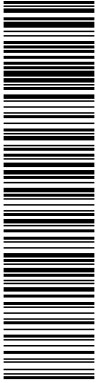
respecto a los aprovechamientos, a la reserva de redes públicas o a los usos globales, en el supuesto de considerarse en la actualidad áreas de equidistribución, tal y como se había previsto en el Plan General.

Sin embargo, tras la vigencia de la LSCM esto no es así y lo único que debe exigirse a la Modificación es que garantice el equilibrio respecto del suelo urbano de Torrejón de Ardoz en el que puede incidirse, en el entorno urbano consolidado de la actuación.

Por tanto, tal y como se ha demostrado con los datos aportados, la disminución de superficie del área de reparto AR-9.2 no afecta al equilibrio dotacional de las misma.

Por otra parte, el cambio de uso ya estaba permitido en el Plan General, habiéndose previsto por ello la cesión para uso de zona verde. El incremento de edificabilidad, por su parte, tiene reflejo en el incremento de las redes locales en las cantidades expresadas en apartados anteriores.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 30 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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>

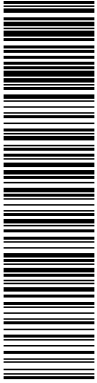
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

16. CONDICIONES URBANÍSTICAS

El resumen de la calificación del suelo en el ámbito objeto de la presente Modificación Puntual es el siguiente:

Superficie del área de actuación	3.734 m ² s
Uso Residencial	2.473 m ² s
Zona verde	1.261 m ² s
Complemento de la red viaria local	367 m ² s

Se adjunta una ficha descriptiva de la ordenación pormenorizada del ámbito objeto de la presente modificación Puntual, en la que puede observarse la Zonificación resultante en el interior del mismo, acompañada de las cotas precisas para su definición física, con los fondos máximos edificables tanto en planta baja como en el resto de ellas.



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C3931E1F95E 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://se.de.ayo-torrejon.es

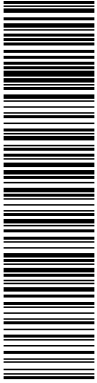
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

CARRETERA DE LOECHES, 40

SUPERFICIE TOTAL ÁREA ACTUACIÓN	3.734 m ²
SECTOR PÚBLICO	
ZONA VERDE:	1.261 m ²
TOTAL:	
SUELO PRIVADO:	2.473 m ²
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE TOTAL	7.501 m ²
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE:	≤ 7.501 m ²
COMERCIAL Y TERCIARIO	≤ 1.861 m ²
ORDENANZA DE APLICACIÓN	ZU-R6
V ALTURAS + BAJOCUBIERTA	

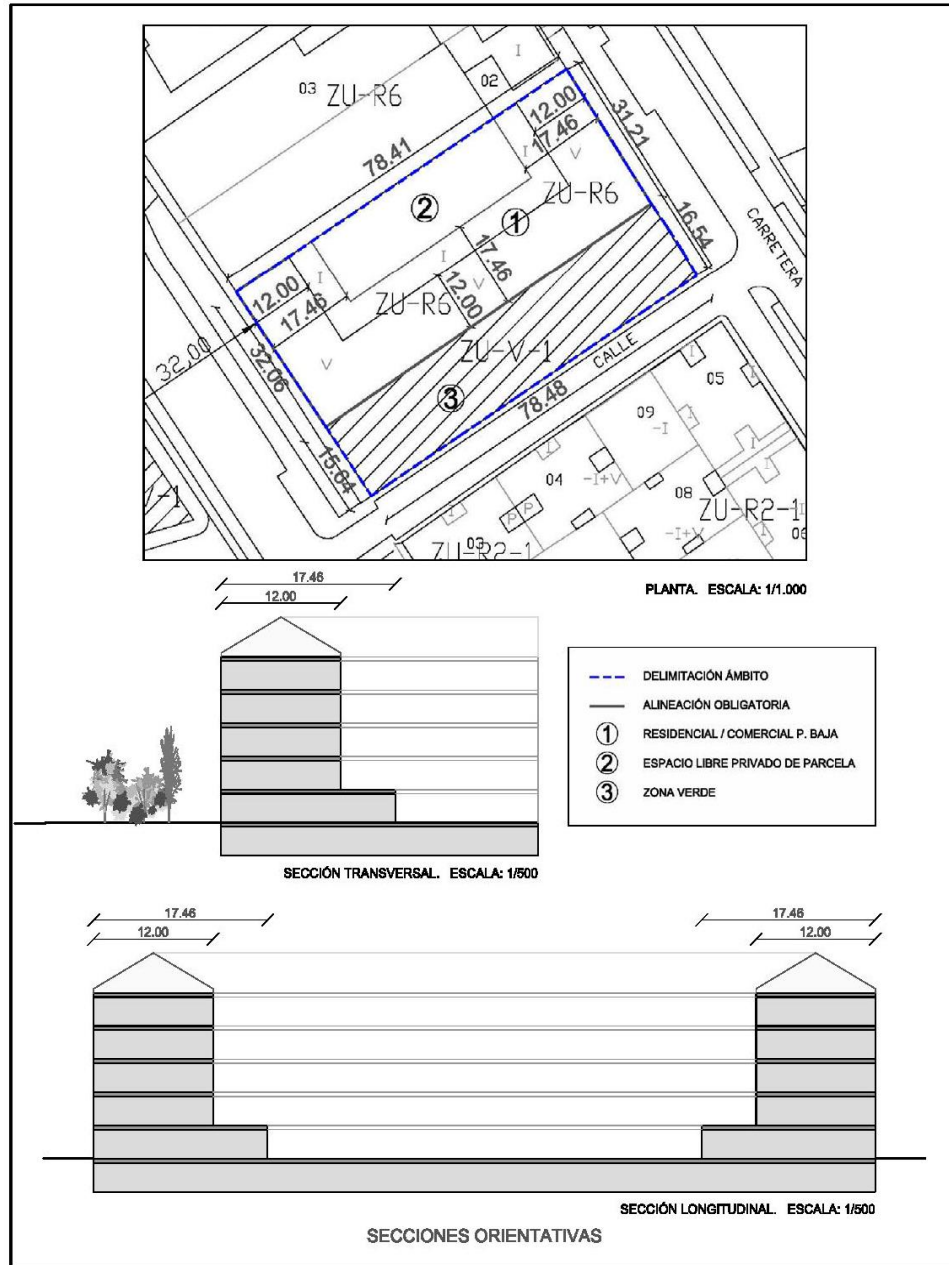
- DELIMITACIÓN ÁMBITO
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ① RESIDENCIAL / COMERCIAL P. BAJA
- ② ESPACIO LIBRE PRIVADO DE PARCELA
- ③ ZONA VERDE



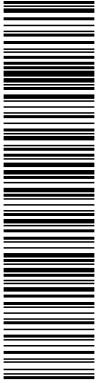


28516100 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C3931E1F95E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejón.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40



DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 33 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

17. ESTUDIO DE VIABILIDAD

17.1 INTRODUCCIÓN

Se analizan aquí y en el correspondiente Anexo del Documento Ambiental Estratégico una serie de aspectos relacionados con la viabilidad de diferentes aspectos a los que pudiera afectar la presente modificación:

17.1.1 Viabilidad en relación con el medio físico y natural y la legislación sectorial

Al encontrarse el ámbito en suelo urbano completamente consolidado, no existe ninguna afección de cauces ni está incluido en la Red Natura 2000 (ZEPAS o LICs), resultando incluso más adecuado para su relación con el medio físico el uso residencial que el industrial.

Tampoco se precisan informes sectoriales, salvo el que se debe recabar en el futuro para otorgar la licencia de obra al proyecto de edificación, en relación con las afecciones aeronáuticas.

17.1.2 Viabilidad en relación con la protección del medio ambiente

La propuesta de Modificación se desarrolla sobre un solar de suelo urbano consolidado. El análisis correspondiente se recoge en el Documento Ambiental Estratégico, en documento aparte.

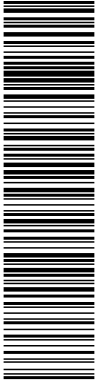
17.1.3 Viabilidad en relación con las infraestructuras

Nos encontramos en un entorno consolidado, con todas las infraestructuras ejecutadas y en servicio, y no se producen afecciones reseñables por el cambio de uso industrial a residencial. En documento anexo se aportará el cumplimiento del Decreto 170 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

17.1.4 Viabilidad en relación con el patrimonio edificado

No se ven afectados los elementos catalogados en el Plan General vigente, ni nos encontramos en ningún entorno BIC, relacionado con algún Bien de Interés Cultural.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 34 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E F95E 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>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

17.1.5 Viabilidad en relación con la dotación de equipamientos y zonas verdes

Se han reflejado en el presente documento los análisis relacionados con las dotaciones públicas existentes, demostrando la adecuada dotación de equipamientos en el entorno, suficientes para las necesidades de la futura población que ocupará el edificio residencial resultante del cambio de uso. La calificación de los espacios públicos se verá incrementada con los siguientes:

Espacio libre público (Zona verde): 1.261 m²s

Complemento de la red viaria local, ya obtenido: 367 m²s

17.1.6 Viabilidad en relación con las posibilidades de gestión y financiación

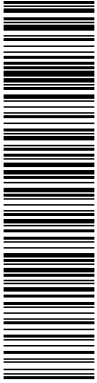
La carga económica que corresponde al propietario único del suelo objeto de la Modificación Puntual es la correspondiente a la ejecución de las redes públicas, en este caso la urbanización del espacio libre público, que se destina a Acerados peatonales y espacios arbolados con pavimento terrizo permeable, así como la conexión con las infraestructuras de los diferentes servicios.

La viabilidad económico-financiera resulta, en primer lugar, de los recursos propios de la actual propietaria de todo el suelo correspondiente al ámbito, Inversiones Inmobiliarias Carvives, que permiten hacer frente a los costes de urbanización relativos a las intervenciones mencionadas, tanto las propias obras como el coste de proyectos, direcciones facultativas y gestión de todo el proceso.

En cuanto a la futura construcción del edificio, el promotor que en su día sea el propietario, tendrá la posibilidad de operar a través de préstamos hipotecarios, como es práctica habitual en el sector.

De manera que en ambas fases queda garantizada la financiación y ejecución de la actuación.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 35 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DDE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

18. SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICAS

En el Real Decreto- Ley 7/2015, del Texto Refundido de la Ley del Suelo Y Rehabilitación Urbana se establece, concretamente en el *Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*, apartados 4 y 5, la exigencia de incorporar un informe de sostenibilidad económica, en los siguientes términos:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos: (...)

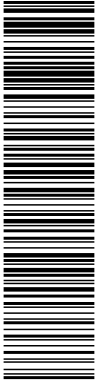
18.1 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La obligatoriedad de este Informe o Memoria de sostenibilidad económica supone completar la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización que acompañen la actuación que la ordenación pormenorizada de esta modificación del PGOU establece y que corresponden al propietario del suelo.

Así, en esta memoria deben contemplarse los siguientes aspectos:

- El impacto de la actuación en las Haciendas de las Administraciones públicas afectadas por la ejecución del instrumento de ordenación y la

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 36 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

puesta en carga y mantenimiento de las nuevas infraestructuras y así como la prestación de los nuevos servicios, en aras de la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

- Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- Viabilidad económica en términos de rentabilidad.

Para el primero de los aspectos resulta fundamental el estudio del mantenimiento de las infraestructuras y el resto de componentes de la urbanización, dado que la ejecución de las actuaciones que resulten necesarias en las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua y riego, suministro de energía eléctrica y gas natural, telecomunicaciones, así como cualquier tipo de conexiones exteriores serán ejecutadas por la propiedad de los terrenos objeto de la modificación y entregada al Ayuntamiento, que habrá de recibirla y encargarse o delegar su mantenimiento y gestión.

18.1.1. Coste del mantenimiento de la urbanización y de prestación de servicios

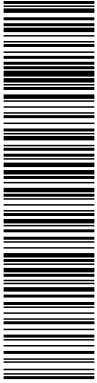
Efectivamente, una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización, se cederá al Ayuntamiento el suelo correspondiente a las redes de nivel local que se materializan físicamente, libre de cargas y urbanizado y, en su caso, al Ayuntamiento o las compañías suministradoras las correspondientes infraestructuras, que deberán cumplir sus normas particulares.

Por tanto, toda la ejecución de la urbanización en el ámbito de la Modificación, se integra en la estructura urbana existente, sin que ello suponga coste alguno para las Haciendas públicas.

En relación con la prestación de los servicios a la ciudadanía, todos ellos se facturan directamente por parte de las compañías suministradoras a los usuarios de los mismos, contando entre los conceptos incluidos el mantenimiento de las diferentes redes de infraestructuras. Entre ellos tendríamos los siguientes:

- abastecimiento de agua
- saneamiento y depuración de aguas fecales

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 37 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

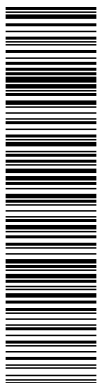
- saneamiento y vertido de aguas pluviales
- suministro de energía eléctrica
- gas natural
- telecomunicaciones
- recogida de basuras
- en su caso, agua reciclada para el riego

Por tanto, ninguno de estos mantenimientos supone carga alguna para las Haciendas públicas.

Así, en lo relativo a la aplicación del artículo 22.4 del RDL 7/2015, queda claro que no existe "impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes".

En cuanto al nuevo espacio libre, este será entregado completamente pavimentado, ajardinado y con mobiliario urbano y alumbrado público al Ayuntamiento. En este caso sí existirá un coste de mantenimiento, destinado tanto a limpieza como cuidados de los jardines y arbolado, coste del alumbrado y reposiciones del mobiliario. Para la estimación de dicho coste recurrimos al documento de *Análisis de la conservación de la infraestructura verde urbana en España 2015*, elaborado por la Asociación Española de Parques y jardines públicos a partir de encuestas realizadas en una importante serie de municipios de España, entre ellos el de Torrejón de Ardoz.

En ese estudio se establece una ratio promedio de 26,8 € por habitante y 2,60 €/m² de superficie verde, mientras que para el municipio de Torrejón las gráficas indican unas cifras próximas a 15 €/hab y 1 €/m² de superficie verde. Al resultar más desfavorables, adoptaremos los valores promedio, actualizados a 2022 mediante el IPC, lo que nos da un resultado de 30,12 € y 2,92 € respectivamente. Así, tendríamos como coste anual de mantenimiento:



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torreon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

COSTES ANUALES POR MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES			
CONCEPTO	RATIO €/hab	CANTIDAD	COSTES ANUALES
COSTE POR HABITANTE	30,12	180,00	5.421,60
COSTE POR SUPERFICIE	2,92	1.261,00	3.682,12
COSTES RATIO MÁS DESFAVORABLE			5.421,60

Por otro lado, en relación con las dotaciones al servicio de la ciudadanía, tales como escolar, sanitario, deportivo, social, administración y otros servicios públicos, se trata de equipamientos existentes y no se precisan nuevas inversiones provocadas por tan leve incremento de población.

En cuanto a un posible incremento de vehículos privados y tráfico rodado su afección resulta menos negativa que el mantenimiento de la ordenanza industrial, que siempre provoca no sólo un incremento rotatorio de la circulación sino la aparición de vehículos pesados en el tejido residencial existente.

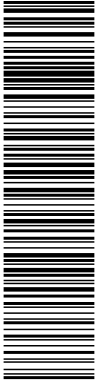
Por todo ello, la afección en el presupuesto municipal de la presente actuación resulta ínfima. estimándose exclusivamente el coste anual del mantenimiento de la nueva zona verde, ya que los suministros y mantenimiento de las infraestructuras urbanas y la prestación de servicios dotacionales suponen coste cero para el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

Así, **se considera un coste total por mantenimiento y prestación de servicios de 5.421,60 € anuales.**

18.1.2. Ingresos resultantes de la puesta en marcha del desarrollo de la propuesta

Se reflejan a continuación los datos correspondientes al resultado de la recaudación municipal de los diferentes impuestos y tasas del ejercicio 2018, utilizando como fuente la denominada *Modificación puntual del Plan General de Torrejón de Ardoz para la transformación del uso industrial a residencial en la manzana comprendida entre la carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la carretera de Loeches*

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 39 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.ayo-torrejón.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

y las calles del Río, Arganda y Chinchón, redactada por el estudio de arquitectura Salamanca Velayos S.L.P.

- Impuesto de bienes inmuebles Urbana (IBI) 25.581.996,19
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica 5.343.546,74
- Impuesto de actividades económicas (IAE) 3.829.368,27
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) 5.512.738,61
- Tasa de licencia urbanística 3.231.274,20

Ingresos por el Aprovechamiento urbanístico de cesión y la reserva de redes locales

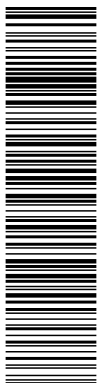
Como ya se ha venido explicitando, la presente Modificación implica el deber de cesión al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de un solar, en el que se pueda materializarse el 10% del aprovechamiento urbanístico que exceda del actual aprovechamiento de los terrenos incluidos en este ámbito, o bien, en su caso, la sustitución de la cesión por su valor económico equivalente. En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento coincide con la edificabilidad resultante en cada solar pero debe calcularse la edificabilidad ponderada que supone tal incremento. Por ello, se ha aplicado el coeficiente 0,9 a la edificabilidad existente de uso industrial.

Así, tenemos un incremento de edificabilidad ponderada a residencial multifamiliar libre en el ámbito de la modificación de 5.220,40 m² de techo, es esta cifra sobre la que se debe calcular la cesión del 10% al Ayuntamiento. Así, como la cesión de una parcela no resulta posible, es necesario monetizar 522,04 m² de edificabilidad. Utilizando los valores ya especificados en el apartado 14, tendríamos:

- Uso Residencial Multifamiliar Libre: 591,30 €/m² x 522,04 m² = 308.682,25 €

En cuanto al suelo para las redes locales, su sustitución a partir de un importe económico se plantea con los criterios especificados en el apartado 14, a partir de considerar la mitad, 15 m² de suelo por cada 100 m² sobre el incremento de edificabilidad para equipamientos y otra cantidad equivalente para espacios libres de uso público.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 40 de 68	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Por ello, para la cesión correspondiente a equipamientos consideramos una superficie de suelo de 745,05 m², con lo que tendríamos por este concepto la siguiente monetización:

- Red local de equipamientos: $246,43 \text{ €/m}^2 \times 745,05 \text{ m}^2 = 183.602,67 \text{ €}$

En cuanto a los espacios libres públicos, la cesión asciende también a 745,05 m² de suelo, materializándose físicamente 61 m², con lo que la monetización sería de la diferencia, 684,05 m²; considerando un importe de 40 €/m², resultaría el siguiente importe:

- Espacio libre de cesión: $40,00 \text{ €/m}^2 \times 684,05 \text{ m}^2 = 27.362,00 \text{ €}$.

El resultado de los ingresos por el conjunto de la monetización sería de 519.646,92 €

Ingresos por Impuesto sobre Bienes Inmuebles

La Ordenanza nº4 del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz es la *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles*, cuya modificación entró en vigor el 1 de enero de 2020.

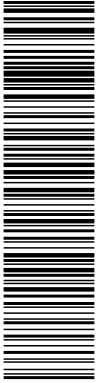
Según el Artículo 5 de la ordenanza "la base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario".

El tipo de gravamen del IBI sobre bienes de naturaleza urbana, según el Artículo 6 de la ordenanza, está fijado en el 0,5834 % sobre el valor catastral del inmueble; dicho tipo se mantuvo en 2021.

No se han tenido en cuenta las bases liquidables a partir de las posibles reducciones en el IBI previstas para 2022, consistentes en una bajada del 5% del IBI mediante de su domiciliación, la exención del IBI a las familias con todos sus miembros desempleados o la bonificación hasta el 90% a las familias numerosas, al tratarse de casos excepcionales en circunstancias específicas.

Tampoco se han tenido en cuenta los tipos de gravamen diferenciados para la categoría de comercio, ya que se desconoce la posible división superficial

DOCUMENTO MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 41 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.yto-torrejón.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

e incluso si existirán locales comerciales en toda la planta baja, aunque, en todo caso, incrementarían la recaudación al subir el tipo a partir de determinados valores catastrales.

Aunque la planta baja podría destinarse tanto a locales, total o parcialmente, como a viviendas, se considera el supuesto de menor recaudación, que supone ocupar toda la planta con locales, ya que tienen un valor catastral menor los locales que las viviendas. Por el mismo motivo, aunque en planta baja existirán portales, repercutidos en la superficie construida de las viviendas, se considera toda la edificabilidad como si fueran locales comerciales.

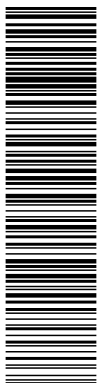
Para calcular los ingresos anuales que el Ayuntamiento recaudará por el IBI se estima un valor a partir de la superficie construida para cada uso. En la propuesta de Modificación se establece la siguiente superficie edificable de los usos lucrativos:

- Comercial en planta baja: 1.861 m²
- Viviendas libres: 5.640 m²
- Plazas de garaje: 113 (1,5 plazas/100 m²t) x27 m²/plaza= 3.051 m²
- Trasteros: 60 (1/viv, considerando el máximo) x 6 m²/viv= 360 m²

Para calcular el valor catastral del m² edificable se recurre a la anterior modificación ,que refleja los valores medios correspondientes a la vivienda libre multifamiliar y vivienda sometida algún tipo de protección pública para Torrejón de Ardoz en 2018, "de acuerdo con los recibos girados por este concepto". Estos valores no han variado posteriormente Así, tenemos:

- Residencial: 530,18 €/m²e
- Comercial, oficinas, turístico: 499,32 €/m²
- Garaje: 254,50 €/m²e

Por tanto, de acuerdo con las hipótesis anteriores, el valor catastral de los inmuebles, plazas de garaje y trasteros previstas será la que se indica en el cuadro, resultando un valor catastral total, sobre el que aplicamos el tipo impositivo para calcular la recaudación anual por IBI:



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.afo-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ Valor catastral-IBI			
USO	SUPERFICIE	VALOR CATASTRAL €/M2	VALOR CATASTRAL TOTAL
COMERCIAL P.BAJA	1.861,00	499,32	929.234,52
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	5.640,00	530,18	2.990.215,20
GARAJE	3.051,00	254,50	776.479,50
TRASTEROS	360,00	254,50	91.620,00
TOTAL VALOR CATASTRAL			4.787.549,22
TOTAL IBI			27.930,56

Por tanto, los ingresos anuales por este tributo, una vez finalizado el edificio y dado de alta en catastro, serán de 27.930,56 €.

Ingresos por Tasas e Impuesto sobre las construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

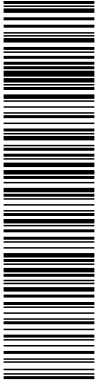
La Ordenanza nº7, *Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por prestación de servicios urbanísticos*, del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, establece la exigencia del pago de la tasa en el momento de presentación de la solicitud de licencia de obra mayor. "Se considera base imponible de esta tasa, en general el coste real y efectivo de las obras y construcciones ..."

Según el artículo 6, la tasa por licencia urbanística (TLU) será del 2,31% sobre el presupuesto de ejecución material.

Por otra parte, la Ordenanza nº3, *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras*, determina el importe del tributo por la realización de "cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística..." se aplica sobre la misma base que la mencionada tasa.

Según el artículo 3, el tipo de gravamen será del 4% sobre el presupuesto de ejecución material. Este tipo de edificio de promoción privada no está afectado por ninguna de las bonificaciones contempladas en la ordenanza.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 43 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

En el Anexo I de la ordenanza nº3, *Determinación de costes de referencia de edificación*, se obtendrá el coste de la construcción para establecer la base imponible, a partir de la fórmula siguiente:

$$CRP = CRG \times CA \times CH$$

siendo

CRP = Coste de referencia particularizado

CRG = Coste de referencia general por tipologías (según listado adjunto). En este caso tendremos que aplicar los siguientes costes (vigencia 2020, los últimos publicados):

- Residencial colectiva promoción privada 609,95 €/m²c
- Locales comerciales en edificios 376,94 €/m²c
- Garaje en semisótano o 1^{er} sótano 350,68 €/m²c

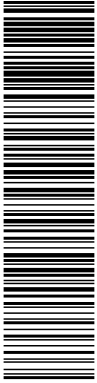
Actualizando según indica el punto 4 de la ordenanza por la evolución del IPC, tendremos un incremento del 6,6%, desde enero de 2020 a enero de 2022. Así resultarían las siguientes cantidades:

- Residencial colectiva promoción privada 650,21 €/m²c
- Locales comerciales en edificios 401,82 €/m²c
- Garaje en semisótano o 1^{er} sótano 373,82 €/m²c

CA = Coeficiente de aportación en innovación o acabados. Se adopta 1,00 para "diseño o acabados de características medias".

CH = Coeficiente por rehabilitación. No se aplica al tratarse de obra nueva.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 44 de 68	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torreon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Así, resulta un CRP, coste de construcción por m2 de superficie construida para cada uso, que multiplicado por los m2 correspondientes, nos lleva a obtener el Presupuesto de Ejecución Material total del edificio.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ Presupuesto de Ejecución Material según Ordenanza Ayuntamiento			
USO	SUPERFICIE	CRP= CRG x CA €/M2	PEM TOTAL
COMERCIAL P.BAJA	1.861,00	401,82	747.787,02
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	5.640,00	650,21	3.667.184,40
GARAJE 1º SÓTANO (i/trasteros)	3.411,00	373,82	1.275.100,02
TOTAL EDIFICIO			5.690.071,44

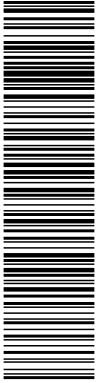
Por tanto, tendremos un Presupuesto de Ejecución Material de 5.690.071,44 €, que supondrá los siguientes ingresos por tasas e ICIO:

INGRESOS MUNICIPALES POR TLU E ICIO			
CONCEPTO	BASE IMPONIBLE €	TIPO IMPOSITIVO %	INGRESOS
TASA LICENCIA URBANÍSTICA	5.690.071,44	2,31	131.440,65
IMPUESTO CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS	5.690.071,44	4,00	227.602,86
TOTAL TLU+ ICIO			359.043,51

Ingresos por Licencia de Primera Ocupación (LPO)

Según el artículo 6 de la ordenanza municipal nº7, la tarifa por LPO será aplicable a viviendas y locales. Consideramos el número máximo de viviendas, todas ellas libres, de más de 100 m2 y por el local comercial 320,89 € por los primeros 100 m2 y 49,53 € por cada 100 o fracción hasta el total de la planta baja. Por tanto, consideraremos 18 fracciones por encima de los 100 primeros metros.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 45 de 68	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

INGRESOS MUNICIPALES POR LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN			
USO	CANTIDAD	CUOTA	PEM TOTAL
COMERCIAL P.BAIA	1.861,00	320,89+49,53/100 m2	1.212,43
VIVIENDA LIBRE	60,00	276,53	16.591,80
TOTAL EDIFICIO			17.804,23

RESUMEN DE INGRESOS Y GASTOS

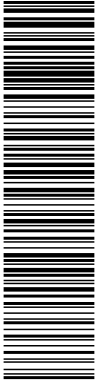
Como resultado global de todos los ingresos percibidos por el Ayuntamiento en el primer año tras la terminación del edificio, tendremos una serie de ingresos que se producen una sola vez, como producto del desarrollo de la modificación puntual y existirán una serie de ingresos y costes anuales en años sucesivos.

INGRESOS TOTALES PUNTUALES	
CONCEPTO	INGRESOS €
MONETIZACIÓN	519.646,92
TASA LICENCIA URBANÍSTICA + ICIO	359.043,51
LICENCIA PRIMERA OCUPACIÓN	17.804,23
TOTAL	896.494,66

Los conceptos anuales corresponderán al IBI, en cuanto a ingresos y al mantenimiento del espacio libre en cuanto a gastos.

En cuanto a los espacios libres se consideran todos los conceptos relativos al mantenimiento de los Acerados peatonales y pavimentos blandos, ajardinamiento y arbolado, así como reposición, en su caso, de mobiliario urbano y conservación del alumbrado público.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 46 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

INGRESOS TOTALES ANUALES	
CONCEPTO	INGRESOS €
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES	27.930,56
GASTOS TOTALES ANUALES	
CONCEPTO	INGRESOS €
MANTENIMIENTO	5.421,60
BENEFICIO ANUAL	22.508,96

18.1.3 Conclusión

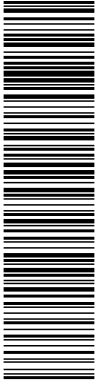
Por todo lo anterior, resulta evidente que el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz no debe comprometer cualquier gasto para el mantenimiento del proyecto resultante de la presente Modificación y, sin embargo, son importantes los ingresos que resultan para la Hacienda pública. A estos ingresos durante la ejecución del ámbito de la presente modificación habrá que sumar el importe de la plusvalía, en su caso, por el incremento del valor de los terrenos, y anualmente, los ingresos correspondientes al IBI.

18.2 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La memoria de viabilidad económica se centra en la inversión que habrá de realizar el operador particular durante el proceso de transformación urbana que implica la presente modificación, limitando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados que se precisan para ello.

Se trata de un documento preceptivo que tiene que contemplarse en todas las operaciones de renovación y regeneración urbana y se considera el

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 47 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

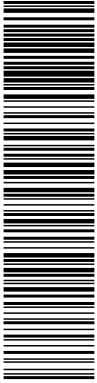
instrumento que asegura que la operación sea viable desde el punto de vista económico.

Resulta necesario asegurar que la viabilidad de las actuaciones urbanas no solo responde a la lógica económica de las inversiones, sino que se conforma como un requerimiento legal con el objeto de asegurar la existencia de recursos financieros suficientes que permitan afrontar la correspondiente operación o, por el contrario, justificar las modificaciones de los parámetros urbanísticos con el objetivo de conseguir la viabilidad de la actuación.

La memoria de viabilidad económica a que se refiere el texto refundido de la Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana, debe incorporar los siguientes contenidos:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes con los propuestos, identificando las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias, así como las redes públicas que habría que modificar.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, así como la identificación de los responsables del deber de costear las redes públicas.
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.
- d) El horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación propuesta.
- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 48 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

18.2.1 El mercado residencial en la Comunidad de Madrid

El mercado residencial en la Comunidad de Madrid muestra una dinámica mucho mayor a la que presenta, en general, el resto del país; esto se debe fundamentalmente al efecto provocado por la capitalidad de la ciudad de Madrid y su efecto tractor.

Así, una vez superada la crisis inmobiliaria que paralizó el mercado durante casi una década, el mercado en la Comunidad se viene caracterizando por el desarrollo de nuevas promociones de vivienda, especialmente en la capital y en las ciudades de la Comunidad de mayor población, manteniéndose también un peso específico reseñable del mercado de segunda mano.

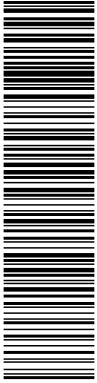
En este momento, una vez superadas las consecuencias económicas de la pandemia de COVID, especialmente crudas en el año 2020, arrastradas en parte a lo largo del año 2021, el incremento del precio de la vivienda ha experimentado una subida moderada en toda la región, del 6,8% anual, según el informe de *Idealista* (datos octubre de 2022). El precio medio de la vivienda en la Comunidad ha alcanzado la cifra de 3.115 €/m² en ese mes.

Sin embargo, la subida venía siendo mayor, pero se estancó en el mes de agosto de 2022, comenzando a producirse un leve descenso en los últimos tres meses, en gran medida fruto de una situación de incertidumbre, con índices de inflación elevados, que han producido una pérdida de poder adquisitivo de las familias, con la consiguiente disminución de la capacidad de ahorro. No obstante, las perspectivas de evolución del mercado de vivienda para el año 2023 continúan siendo positivas.

18.2.2 El mercado residencial en Torrejón de Ardoz

Torrejón de Ardoz presenta también una dinámica similar a la media de la Comunidad, aunque con unos precios base de venta notablemente inferiores a ésta. Según datos del mismo informe de *Idealista*, para las mismas fechas, en el distrito Suroeste de Torrejón de Ardoz, en el que se encuentra este suelo, el precio medio de venta se sitúa en 2.258 €/m², con una subida anual del 6,4%.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 49 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Existen varias promociones de vivienda nueva en venta, especialmente en los nuevos sectores al sur, quedando muy poco suelo vacante para promociones futuras. En el casco consolidado, prácticamente no existen nuevos productos inmobiliarios, predominando en este caso el mercado de vivienda de segunda mano. Existe, por tanto, un déficit de vivienda nueva en el centro urbano de la ciudad.

18.2.3 Conclusiones sobre el mercado de vivienda en la ciudad

La presente modificación puntual del PGOU, que recalifica un suelo inicialmente destinado a uso industrial, convirtiéndolo en residencial, se presenta como una oportunidad no sólo para consolidar el tejido urbano residencial en el barrio, sino como factor coadyuvante para el afianzamiento de población en el centro del municipio, en una apuesta alineada con los criterios de desarrollo sostenible de la Agenda 2030 y de la Agenda Urbana Española, favoreciendo la regeneración, renovación y consolidación del entorno urbano existente, frente a las características de nuevos desarrollos que amplían la huella edificada, incrementando asimismo la huella de carbono.

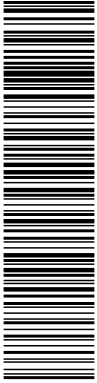
18.2.4 Valor residual del suelo

La determinación del valor de las parcelas se realizará por el método residual estático, conforme al artículo 37.1.b) del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* ("TRLSRU").

Es de aplicación al presente informe, el supuesto contemplado en el artículo 34.1.a) TRLSRU:

La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 50 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Por tanto, para la determinación de los valores de suelo, se utilizará la metodología establecida en artículo 22.2 del *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*:

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

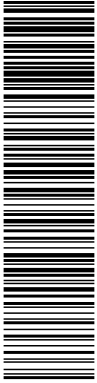
Donde:

- VRS = Valor de repercusión del suelo en €/m² edificable del uso considerado
- Vv = Valor en venta del m² de edificación de cada uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en €/m² edificable.
- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K tendrá, con carácter general, un valor de 1,40.
- Vc = Valor de la construcción en €/m² edificable de cada uno de los usos. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

18.2.5 Datos urbanísticos de la Modificación

El uso característico es el Residencial multifamiliar para viviendas libres, aunque se contempla la posibilidad de incorporar locales comerciales en planta baja total o parcialmente; también se plantean en planta sótano plazas de garaje y trasteros. La ordenanza de aplicación es la ZUR-6 con las condiciones establecidas en la nueva ficha.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 51 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Con la ordenación pormenorizada del ámbito objeto de la modificación resulta una superficie de espacio libre público destinado a Zona Verde de 1.261 m² y una parcela edificable de 2.473 m² de superficie, con una edificabilidad máxima de 7.501 m², de los cuales hasta 1.861 m² de techo podrían edificarse en planta baja, tal como se indica en el siguiente cuadro:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELA USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR				
SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
2.473 m ² s	7.501 m ² c	60 viviendas	V (Baja + 4)	1.861 m ² Planta Baja 1.410 m ² Plantas Superiores

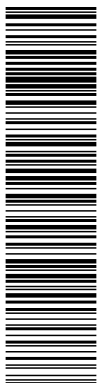
El aprovechamiento del suelo comprendido en el ámbito de la modificación se concreta mediante la edificabilidad, al tratarse de suelo urbano consolidado, y tenemos un incremento de edificabilidad de 4.967 m² de techo, sobre el que se debe calcular la cesión del 10% al Ayuntamiento. Por tanto, el aprovechamiento patrimonializable de este incremento, correspondiente a los propietarios del suelo, será de 4.470,30 m² de edificabilidad, procediéndose a monetizar 497 m² en concepto del 10% de cesión al Ayuntamiento, tras lo cuál la totalidad de la edificabilidad corresponderá a los propietarios del suelo.

18.2.6 Costes de ejecución de la promoción fruto de la Modificación Puntual

Para el cálculo del valor de la construcción (Vc) se ha tenido en cuenta los Costes de Referencia de Edificación de la Comunidad de Madrid, correspondientes a la actualización de 2020:

CRG: Costes de referencia general por tipo de edificación (€/m²c): Se adopta el coste de ejecución material para uso Residencial, *Viviendas colectivas*. Dentro de la horquilla contemplada para esta tipología se adoptan los valores máximos para vivienda libre, local en bruto en planta baja y garaje/trastero bajo rasante, dado el incremento de costes de la

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 52 de 68	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

construcción en la coyuntura actual del sector. Así, los valores considerados serán los siguientes:

- Residencial Libre (Manzana cerrada): 735 €/m²
- Local en bruto en planta baja: 374 €/m²
- Garaje/ trastero bajo rasante: 481 €/m²

CS: Coeficiente de situación geográfica. Torrejón de Ardoz se encuentra en el Área 1, con lo que CS=1,00.

CA: Coeficiente de aportación en innovación o acabados. Se consideran acabados de coste medio, con lo que CA=1.

CRP: Costes de referencia particularizados. Resultarán del siguiente producto:

$$CRG \times CS \times CA$$

Por tanto, dado que tanto CS como CA son 1, el CRP coincidirá con el CRG. El PEM así calculado alcanzará la cantidad de 6.482.105 €.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ Presupuesto de Ejecución Material según Costes de Referencia CAM			
USO	SUPERFICIE	CRP (€/m2)	PEM
LOCAL EN BRUTO PLANTA BAJA	1.861,00	374,00	696.014,00
RESIDENCIAL LIBRE	5.640,00	735,00	4.145.400,00
GARAJE Y TRASTEROS SÓTANO	3.411,00	481,00	1.640.691,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL			6.482.105,00



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

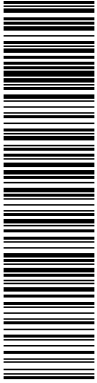
Considerando unos Gastos Generales del 13% y un Beneficio Industrial del 6%, tendríamos el Presupuesto de Ejecución por Contrata, que se corresponde con el coste total de la obra de edificación:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA Gastos Generales 13% y Beneficio Industrial 6%			
	SUPERFICIE	PEM TOTAL	PEC TOTAL
LOCAL EN BRUTO PLANTA BAJA	1.861,00	696.014,00	828.256,66
RESIDENCIAL LIBRE	5.640,00	4.145.400,00	4.933.026,00
GARAJE Y TRASTEROS SÓTANO	1.861,00	1.640.691,00	1.952.422,29
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA SIN IVA			7.713.704,95

A esto habría que añadir el coste de urbanización del espacio libre, para lo cual consideramos un importe de 40 €/m2 en las áreas ajardinadas y arboladas y de 110 €/m2 en las zonas pavimentadas. De los 1.261 m2, prevemos de manera estimada que la zona pavimentada para el tránsito peatonal más dinámico alcanzaría la superficie de 780,42 €/m2 mientras que la destinada a la zona verde más estancial, con acabado terizo y jardines tendría 480,58, a partir de la imagen orientativa no vinculante que se propone. En las ratios indicadas está repercutido el importe de las infraestructuras de riego, alumbrado público, mobiliario urbano, conexiones, etc.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ Presupuesto de Ejecución Material de Urbanización Espacio Libre			
USO	SUPERFICIE	RATIO (€/m2)	PEM
ESPACIO LIBRE PAVIMENTADO	780,42	110,00	85.846,20
ESPACIO LIBRE AJARDINADO	480,58	40,00	19.223,20
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL			105.069,40

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 54 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

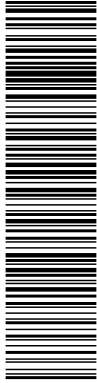
En este caso, también consideramos unos Gastos Generales del 13% y un Beneficio Industrial del 6%, para obtener el Presupuesto de Ejecución por Contrata, que se corresponde con el coste total de la obra de urbanización.

PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN POR CONTRATA. URBANIZACIÓN ZONA VERDE Gastos Generales 13% y Beneficio Industrial 6%			
USO	SUPERFICIE	PEM TOTAL	PEC TOTAL
ESPACIO LIBRE PAVIMENTADO	780,42	85.846,20	102.156,98
ESPACIO LIBRE AJARDINADO	480,58	19.223,20	22.875,61
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA SIN IVA			125.032,59

Considerando el conjunto de edificación y urbanización, obtenemos los presupuestos de ejecución material y de ejecución por contrata del conjunto de edificación y urbanización:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ PRESUPUESTOS DE EJECUCIÓN EDIFICACIÓN+ URBANIZACIÓN		
	PEM TOTAL	PEC TOTAL
EDIFICACIÓN	6.482.105,00	7.713.704,95
URBANIZACIÓN	105.069,40	125.032,59
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN	6.587.174,40	7.838.737,54

Es preciso estimar también los gastos derivados de la construcción, que se calculan en función del Presupuesto de Ejecución Material resultante de los Costes de Referencia de la Comunidad de Madrid o de las ordenanzas municipales, según los diferentes conceptos:



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

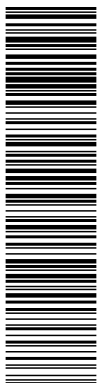
ESTIMACIÓN DE GASTOS DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN Edificación y Urbanización			
CONCEPTO	PEM	PORCENTAJE	COSTE
HONORARIOS TÉCNICOS	6.587.174,40	12,00%	790.460,93
OTROS GASTOS	6.587.174,40	3,00%	197.615,23
TASAS LICENCIA URBANÍSTICA	5.690.071,44	2,31%	131.440,65
ICIO	5.690.071,44	4,00%	227.602,86
LICENCIAS PRIMERA OCUPACIÓN			17.804,23
SEGUROS	6.587.174,40	1,50%	98.807,62
TOTAL GASTOS DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN SIN IVA			1.463.731,51

Por tanto, el total de gastos necesarios para la efectiva construcción del edificio y la urbanización del espacio libre es el siguiente:

GASTOS TOTALES DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN	
CONCEPTO	GASTOS
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA DE LA OBRA	7.838.737,54
GASTOS DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	1.463.731,51
TOTAL GASTOS DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN	9.302.469,05

18.2.7 Valor de Mercado de la promoción

Se emplea para su cálculo el valor medio de venta de obra nueva en el centro del municipio de Torrejón, para el distrito suroeste, proveniente de los informes continuamente actualizados de *Idealista*, que calculan una estimación mensual del precio promedio residencial de la oferta viva en *idealista* desglosada para las operaciones de compraventa y alquiler (METODOLOGÍA: <https://st3.idealista.com/cms/archivos/static/price-indicator/metodologia->



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.yto-torrejon.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

[informes-de-precios-vivienda.pdf?fv=Q1YiY17&v=1556008208](#)), a fecha de octubre de 2022. Por tanto:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ Valor en Venta según precios de mercado			
USO	SUPERFICIE	VALOR DISTRITO SUROESTE (€/m2)	VALOR DE MERCADO
RESIDENCIAL LIBRE	7.501,00	2.258,00	16.937.258,00
TOTAL VALOR DE MERCADO DE LA PROMOCIÓN			16.937.258,00

Dado que la construcción de locales comerciales autorizada por la ordenanza será potestativa del futuro promotor, se considera toda la edificabilidad como destinada a vivienda. Los garajes y trasteros no se consideran ya que el valor del suelo se calcula habitualmente para la edificabilidad sobre rasante, dejando el precio de garajes y trasteros repercutido en el de la vivienda. Así, para dicha edificabilidad, tendremos:

18.2.8 Valor del suelo

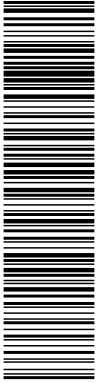
Para el cálculo del valor del suelo utilizaremos la indicada fórmula $VRS = Vv/K - Vc$, considerando toda la edificabilidad sobre rasante para uso residencial. Así obtendremos:

VALOR SUELO EDIFICADO NO URBANIZADO						
USO	Vv	Vc	K	Vrs= Vv/K-Vc	EDIFICABILIDAD	Vs
Vivienda plurifamiliar libre	2.258,00	1.183,96	1,40	428,90	7.501,00	3.217.151,54

18.2.9 Conclusión

La presente modificación puntual tiene por objeto la ordenación pormenorizada del suelo con uso industrial mixto, recalificándolo para uso residencial, completando así la manzana calificada con este uso, para posteriormente promover la edificación de vivienda colectiva libre sobre la parcela neta resultante, una vez realizadas las correspondientes cesiones.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 57 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

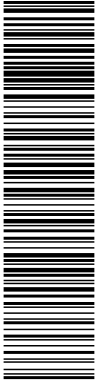
El incremento de aprovechamiento implica el cumplimiento con los deberes de cesión sobre el mismo, que se monetiza en gran parte, ya que el espacio libre propuesto se obtiene a partir de las obligaciones impuestas por el mencionado cambio de uso.

El criterio de ordenación que contempla esta modificación se basa fundamentalmente en la voluntad de generar un nuevo espacio público dominado por un carácter mixto de movilidad peatonal y carácter estancial, aportando las condiciones adecuadas para la relación humana de los vecinos del entorno próximo, pero completando adecuadamente el volumen de la manzana residencial. El coste de urbanización de dicho espacio forma parte de los deberes impuestos a los propietarios de los terrenos.

Se pretende una verdadera renovación y regeneración urbana, por lo que la ordenación del edificio propuesto acota el espacio público sin desatender la necesidad de completar y mejorar el tejido urbano existente, dando continuidad a las alineaciones de fachada hacia la Carretera de Loeches y la Calle del Río, ocultando así las medianeras, y definiendo la nueva alineación hacia la Calle Arganda, en paralelo a la existente.

Conforme a los criterios del Real Decreto Legislativo 7/2015, el valor del suelo presenta viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación y, desde el punto de vista económico, la materialización de la propuesta recogida en la presente modificación puntual resulta viable, como puede deducirse del siguiente resumen:

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 58 de 68	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

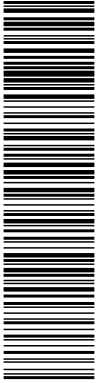


2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.yto-torrejón.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	
INGRESOS	IMPORTE
VALOR EN VENTA	16.937.258,00
GASTOS	IMPORTE
VALOR SUELO NO URBANIZADO	3.217.151,54
MONETIZACIONES	519.646,92
GASTOS DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN	9.302.469,05
TOTAL GASTOS	13.039.267,51

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 59 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

19. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

Se analiza en este informe el impacto normativo que la nueva ordenación pormenorizada prevista en esta Modificación puede provocar en cualquiera de los siguientes aspectos:

19.1 Impacto competencial

No existe, dado que la aprobación definitiva de esta modificación se regula en la LSCM, artículo 61.1, cuando establece que:

Corresponde al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes.

Las aprobaciones inicial y provisional corresponderán al Pleno del Ayuntamiento, mediando entre ambas el período de información pública legalmente establecido.

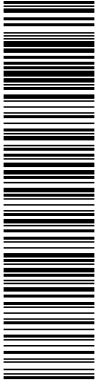
En cuanto a los procedimientos, no supone ni reducción ni incorporación de cargas administrativas, así como tampoco implica simplificación de los mismos.

19.2 Impacto económico y presupuestario

El impacto presupuestario para las arcas del municipio se considera nulo por lo ya explicitado en el correspondiente informe. La implementación de la propuesta no impone ninguna carga a la Administración, salvo la tramitación administrativa de la Modificación Puntual del Plan General y de los instrumentos de gestión y ejecución posteriores.

Por tanto, no se aprecian impactos económicos negativos y el impacto para el presupuesto municipal es nulo, debido al carácter privado de la posterior promoción

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 60 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABE2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.ayo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

En cuanto a la evaluación de la viabilidad económica y de la sostenibilidad económica de la actuación para las haciendas públicas se ha acreditado en los capítulos correspondientes.

Cabe mencionar que la ejecución de la propuesta implica un incremento de la inversión privada, con la futura promoción de viviendas, que implicará la generación de puestos de trabajo durante la construcción del edificio, así como un incremento de la actividad general en el municipio.

19.3 Impacto por razón de género

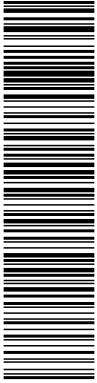
No existe ningún tipo de impacto negativo en este sentido, como se desarrollará a continuación. En este sentido se analizan los siguientes aspectos:

- La igualdad de género, entendiéndose si la propuesta genera alguna discriminación o diferencia de oportunidades entre hombres y mujeres, ni referidas a la población LGTBI.
- Impacto sobre la identidad y expresión de género, garantizando la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual.

Debe incidirse en que la presente propuesta de Modificación incorpora la integración de las perspectivas de género y edad en el proceso urbanístico, favoreciendo la aparición de espacios libres y tránsitos peatonales mejorando el entorno urbano próximo a las nuevas viviendas desde múltiples puntos de vista, también en aspectos medioambientales, mediante la absorción de emisiones contaminantes y reducción de la contaminación acústica, con alumbrado público energéticamente eficiente.

Por todo ello, aparte de la calidad espacial del entorno construido de carácter inclusivo que se generará, se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad o expresión de género, no existiendo discriminación a las personas LGTBI.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 61 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

Así, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género, no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual e identidad de género.

Durante la tramitación, se ha procurado que la redacción de la propuesta normativa garantice el uso de lenguaje inclusivo y no sexista.

En definitiva, se considera nulo el impacto negativo de género de la presente Modificación Puntual, no siendo relevante en materia de género, estando exento de la realización del análisis de impacto de género. Por ello, no se prevén medidas activas para la reducción de sus efectos, que resultan nulos.

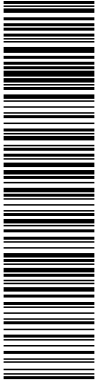
Más aún, atendiendo a los principios y objetivos del proyecto, el impacto de la actuación desde la perspectiva de género, la familia y la infancia podemos considerarlo positivo. Resulta neutro en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género, por cuanto no conteniendo disposiciones referidas a la población LGTBI, no pueden producirse situaciones de discriminación. Se respetan, de este modo, las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en *la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid*, y en *la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBI fobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid*.

19.4 Impacto en la infancia, la adolescencia y la familia.

Tal como se ha descrito, la propuesta de ordenación favorecerá también la utilización del espacio público por parte de mayores, personas con diversidad funcional, mujeres y niños en las mejores condiciones de accesibilidad y seguridad, no existiendo puntos negros que pudieran comprometer esta última.

Junto al carácter estancial propuesto para el espacio central de la zona verde, se producen tránsitos peatonales, tanto de paso como de acceso a locales comerciales y portales de los bloques de viviendas, lo que facilita la

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 62 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

interacción y la relación humana entre vecionos, en sus diferentes franjas de edad.

Por el contrario, no se aprecia ningún impacto negativo para la infancia, la adolescencia y la familia.

19.5 Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

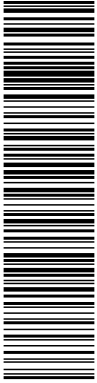
No se han observado obstáculos que impidan que las futuras edificaciones resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida. La topografía del viario público que rodea el área afectada por la modificación es sensiblemente horizontal, facilitando el acceso a los locales comerciales, en su caso, y los portales de vivienda. En cuanto al futuro edificio, las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en el proyecto que se presente para la obtención de la correspondiente licencia.

Para la propuesta de la zona verde que ocupará el espacio público, así como para el resto del espacio circundante, se ha tenido en cuenta un diseño garante de una completa accesibilidad universal. Por ello, el impacto en materia de accesibilidad se considera positivo, quedando garantizado el acceso a las edificaciones en altura que tendrán que contar con ascensor desde la planta baja. El ensanchamiento de los viales y el diseño de aceras y el espacio libre también se han previsto respetando la normativa de accesibilidad.

Por tanto, el impacto en esta materia será positivo, si bien se deberá justificar tanto en los proyectos de edificación como en el de urbanización el cumplimiento de la *Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid*, y el resto de normativa aplicable en materia de accesibilidad:

- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.*
- *Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de*

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 63 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.ayto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

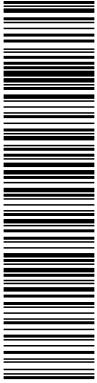
- *Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.*
- *Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.*
- *Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.*

En cuanto al espacio público, corresponderá al Proyecto de Urbanización cumplir las condiciones que se indican a continuación, además de cualquier otra que pudiera ser preceptiva.

Se plantean itinerarios peatonales accesibles que cumplirán dichas condiciones:

- *Discurrirán de manera colindante a la línea de fachada o referencia edificada a nivel del suelo. No obstante, cuando las características y el uso del espacio recomienden otra disposición del itinerario peatonal accesible o cuando éste carezca de dicha línea de fachada o referencia edificada, se facilitará la orientación y el encaminamiento mediante una franja-guía longitudinal, tal y como se especifica en los artículos 45 y 46 de la Orden TMA/851/2021.*
- *En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de*

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 64 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

desplazamiento.

- En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
- No presentará escalones aislados.
- La pendiente transversal máxima será del 2%.
- La pendiente longitudinal máxima será del 6%.
- En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones.

En las zonas de plataforma única, donde el itinerario peatonal accesible y la calzada estén a un mismo nivel, el diseño se ajustará al uso previsto y se incorporará la señalización e información que corresponda para garantizar la seguridad de las personas usuarias de la vía.

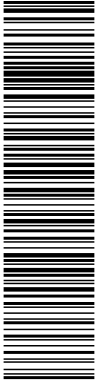
Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los desniveles y en los puntos de cruce con el itinerario vehicular.

Se preverán áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en función de sus características físicas, la tipología de la población usuaria habitual y la frecuencia de uso que presente.

El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable y cumplirá con la exigencia de resbalabilidad para los suelos en zonas exteriores establecida en el Documento Básico *SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación*. No presentará piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas.

Su colocación asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes de altura superior a 4 mm, y su textura será diferente de la de los pavimentos táctiles.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 65 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

En los itinerarios peatonales accesibles también se admitirá la utilización de pavimentos blandos con una compactación superior al 90% determinada de acuerdo con el método de ensayo proctor modificado de la norma UNE 103501:1994, que permitan el tránsito de peatones de forma estable y segura, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas, y manteniendo la máxima adecuación posible con el resto de las características exigidas en el apartado anterior.

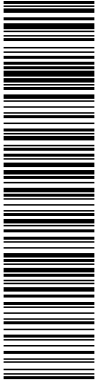
Los vados vehiculares no alterarán las condiciones generales de los itinerarios peatonales accesibles que atraviesen y no coincidirán, en ningún caso, con los vados de uso peatonal.

Se entiende por rampas vinculadas a un itinerario peatonal accesible los planos inclinados con pendiente superior al 6% que se utilizan para salvar sus desniveles, excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.

Los tramos de las rampas cumplirán los siguientes requisitos:

- Tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,80 m. Esta anchura se medirá entre paredes o elementos de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan más de 12 cm de la pared o elemento de protección.
- La longitud máxima en proyección horizontal será de 9,00 m.
- La pendiente longitudinal máxima será del 10% para tramos de hasta 3,00 m de longitud, y del 8% para tramos de hasta 9,00 m de longitud, medidos en proyección horizontal.
- La pendiente transversal máxima será del 2%.
- Los rellanos situados entre tramos de una rampa sin cambio de dirección tendrán el mismo ancho que ésta y una profundidad mínima de 1,50 m. Cuando exista cambio de dirección entre dos tramos, el diseño del rellano deberá asegurar el adecuado uso de la rampa, respetando como mínimo un ancho libre de paso, a lo largo

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS _112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 66 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2851600 ABEB2-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.yto-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

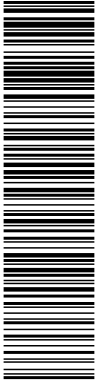
del mismo, de 1,80 m.

- Se colocarán pasamanos a ambos lados de la rampa. En caso de existir desniveles laterales a uno o ambos lados de la rampa se colocarán barandillas de protección y zócalos.
- Al inicio y al final de la rampa deberá existir un espacio de su misma anchura y una profundidad mínima de 1,50 m, libre de obstáculos. Previo al inicio de la rampa, y para advertir de su comienzo, se colocará en ambos extremos una franja de pavimento táctil indicador direccional, en sentido transversal a la marcha.

Todo sistema de comunicación y señalización que contenga elementos visuales, sonoros o táctiles, a disposición de las personas en los espacios públicos urbanizados, deberá incorporar los criterios de diseño para todas las personas a fin de garantizar el acceso a la información y comunicación básica y esencial, evitando la sobresaturación estimular.

En todo itinerario peatonal accesible las personas deberán tener acceso a la información necesaria para orientarse de manera eficaz durante todo el recorrido y poder localizar los distintos espacios y equipamientos de interés. La información deberá ser comunicada a través de un sistema de señales, rótulos e indicadores, distribuidos de manera sistematizada, instalados y diseñados para garantizar una fácil comprensión en todo momento.

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 67 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



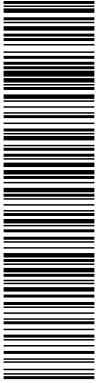
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

20. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Se adjunta en encuadernación aparte el Informe de Evaluación Ambiental y sus correspondientes Anejos, redactado por PROYMASA.

2851600 ABE52-JB3GJ-9QDGN 07AC7B6DE5E066928D62FEE739BB10C393E1F95E 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://se.de.ayo-torreon.es>

DOCUMENTO _MEMORIA_MPPGOU_20221207_F_PAGINAS_112_A_179.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ABEB2-JB3GJ-9QDGN Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:47:09 Página 68 de 68	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

21. DOCUMENTACIÓN AFECTADA DEL PGOU VIGENTE

A continuación, se incluyen los planos que se verán modificados en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, como resultado de la presente Modificación Puntual.

7 de diciembre de 2022

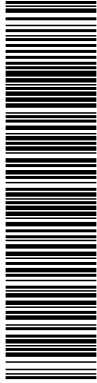
Gestión Integral de Urbanismo y Suelo S.L.

**ORTIZ
ORUETA
JUAN
ANTONIO -
00683145E**

Firmado digitalmente por ORTIZ
ORUETA JUAN ANTONIO - 00683145E
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-00683145E,
givenName=JUAN ANTONIO, sn=ORTIZ
ORUETA, cn=ORTIZ ORUETA JUAN
ANTONIO - 00683145E
Fecha: 2022.12.07 17:55:26 +01'00'

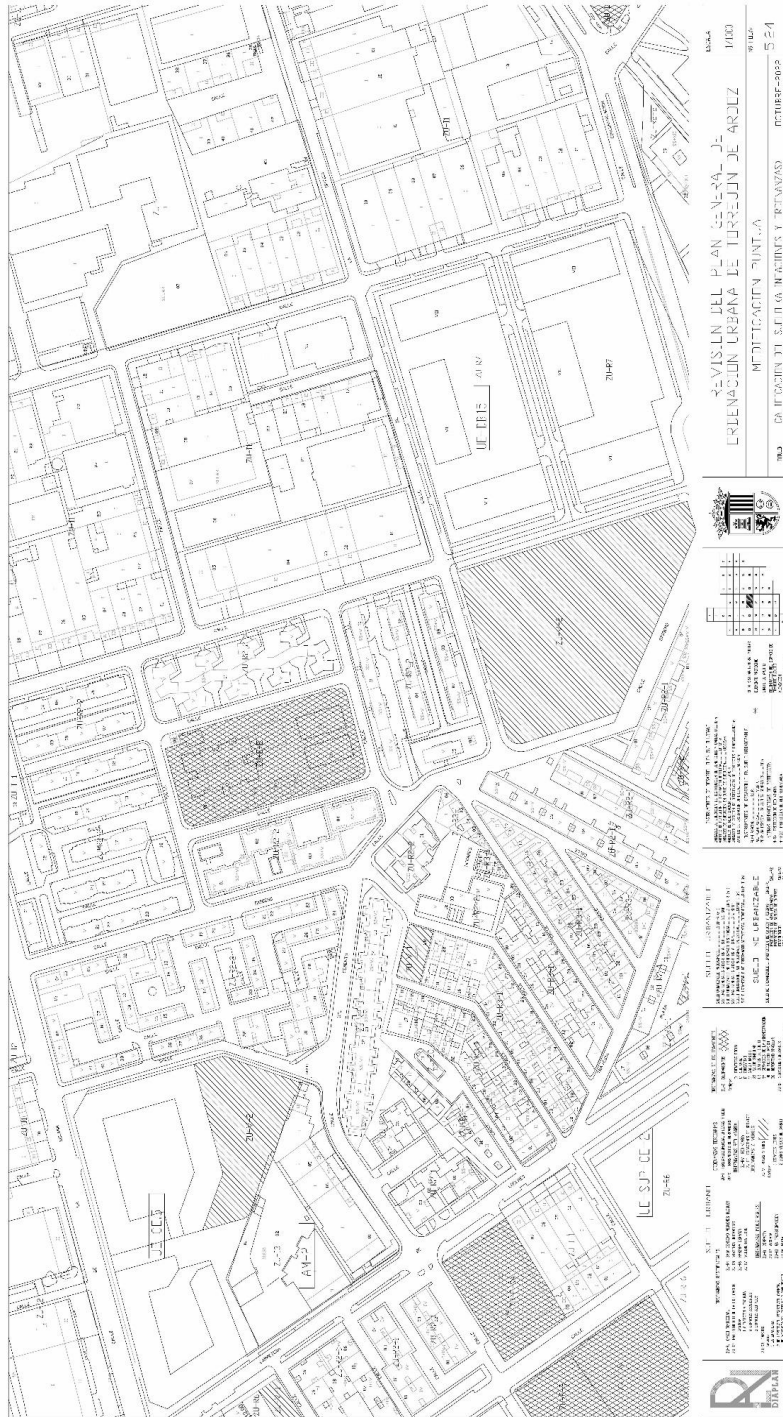
Fdo: Juan Antonio Ortiz Orueta

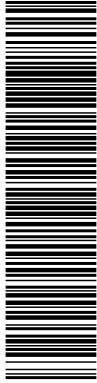
Arquitecto colegiado nº 140767 COADE



2851617 OMQ3V-392PM-T71QP 1D33FA10B44B2814599BC699F444F05787830A6 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://se.de.ayo-torrejon.es>

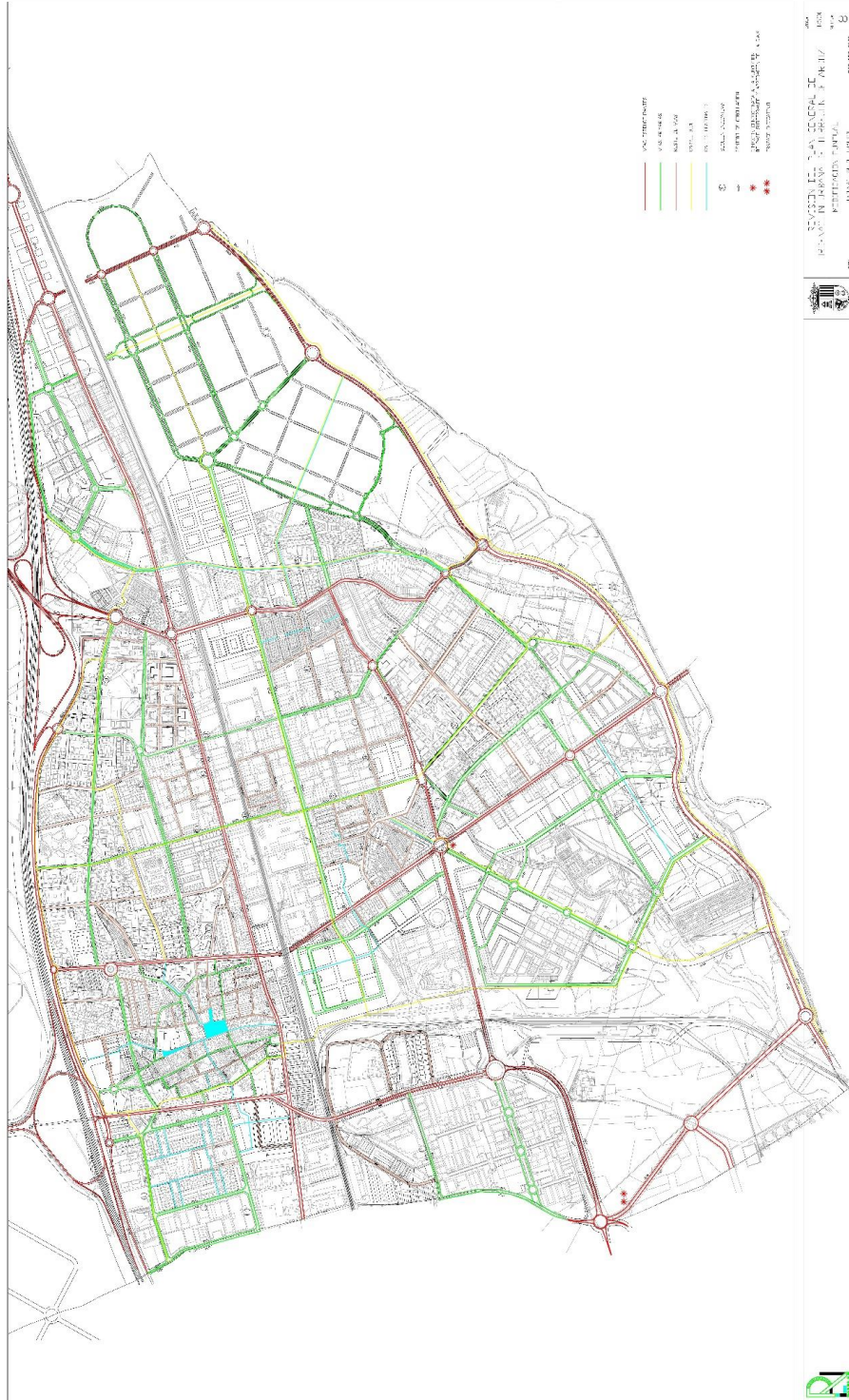
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

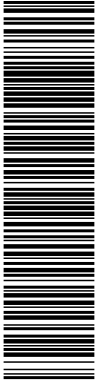




2851617 OMQ3V-392PM-T71QP 1D33FA10B4B2814599BC699F444F05787830A6 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>

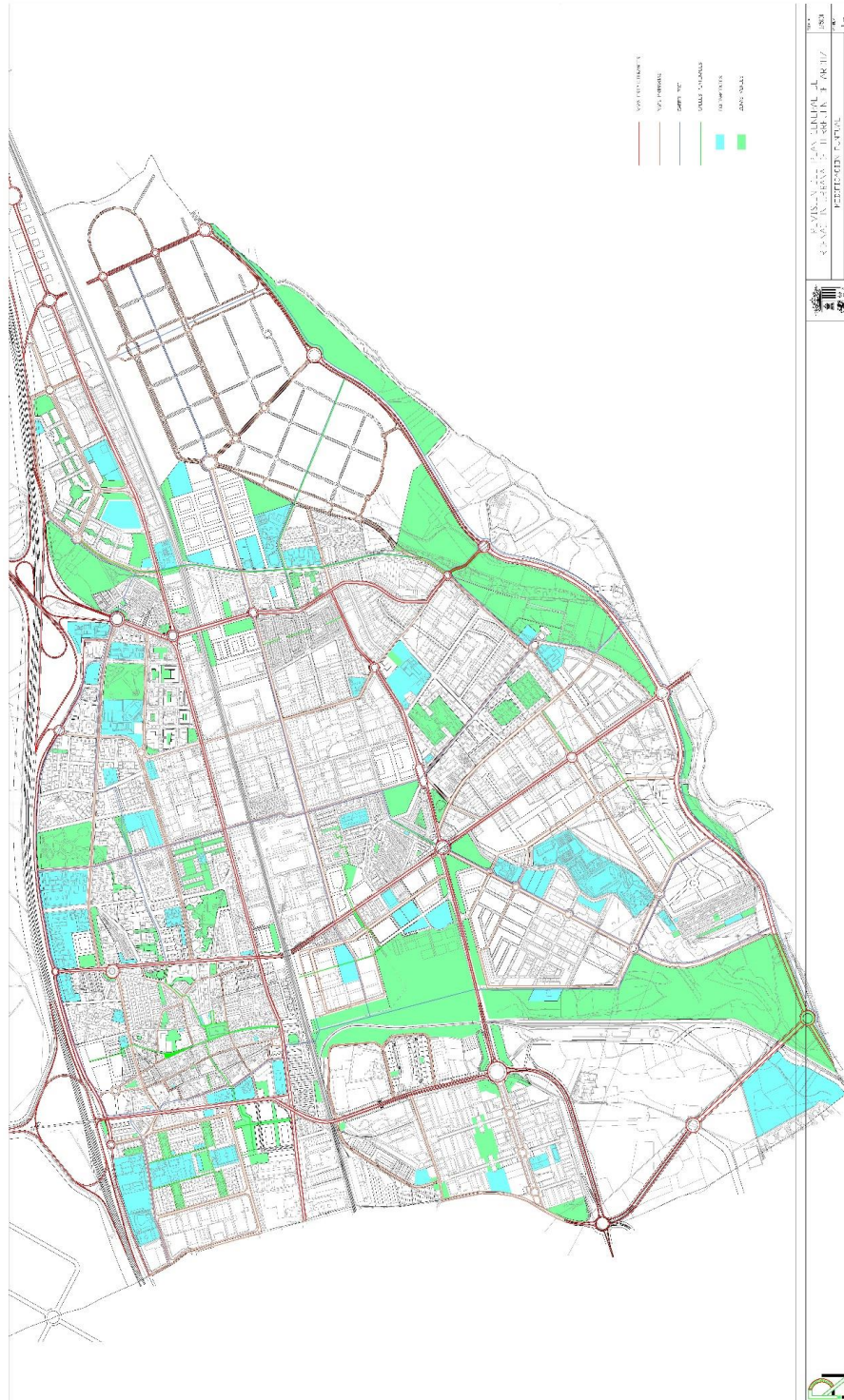
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40

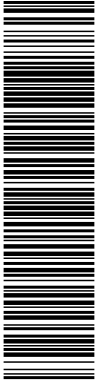




2851617 OMQ3V-392PM-T71QP 1D33FA10B4B2814599BC699F444F05787830A6 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ Carretera de Loeches 40





2851617 OMQ3V-392PM-T71QP 1D33FA10B4B4B28145989BC689F444F05787830A6 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://se.de.ayo-torrejón.es>

SEÍLO URBANO

SEÍLO URBANIZABLE

SEÍLO NO URBANIZABLE

SEÍLO DE SERVIDORES DE SERVICIOS DE SERVICIOS

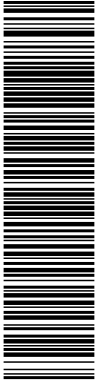
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL

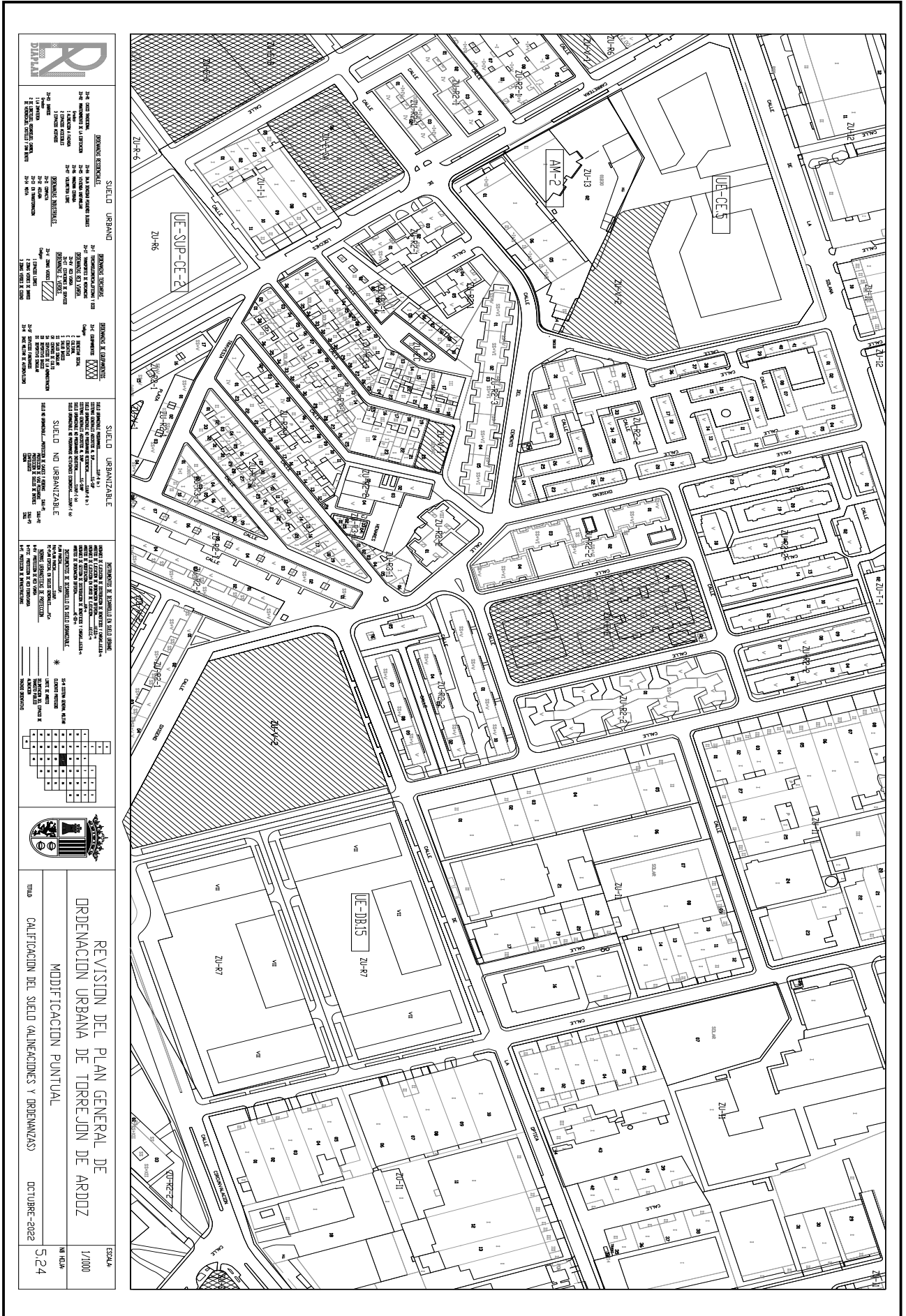
TÍTULO CALIFICACION DEL SEÍLO (ALINEACIONES Y ORDENANZAS) OCTUBRE-2022

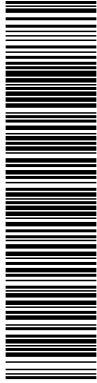
ESCALA 1/1000

FECHA 5.23

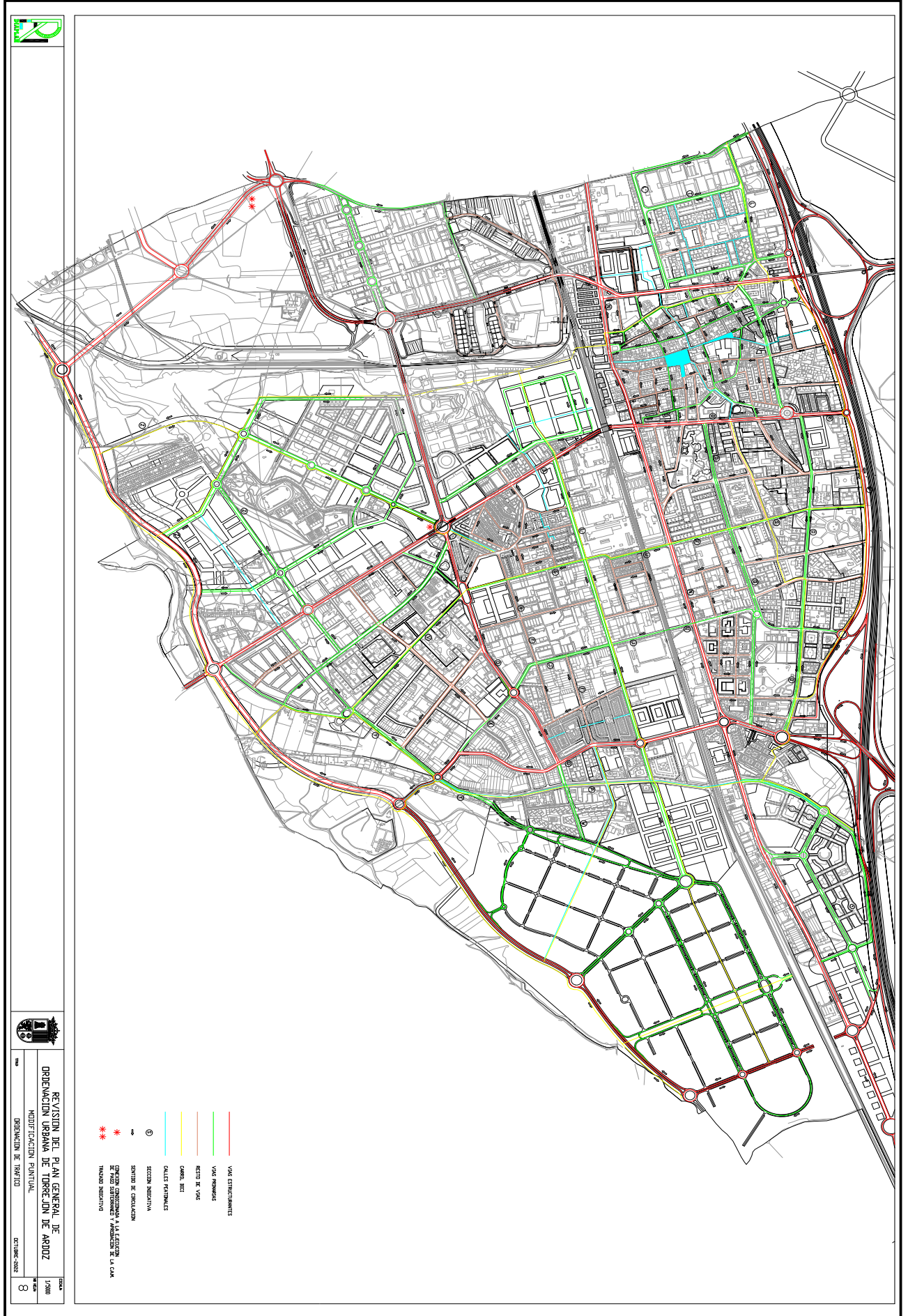


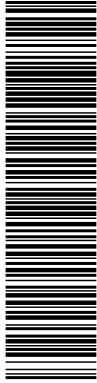
2851617 OMQ3V-392PM-T71QP 1D33FA10B4B2814599BC689F444F05787830A6 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>



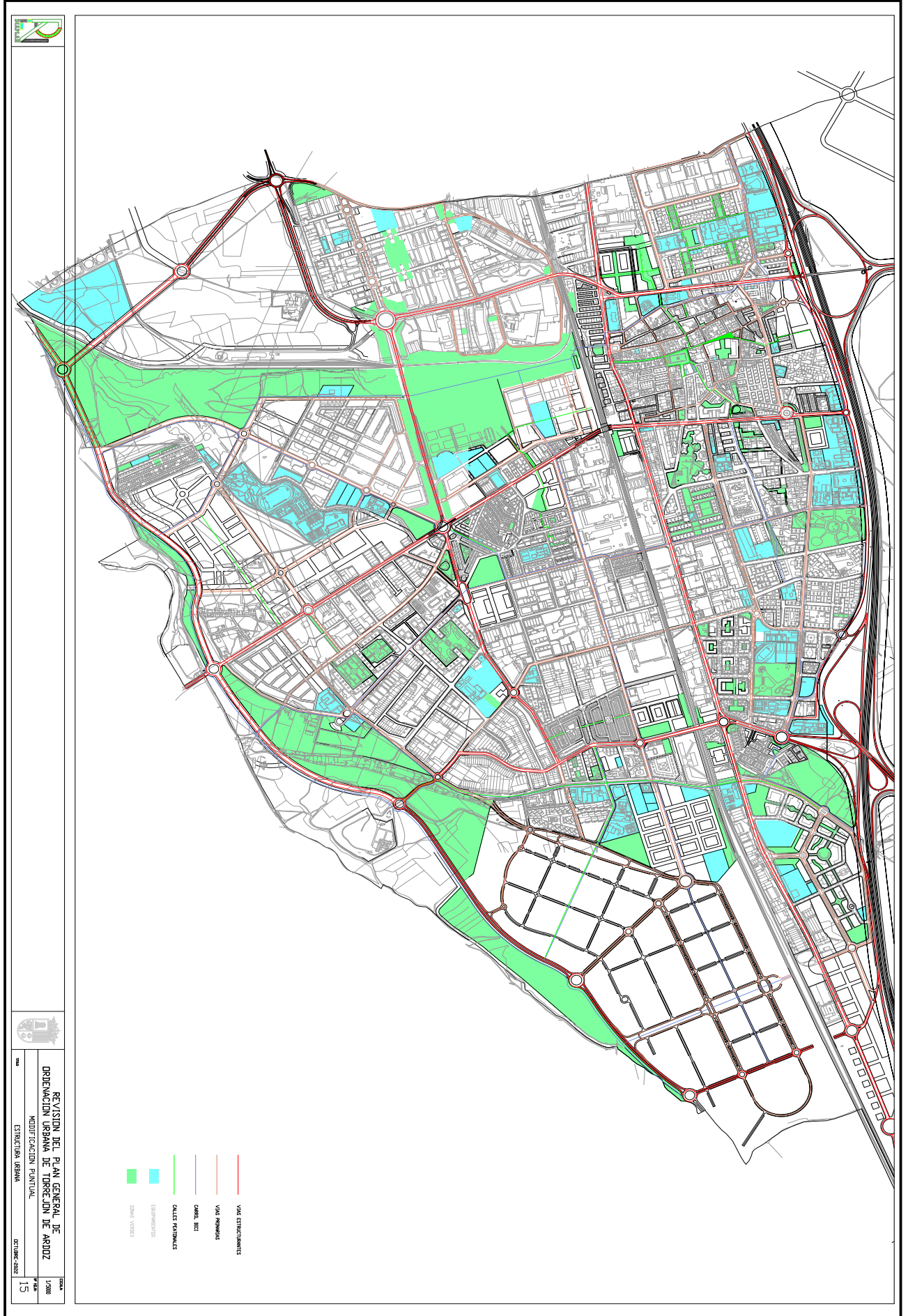


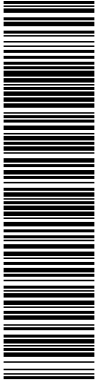
2851617 OMQ3V-392PM-T71QP 1D33FA10B4B2814599BC689F444F05787830A6 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>



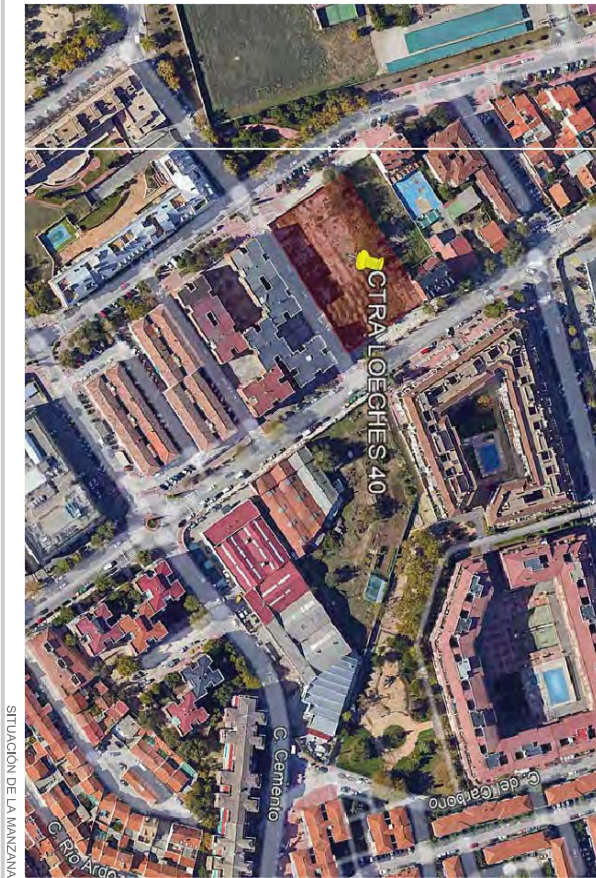


2851617 OMQ3V-392PM-T71QP 1D33FA10B4B2814599BC689F444F05787830A6 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayo-torrejon.es>

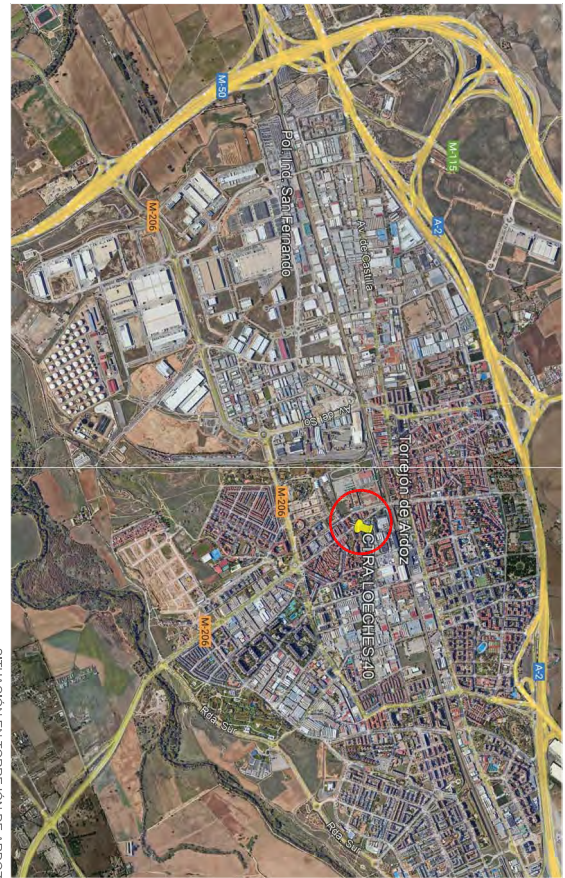




2851617 OMQ3V-392PM-T71QP 1D33FA10B4B2814599BC699F444F05787830A6 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>



SITUACIÓN DE LA MANZANA



SITUACIÓN EN TORREÓN DE ARDOZ



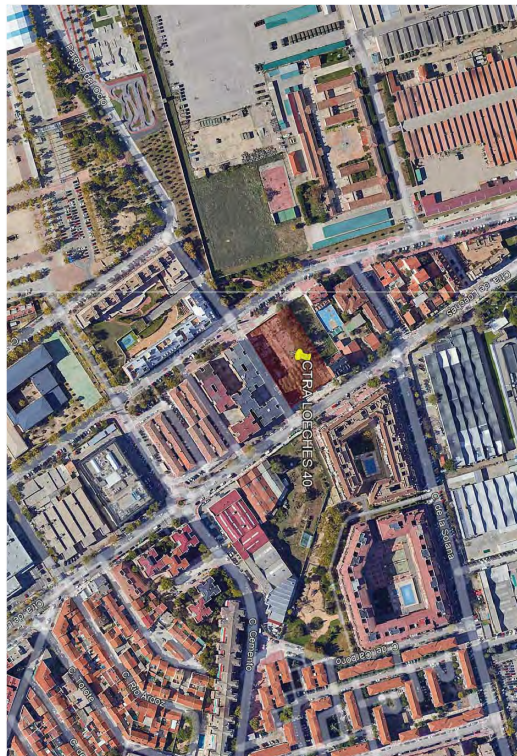
PROYECTO:
SITUACIÓN DE LA MANZANA

FECHA:
NOV/22
ESCALA:
S/E

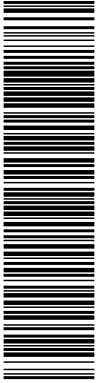
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREÓN DE ARDOZ
RECALIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL EN MANZANA
SITUACIÓN:
Ctra de LOECHES, s/n del RÍO, ARGANDA Y CHINDICHÓN
TORREÓN DE ARDOZ
PERIFONEO: AVANTAJAMIENTO DE TORREÓN DE ARDOZ



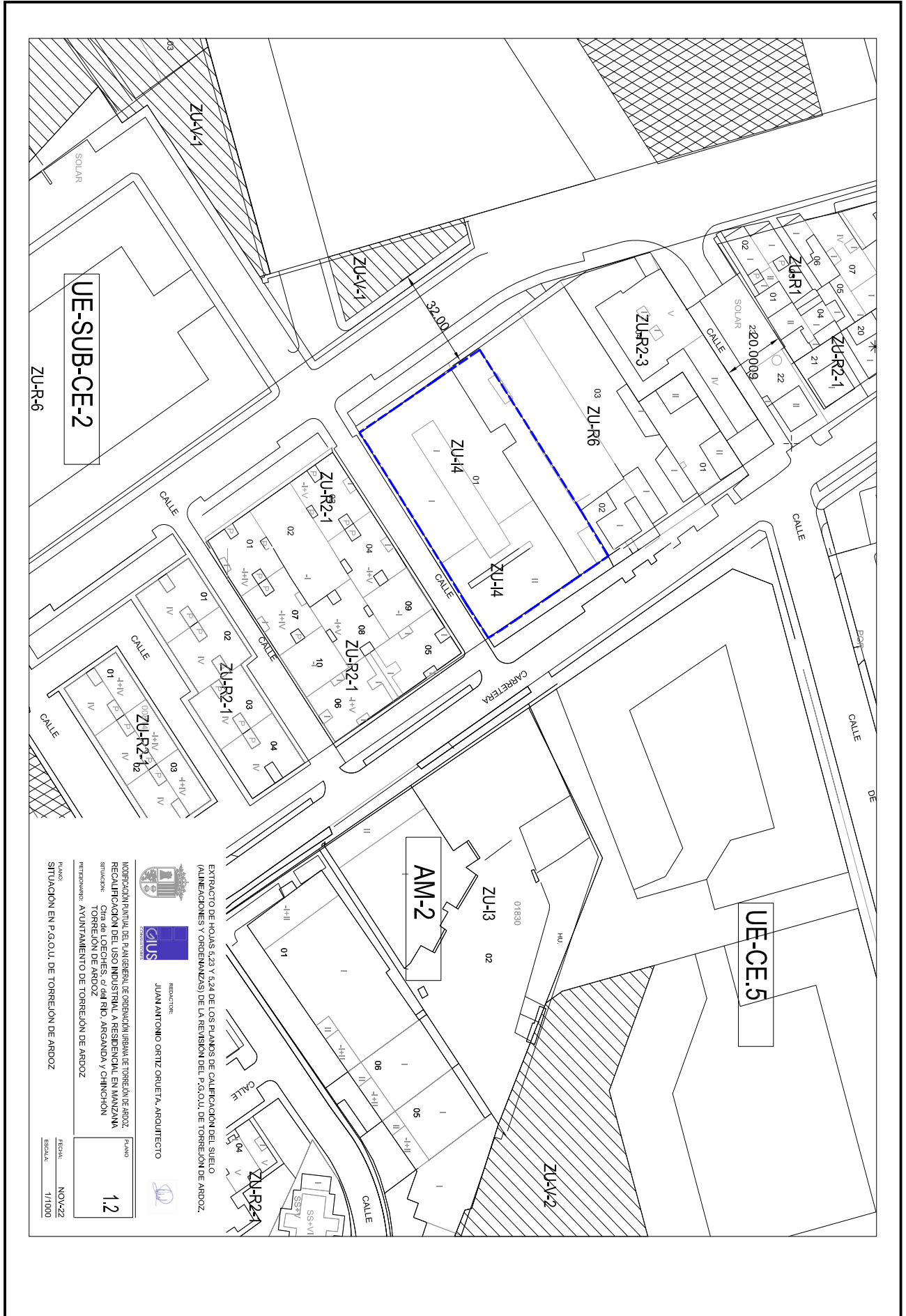
REDACTOR:
JUAN ANTONIO ORTIZ ORUETA, ARQUITECTO

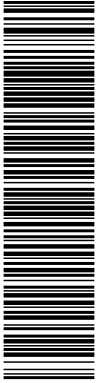


SITUACIÓN DE LA MANZANA EN CTRA. DE LOECHES

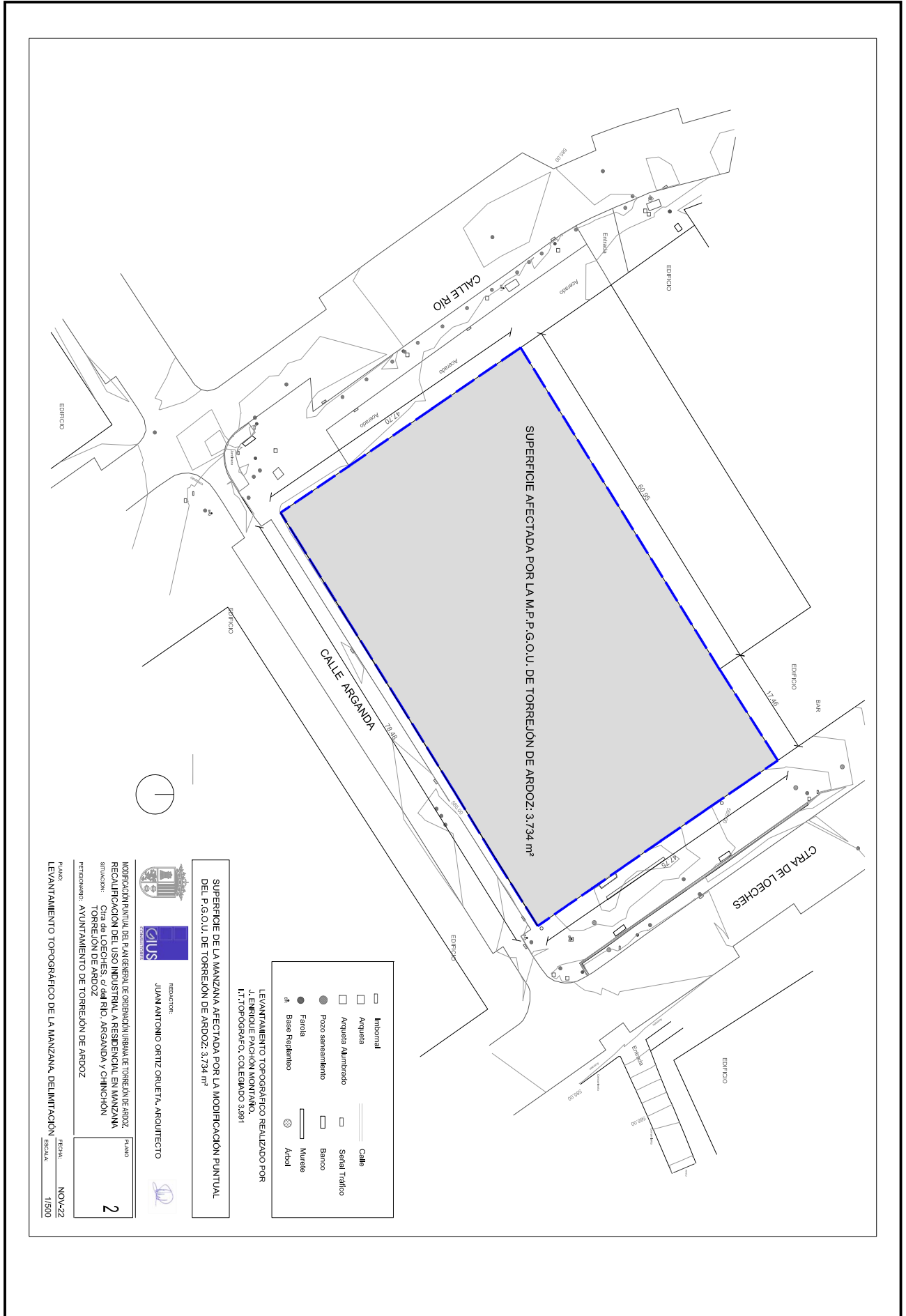


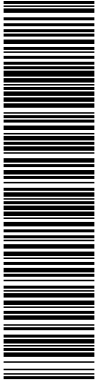
2851617 OMQ3V-392PM-T71QP 1D33FA10B4B2814599BC689F444F05787830A6 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayo-torrejon.es>



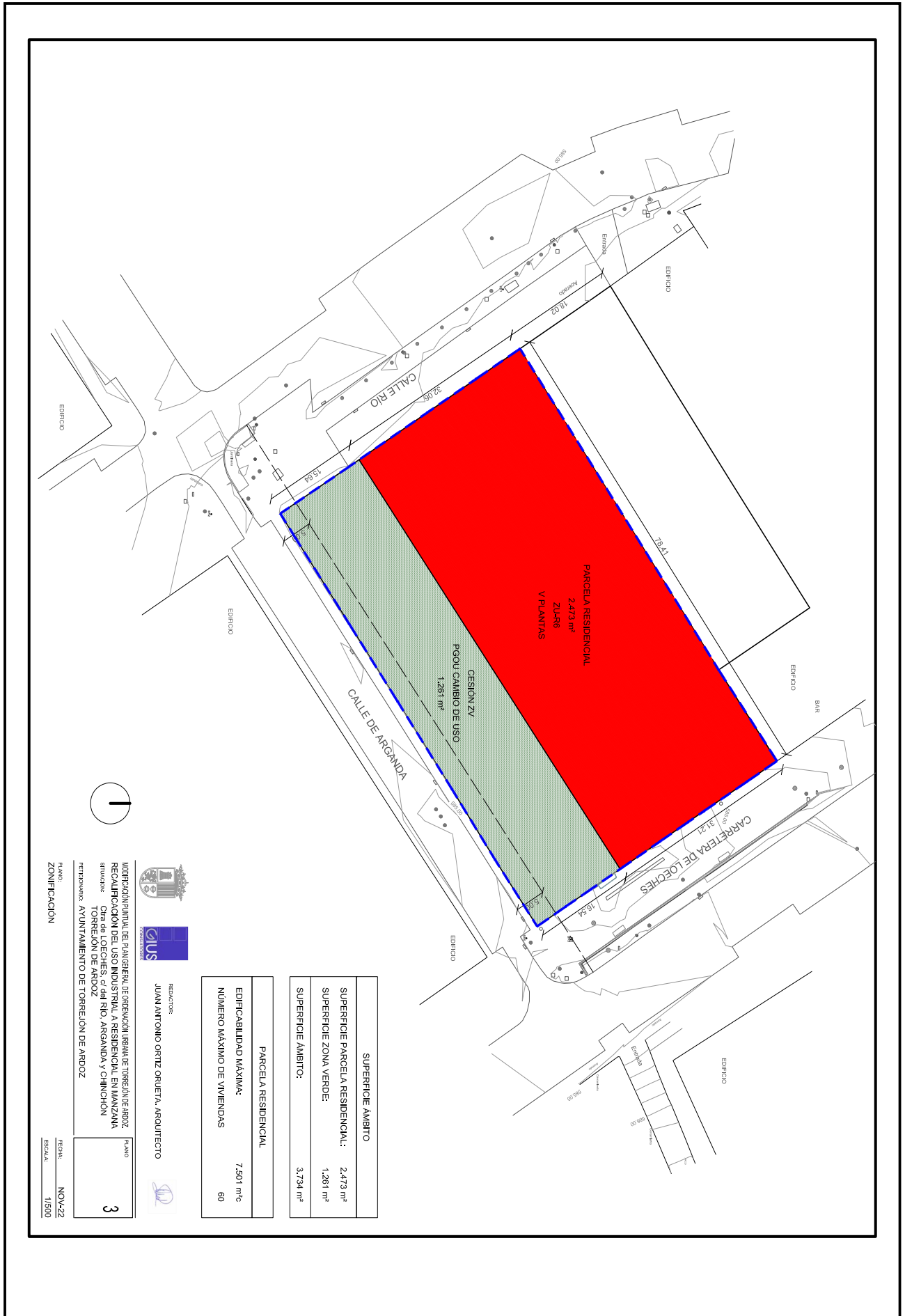


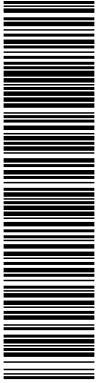
2851617 OMQ3V-392PM-T71QP 1D33FA1084B4B2814599BC689F444F05787830A6 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>



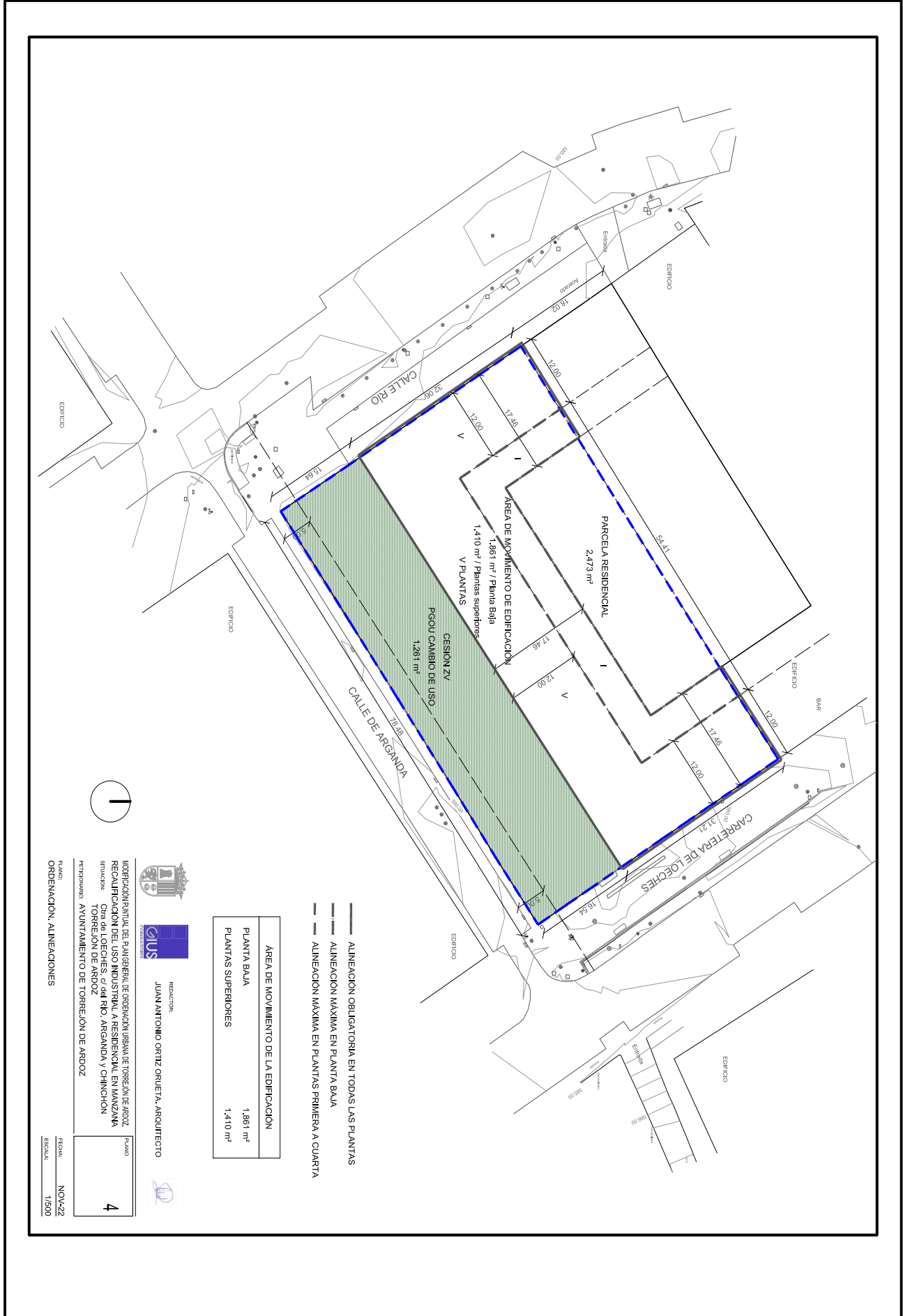


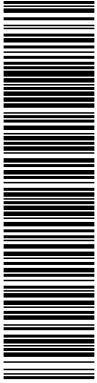
2851617 OMQ3V-392PM-T71QP 1D33FA10B4B28145899BC689F444F05787830A6 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>



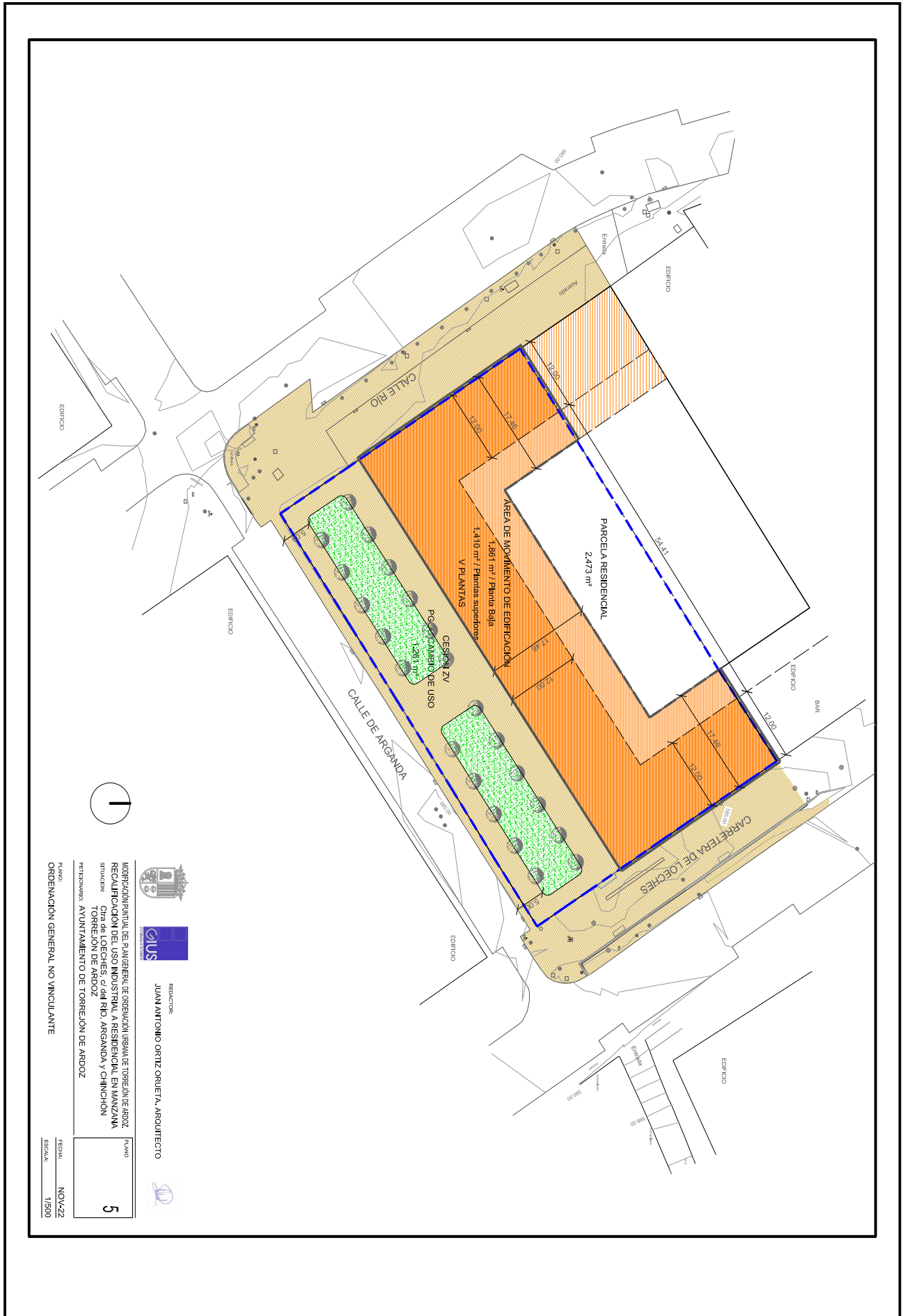


2851617 OMQ3V-392PM-T71QP 1D33FA10B4B2814599BC689F444F05787830A6 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>





2851617 OMQ3V-392PM-T71QP 1D33FA10B4B2814599BC689F444F05787830A6 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://se.de.ayo-torrejon.es>



Plano: **5**
Escala: 1/500
Fecha: NOV-22

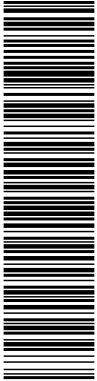
ORDENACION GENERAL NO VINCULANTE

INSTITUCION PROMOTORA: PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ
RECALIFICACION DEL USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL EN MANZANA
SITUACION: Ctra de LOSCHES, s/n del RIO, ARGANDA Y CHINCHON
PROYECTO: TORREJON DE ARDOZ
PARTICIPACION: AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ



REDACTOR:
JUAN ANTONIO ORTIZ ORUETA, ARQUITECTO





2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFD1FC3D39033B9B985E 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.sivto.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES.A8527604.SERIA.NUMBER=JCES-50875755P.SN=BARROSO SANZ, C=DAVID CN=50875755P.DAVID BARROSO (R: A8527604). Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES.A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016. OU=see current address at <https://www.camerfirma.com/address>, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



GESTIÓN INTEGRAL DE URBANISMO Y SUELO S.L.

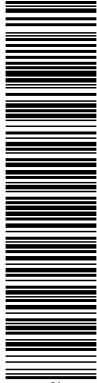
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ. RECALIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL EN LA MANZANA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RÍO, ARGANDA Y CHINCHÓN.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO




Noviembre 2022

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-DOCUMENTO.pdf	Número de la anotación: 45014, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 2 de 135		INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D61096AD64874ACFD1FC3D3900339B9B985E 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/verificarFirma.do>.
 https://sede.sanidad.gob.es/Firmas/verificarFirma.do. C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A., OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, SN=BARROSO SAINZ, C=DAVID, CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



Documento elaborado por **Proyectos Medio Ambientales, S.A. (PROYMASA)**

Equipo redactor:


Luis Miguel Martín Enjuto
Biólogo

Reyes de Juan Grau
Geógrafa


Andrés López-Cotarelo García de Diego
Ingeniero de Montes

Luis Martín Hernández
Ingeniero de Telecomunicaciones

Noviembre 2022

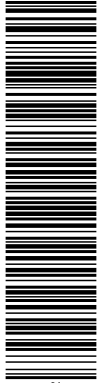


proyectos medio ambientales, s.a.



Proyectos Medio Ambientales, S.A.
Calle Francia 6
28224 – Pozuelo de Alarcón (Madrid)
Telf.: 91 542 17 00
proymasa@proymasa.com

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



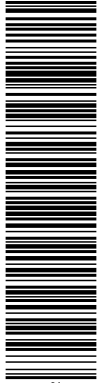
2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE3D1FC3D390339B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivto.torrejon.es/Firmas> por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604 SERIALNUMBER=JDCES-50875755P S=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85E27604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)




ÍNDICE. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

1. INTRODUCCIÓN	1
2. ENCUADRE TERRITORIAL Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	3
2.1. LOCALIZACIÓN	3
2.2. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO	9
3. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.	11
4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA PLANIFICACIÓN.....	12
5. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN Y DE SUS ALTERNATIVAS	13
5.1. FORMULACIÓN Y SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS	13
5.2. FORMULACIÓN DE ALTERNATIVAS	15
5.3. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA	20
6. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	24
6.1. CLIMATOLOGÍA	25
6.2. CALIDAD DEL AIRE	30
6.3. CAMBIO CLIMÁTICO.....	33
6.4. RUIDO	35
6.5. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA	37
6.6. ESTADO DE LOS SUELOS Y CALIDAD AGROLÓGICA	42
6.7. HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA	47
6.8. VEGETACIÓN	49
6.9. ESPECIES FAUNÍSTICAS	52
6.10. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	53
6.11. PAISAJE.....	54
6.12. PATRIMONIO CULTURAL Y VÍAS PECUARIAS.....	56
6.13. CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA	57
6.14. DOTACIONES DENTRO DEL ÁMBITO DEL PROYECTO.....	62
6.15. INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE	67
6.16. OTRAS INFRAESTRUCTURAS.....	68
6.17. RIESGOS AMBIENTALES	70
7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	72



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACFE0D1FC3D390339B9B985E 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.sivto.torreon.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS (address, S=+MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid) 

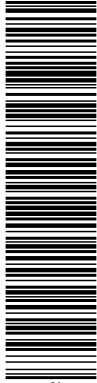
- 7.1. IDENTIFICACIÓN DE ACCIONES SUSCEPTIBLES DE PRODUCIR IMPACTOS 72
- 7.2. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS 75
- 8. PLANIFICACIÓN CONCURRENTE 96
- 8.1. INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA 96
- 8.2. ANÁLISIS DE LA PLANIFICACIÓN CONCURRENTE CON EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN 96
- 8.3. CONCLUSIONES SOBRE LA PLANIFICACIÓN CONCURRENTE 100
- 9. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO 101
- 9.1. MEDIDAS DE CAMBIO CLIMÁTICO 102
- 9.2. OTRAS MEDIDAS CORRECTORAS Y PREVENTIVAS 109
- 10. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA PLANIFICACIÓN 125
- 11. AUTORÍA DE LOS TRABAJOS 130

ANEXOS

- ANEXO I. INFORME AMBIENTAL DE LA D. G. DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
- ANEXO II. ESTUDIO DE CAMBIO CLIMÁTICO
- ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO
- ANEXO IV. ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS
- ANEXO V. ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 5 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE01FC3D390339B9B985E 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.sivota.torrejon.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P_SNBAPROSO SANZ
 C=DAVID_CN=50875755P_DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840)Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address_S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



1. INTRODUCCIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana vigente en el término municipal de Torrejón de Ardoz, fue aprobado por la Resolución de 13 de mayo de 1999, de la Secretaría Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, relativa a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana y el Catálogo de Bienes a Proteger del término municipal de Torrejón de Ardoz, promovido por el ayuntamiento de la localidad, publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con fecha de 12 de julio de 1999. Esta planificación vigente contempla el ámbito objeto de la Modificación Puntual como Suelo Urbano de uso industrial.

Como antecedente administrativo de carácter medioambiental cabe señalar que, con fecha 23 de diciembre de 2015, la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente Administración Local y Ordenación del Territorio, emitió informe favorable de la “Modificación Puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para la transformación del uso industrial a residencial en las manzanas comprendidas entre la carretera de Loeches y calle Del Río, Minotauro y Alcuñeza, y carretera de Loeches y calle Del Río, Arganda y Chinchón” (Ver Anexo I).

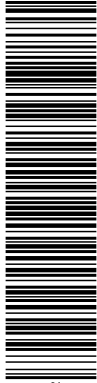
Posteriormente, por el Ayuntamiento Pleno de Torrejón de Ardoz, en sesión celebrada en fecha 30 de marzo de 2022, se adoptó el acuerdo de dejar sin efecto los acuerdos de aprobación inicial y provisional de la “Modificación Puntual para la transformación del uso industrial a residencial en las manzanas comprendidas entre la carretera de Loeches y calle Del Río, Minotauro y Alcuñeza, y carretera de Loeches y calle Del Río, Arganda y Chinchón”, así como cuantos documentos conformen la tramitación del expediente para el impulso de su aprobación definitiva.

El ámbito de la Modificación Puntual que ahora se plantea de nuevo se refiere únicamente a la manzana comprendida carretera de Loeches y calle Del Río, Arganda y Chinchón.


La evaluación de planes y programas en la Comunidad de Madrid, que ya se contemplaba en la Ley 2/2002, se ha visto modificada por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas en la que se remite a la aplicación de la normativa básica estatal, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en la materia, es decir, a la aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).

En el marco legal de aplicación que se ha citado, en relación con el planeamiento urbanístico, la Ley 4/2014 contempla, entre otras, las siguientes particularidades:

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 6 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACFE0D1EC3D390339B9B985E 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.sivto.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA (address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento previstos en el artículo 34 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se realizará de acuerdo con las siguientes reglas:

“Las modificaciones menores del planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión... se someterán a evaluación estratégica simplificada, En estos supuestos, la documentación que sea sometida a aprobación inicial tendrá la consideración de borrador del plan y deberá cumplir los requisitos y trámites de dicho borrador. La Consejería con competencias en materia de medio ambiente, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, ...resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que el instrumento de planeamiento debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria ...o bien, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente...”.

En consecuencia, en relación con la Modificación Puntual para la Recalificación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Cinchón de Torrejón de Ardoz (Madrid) (en adelante la Modificación Puntual o simplemente la Modificación), se debe elaborar un DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE) cuyo contenido responda a lo establecido en el artículo 29.1 de la LEA.

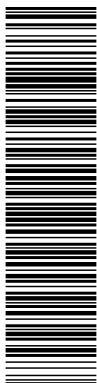
Dentro de este contexto normativo, el DAE que acompaña al Documento Urbanístico, desde el punto de vista legal, tiene como finalidad iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, regulado en la Sección 2ª del Capítulo I del Título II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Desde el punto de vista técnico, el objeto del DAE es valorar el entorno de la actuación de la Modificación, dando a conocer a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, las consideraciones medioambientales, con el objeto de promover el desarrollo sostenible, así como sus posibles repercusiones ambientales y la oportunidad de incorporar criterios de sostenibilidad en su desarrollo y ejecución.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

2

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 7 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



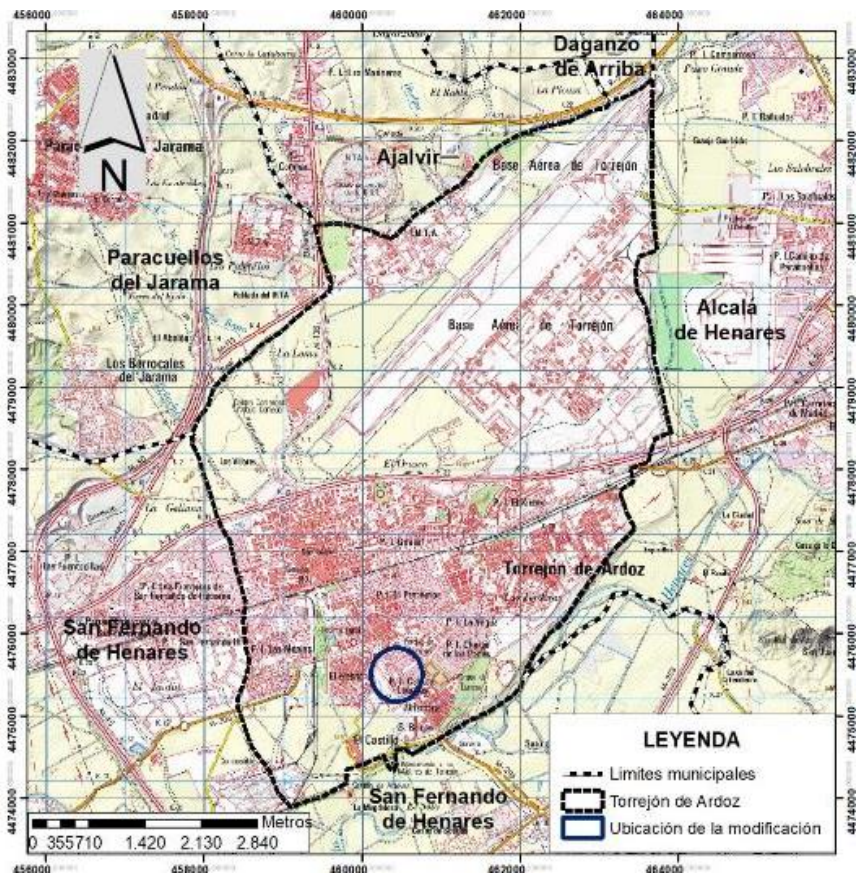
2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D61096AD4947ACEF0D1FC3D3903369B9895E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivota.torrejon.es/FirmadoPer1>. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU-ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604. SERIALNUMBER=IDCES-50875755P. S-NOMBRE=DAVID BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BARROSO (R: A85E27604). Descripción=Notario. MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES (Num. Práctico: 1840). Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address. S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



2. ENCUADRE TERRITORIAL Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

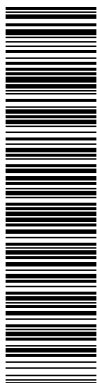
2.1. Localización

La Modificación Puntual de la planificación urbanística vigente propuesta forma parte del municipio de Torrejón de Ardoz. Este término municipal, en un encuadre regional, se sitúa en la zona oriental de la Comunidad de Madrid.

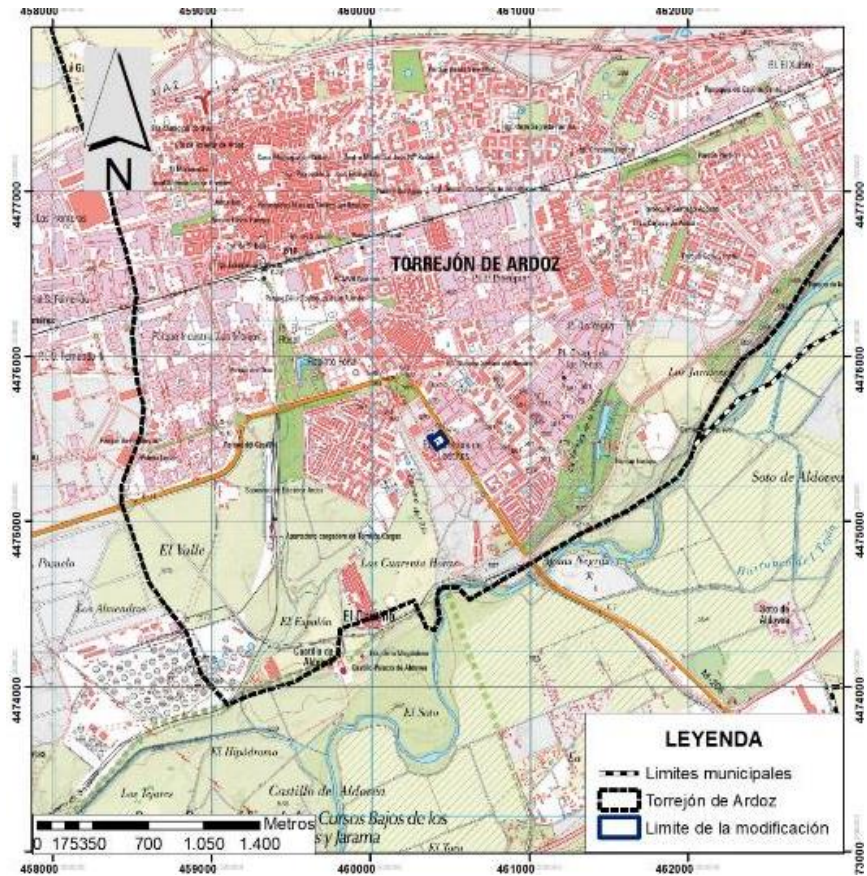


Localización de la Modificación Puntual (circulo azul) en el municipio. Escala original 1:50.000.

El municipio de Torrejón de Ardoz, en el contexto geográfico comarcal, forma parte del llamado Corredor del Henares de la Comunidad de Madrid. El municipio de Torrejón de Ardoz limita en su zona más septentrional con los municipios de Ajalvir y Daganzo de Arriba; en su flanco oriental limita con el municipio de Alcalá de Henares; la zona meridional limita con el vecino San Fernando de Henares, y por último en su zona más occidental limita con Paracuellos del Jarama.

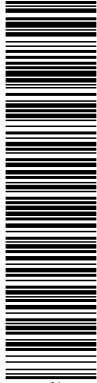


2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE0D1EC3D390339B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)](https://sede.sivto.torrejon.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604_SERIALNUMBER=JCES-50875755P_SN=BARROSO SAINZ-C=DAVID_CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85E27604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Práctico: 1840)Fecha Cloramiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address_S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.</p></div><div data-bbox=)



Localización de la modificación de la planificación en su entorno urbano. Escala original: 1:25.000.

Dentro del término municipal, la Modificación Puntual del Plan General vigente se localiza en una zona urbana ubicada en la zona meridional del casco urbano, concretamente en la parcela de la Carretera de Loeches número 40. La parcela, que presenta una superficie catastral de 4.926 m², está limitada al sureste por la calle Arganda y al suroeste por la calle Río.



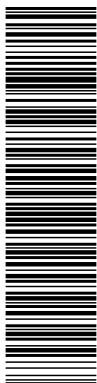
2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACEFD1EC3D390339B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivto.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



Fotografía aérea del entorno donde se propone la Modificación Puntual (en azul). Escala original: 1:2.000

El ámbito que circunda la parcela objeto de la Modificación es urbano con un uso preferentemente residencial.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACEFD1FC3D390339B8B985E 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.sivto.torrejon.es/Firmas> por: 1. C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at <https://www.camerfirma.com/address>, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

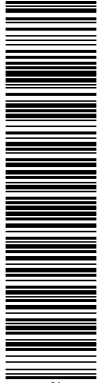


Usos de suelo predominantes en la parcela de la Modificación y terrenos adyacentes. Fuente: PGOU de Torrejón de Ardoz. (1999).

En la actualidad el ámbito objeto de la Modificación presenta un solar urbano totalmente vallado, en el que se ubicó una nave de uso industrial, con una superficie de 3.924 m², siendo demolida en el año 2015.



Fachada a la Carretera de Loeches.



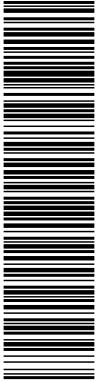
2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D61096AD64847ACEF3D1FC3D390339B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
[Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)](https://sede.sivota.torrejon.es/Firmas/ver/1_C-ES_O-INVERSIONES_INMOBILIARIAS_CANIVIVES_S_A_U-OU-ESTRATEGIA_Y_GESTION_DE_SUELO_OID_2_5_497-VATES_A8527604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P_SN=BARROSO_SAINZ_C=DAVID_CN=50875755P_DAVID_BARROSO/R/A8527604/Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS/2016_O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES=A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS -2016_SERIALNUMBER=A82743287_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.</p></div><div data-bbox=)



Fachada hacia la Calle del Río.



Vista de la Calle del Río desde la esquina con la Calle Arganda.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACEFD1FC3D39033B9B985E 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.sivto.torrejon.es/Firmas> por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIES S.A. OU-ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527604. SERIALNUMBER=JCES-50875755P. SN=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BARROSO (R: A8527604). Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at <https://www.camerfirma.com/address>, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

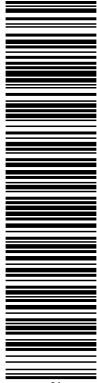


Vista del cerramiento de la parcela hacia la Calle Arganda.




Vista del cerramiento de los terrenos desde la esquina entre Carretera de Loeches y Calle Arganda.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 13 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE3D1FC3D39033B9B985E 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.xiv.torrejondelaroz.es/Firmas/ver/1-C-ES-O-INVERSIONES-INMOBILIARIAS-CANIVIVES-S-A-LI-OU-ESTRATEGIA-Y-GESTION-DE-SUELO-UID-2-5-497-VATES-A8527604-SERIALNUMBER-UDCES-50875755P-SN-BARROSO-SANZ-C-DAVID-CN-50875755P-DAVID-BARROSO-R-8527604-Descripcion-Notario-MARIA-DEL-ROSARIO-DE-MIGUEL-ROSE/Num-Protocolo-1840/Fecha-Claramiento-23-05-2019-CN-AC-CAMERFIRMA-FOR-NATURAL-PERSONS-2016-O-AC-CAMERFIRMA-S-A-UID-2-5-497-VATES-A82743287-SERIALNUMBER-A82743287-OU-see-current-address-at-https://www.camerfirma.com/address-S-MADRID-L-MADRID-C-ES-el-16/11/2022-12:53:21>



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

2.2. Objetivos del Planeamiento

El núcleo urbano de Torrejón de Ardoz ha sufrido una evolución importante a lo largo de las últimas dos décadas, las que lleva en vigor el vigente Plan General de Ordenación Urbana. Entre otras cuestiones, el área de frontera con el centro histórico ha ido permeando y transformando su fisonomía en general por el de zonas de ensanche con marcado carácter residencial, incorporando también espacios urbanos dotacionales y edificios de diferentes equipamientos.

La manzana en la que se ubica el suelo objeto de esta propuesta ya se califica en parte por el Plan General como residencial, con la ordenanza ZUR-6, y esta Modificación pretende extender esta calificación al resto de la manzana que se encuentra vacante de edificación, de forma que se consiga un conjunto urbano homogéneo y se elimine la contradicción derivada de la pervivencia de usos que resultan totalmente incompatibles.

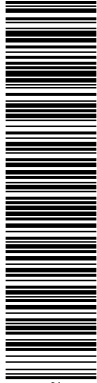
El objetivo genérico que supone un gran avance hacia el desalojo definitivo del uso industrial del barrio y la compleción del tejido residencial con este suelo vacante dentro de la trama urbana del mismo se complementa con aspectos más específicos de la ordenación que se propone, de los cuales se pueden destacar los siguientes:

- Completar el perímetro de la manzana con volúmenes de altura y profundidad coincidentes con el edificio colindante de viviendas por la Ctra. de Loeches y con el solar de ordenanza residencial de 5 plantas sobre rasante hacia la C/ Río.
- Cerrar la manzana configurando la fachada de la manzana hacia ambas calles, terminando de definir también las secciones de ambos viales, ahora incompletas, que quedan delimitadas espacialmente.
- Obtener hacia la C/ Arganda un amplio espacio libre que completa la actual sección compuesta por la calzada y sendos acerados de escasa dimensión, con un espacio de tránsito peatonal y jardines que también se constituirá como lugar estancial, a la par que segrega la fachada del futuro edificio del tráfico rodado.
- Conseguir la continuidad peatonal, cuya voluntad refleja el PGOU vigente con la acción correspondiente al sistema local de red viaria, pero además, dado el incremento de anchura del vial con el espacio libre, puede mantenerse el tráfico rodado en la calzada existente.
- Materializar el eje de conexión de tránsito peatonal entre el Parque Félix Rodríguez de la Fuente y el Parque del Ocio, que se beneficiarían de una conexión ya no sólo


DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

9

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 14 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64874ACEFD1FC3D390339B9B985E 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.sivto.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. UO-ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527604. SERIALNUMBER=JDCES-50875755P. SN=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604). Descripción=Notario: MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address. S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

peatonal, sino con una dimensión que posibilita además la aparición de un espacio ajardinado de carácter simultáneamente estancial.

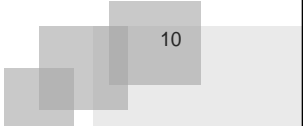
La Modificación prevista no requiere el cambio de categoría de suelo urbano, que se mantiene como consolidado, así como tampoco se precisa la realización de obras de urbanización, y solo la calificación de las nuevas dotaciones urbanísticas que permiten el reequilibrio urbano, cuya necesidad se deriva de la nueva densidad de habitantes, que aumenta muy ligeramente.

Por otra parte, cabe mencionar una importante limitación de suelo disponible para uso residencial en la localidad, que está prácticamente agotado en el municipio, existiendo una fuerte demanda, consolidada y mantenida en el tiempo.

Asimismo, existe posibilidad de acogida del antiguo uso industrial gracias al desarrollo de los nuevos sectores de actividades económicas –en suelo urbanizable no sectorizado de los sectores T1 y Los Almendros-, favoreciéndose tanto la deslocalización de las empresas que aún desarrollan su actividad en el núcleo urbano, intercaladas entre usos residenciales, como la implantación de nuevas iniciativas.

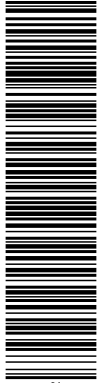
El desalojo de la actividad industrial del entorno favorecerá asimismo la movilidad blanda, de escala de barrio, evitando el permanente acceso y circulación de vehículos comerciales, industriales y de transporte.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO




10

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 15 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D61096AD4847ACFE0D1FC3D390339B9B985E 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.sivto.torrejondelaraja.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=IDCES-50875755P_SNB=BARROSO SANZ
 C=DAVID_CN=50875755P_DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC
 CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address_S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

3. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

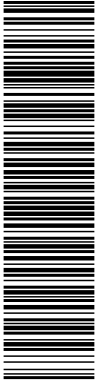
En relación con lo expuesto en el apartado anterior, hay que indicar que esta mejora urbana en ningún caso supone una reformulación o una nueva filosofía en el modelo establecido en el PGOU de Torrejón de Ardoz, dado que la Modificación afecta exclusivamente a una superficie 4.926 m², que supone solo un 0,01% de la superficie total del municipio (32.490.000 m²).

Por ello, y en base a todo lo anteriormente señalado, pudiera parecer razonable entender que nos encontramos en una zona de reducida extensión, a nivel municipal, y que se trataría de una “*modificación menor*” del PGOU de Torrejón de Ardoz, lo que motivaría la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificado, según el artículo 6 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

11

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 16 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE0D1FC3D390339B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)](https://sede.sivto.torrejondelaraja.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P_SNBAPROSO SANZ CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.</p>
</div>
<div data-bbox=)



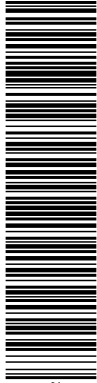
4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA PLANIFICACIÓN

Para la tramitación y aprobación de la Modificación propuesta se estará a lo establecido en el Artículo 57. Procedimiento de aprobación de los Planes Generales de la LSCM, ya que debe atender a las mismas condiciones que implicaría tramitar y aprobar el documento que se modifica:


El procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

- El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, de oficio y a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquier otra Administración pública territorial.
- La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan General a información pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios.
- A la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes.
- Una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.
- Aprobado provisionalmente el Plan General, el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 17 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD6487ACED1FC3D390339B9B985E 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.sivto.torrejon.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P-SN=BARROSO SANZ
 C=DAVID_CN=50875755P_DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address_S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

5. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN Y DE SUS ALTERNATIVAS

5.1. Formulación y selección de alternativas

El presente punto trata de analizar la viabilidad de las diferentes opciones de ordenación para dar solución a las necesidades y problemas a resolver.

Partimos de premisa de que las diferentes hipótesis que se pueden plantear sobre la reformulación de usos en los espacios urbanos consolidados y colmatados, salvo en casos muy excepcionales, vienen predeterminadas por la ausencia de alternativas de localización. No sería técnicamente viable, ni desde el punto de vista de la sostenibilidad, ni tampoco económica y socialmente asumible formular alternativas de planificación urbanística en una localización espacial diferente del emplazamiento que ocupa actualmente.

Alternativa 0: Mantenimiento del estado actual de los terrenos

e parte como primera opción técnicamente viable, continuar manteniendo los usos actuales del ámbito frente a su transformación. Esta alternativa reflejaría la situación actual de los terrenos y su probable evolución en el caso de no desarrollarse la Modificación.

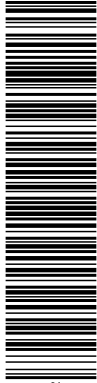
Se trata, entonces, del supuesto de mantenimiento del planeamiento vigente en el término municipal de Torrejón de Ardoz. Este instrumento de planificación y ordenación urbana califica a los suelos objeto de la Modificación como suelos urbanos para uso productivo, de tal forma que en los terrenos objeto de la Modificación se permitirían usos de tipo terciario y comercial al ser clasificado el solar como de “uso mixto terciario industrial y oficinas”, con la ordenanza ZUI-4.

Es decir, en el mejor de los casos, en última instancia se trataría de intervenir construyendo otros nuevos edificios, mediante mejora de su imagen y reconfiguración, que permita la oferta de actividades industriales y comerciales en un marco renovado y actualizado adecuado a la función que prestaría, incorporando otros usos complementarios, principalmente terciarios. Pero la realidad ha venido demostrando que la iniciativa privada no confía en la viabilidad de este escenario.


Por otra parte, el relato de la dinámica secuencial de las actividades productivas que en su día llegaron a constituir un punto de referencia dentro de la ciudad de Torrejón, hoy muestra una irreversible decadencia, tanto en número de establecimientos como en la calidad de los servicios ofertados.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
13

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 18 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64874ACEFD1FC3D390033B9B9895E 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.saij.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

Siguiendo este marco tendencial de decadencia, tanto del propio ámbito como de su entorno más inmediato, no sería descartable que en un futuro próximo puedan aparecer situaciones de progresivo deterioro que incluso pudieran dar lugar a episodios de pérdida de salubridad generados por escenarios no deseables de sanidad ambiental, debidos a la aparición de focos infecciosos que faciliten la presencia de vectores de patógenos zoonóticos (roedores, dípteros, etc.) que atenten contra la salud pública.

Por otra parte, incluso analizando la aptitud que muestra la mejora de los usos actuales, respecto al cumplimiento de los objetivos ambientales de referencia que hemos definido, se pone de manifiesto que esta alternativa, tiene implicaciones en la calidad del espacio público, al consolidar este espacio como zona productiva se mantiene un uso ineficiente de un suelo urbano central, y se renuncia a un nuevo conjunto de mejor comportamiento energético y de fortalecimiento de la movilidad sostenible.

El propio crecimiento residencial de la ciudad habría encapsulado el ámbito como una "isla" industrial rodeada de suelos residenciales. En este sentido, cabe señalar que en el caso de que no se lleve a cabo la Modificación del planeamiento general que se propone, es previsible que la parcela tenga la misma tendencia de abandono que presenta en la actualidad. Este abandono con el tiempo podría producir diferentes problemas de tipo sanitario e incluso de inseguridad en un entorno principalmente residencial.


simismo, cabría considerar que supone ir en contra de los principios de desarrollo urbano sostenible que abogan por fomentar la densidad urbana, promoviendo la combinación de morfologías diferenciadas, de forma que se potencien la eficiencia del suelo urbanizado como recurso escaso y no renovable. Así, la necesidad de transformación de estos suelos resulta acorde con los objetivos estratégicos municipales en materia de regeneración urbana.

En el caso de que estas áreas implantaran los usos que permite la planificación vigente podrían generar diferentes problemas a los residentes del área relacionados especialmente por el tráfico de vehículos pesados que contribuirían a la disminución del medio ambiente sonoro y atmosférico de esta zona urbana, además de suponer un empeoramiento del tráfico rodado de la zona que disminuiría la calidad de la movilidad en el casco urbano.

Por tanto, mantener este ámbito con su actual uso industrial no es aconsejable por los siguientes motivos:

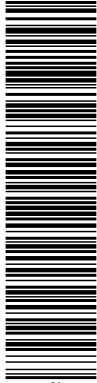
- Desde un punto de vista urbano, no resulta una opción adecuada reforzar el ámbito como destino de concentración comercial. Téngase en cuenta que estos espacios son atractores de movilidad motorizada.
- Los perjuicios y peligros que conlleva la existencia de un uso productivo en un entorno completamente residencial, como pueden ser el tráfico de vehículos pesados, los

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



14

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 19 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACEFD1FC3D390339B9B985E 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>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

ruidos generados por las actividades, las emisiones atmosféricas y/o de residuos urbanos.

- La pérdida de la oportunidad de potenciar la eficiencia del suelo urbanizado como recurso escaso y no renovable.

En base a lo anteriormente expuesto, a continuación se formulan y analizan formas diferentes de desarrollar los usos residenciales que serían el objeto de la planificación propuesta.

5.2. Formulación de alternativas

Dentro de este contexto, las distintas propuestas necesariamente se referirán a diferentes fórmulas de utilización de un espacio físico predeterminado. En consecuencia, a partir de las directrices básicas y de los objetivos generales que definen la planificación propuesta y de los condicionantes ambientales del territorio, se formularon diferentes posibles escenarios de futuro cuya síntesis se materializó de forma conceptual a través de un diseño secuencial:

- ✓ Análisis de alternativas de ordenación estructurante (edificabilidad).
- ✓ Análisis de alternativas de ordenación de detalle (cesiones).
- ✓ Análisis de alternativas de funcionalidad (flexibilidad).

Análisis de alternativas de ordenación estructurante (edificabilidad).

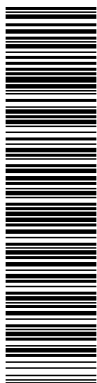
Alternativa 1.1: Mantenimiento de la edificabilidad actual

En esta alternativa se plantea aplicar la edificabilidad que permite el Plan General vigente sobre la parcela neta resultante, una vez se produzca la cesión de 20 m2 por vivienda, fruto del cambio de uso a residencial, dando como resultado la posibilidad de construir 30 viviendas. Para su materialización se formulan dos opciones:

- Si se plantea cerrar la manzana de manera continua, la edificabilidad otorgada al solar por el vigente PGOU se agotaría con la construcción de 2 plantas de 12 metros de fondo; así, no sólo no se conseguiría completar volumétricamente la manzana con las alturas existentes en los edificios residenciales de la zona, sino que quedarían a la vista medianeras de los edificios colindantes a carretera de Loeches y calle del Río, de tres plantas, por encima de la coronación de la propuesta resultante de esta alternativa.




DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 20 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE0D1FC3D390339B9B985E 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.sivto.torrejon.es>. Firmado por: 1. C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U, OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



- Si se opta por edificar las cinco plantas permitidas por la ordenanza, pero sin incrementar la edificabilidad, en ningún caso se cerraría la manzana con un frente edificado en su totalidad.

Alternativa 1.2: Aumento de la edificabilidad actual

Las soluciones fruto de aumentar la edificabilidad actualmente otorgada por el Plan permiten alcanzar los siguientes resultados:

- Posibilitan la definición del frente de fachada hacia la Calle de Arganda y el cierre y consolidación de la manzana en la que se inserta la parcela con la máxima altura permitida y resto de condiciones definidas por la ordenanza ZU-6, grado 1º, que resulta de aplicación en las parcelas residenciales del entorno.
- Permite la construcción de hasta 60 viviendas.
- Facilitan establecer un espacio libre público que permita segregar el edificio del viario rodado y favorecer la conexión entre los espacios verdes adyacentes.

Elección en función de la edificabilidad


De este modo, producto del análisis entre las dos formas diferentes de desarrollar los usos residenciales, que serían el objeto de la planificación propuesta, la Alternativa 1.2, en la medida que se contribuye a la formulación de una ciudad más compacta, a la vez que se consigue la compleción de la manzana y establecer un espacio público, se considera que es la más adecuada.

Dentro de las posibilidades del aumento de la edificabilidad también se han formulado diferentes formas de hacerlo, las cuales serán descritas y valoradas a continuación.

Análisis de alternativas de ordenación de detalle (cesiones).

Dentro del escenario que se derivaría de una diferente materialización de las cesiones se contemplan tres soluciones distintas:

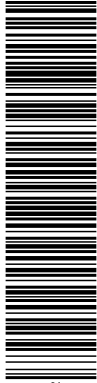
- Alternativa 2.1: Materialización de todas las cesiones
- Alternativa 2.2: Sin materialización de las cesiones
- Alternativa 2.3: Materialización parcial de las cesiones



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

16

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 21 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACEFD1EC3D39033B9B985E 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.sivota.torrejon.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=DCES-50875755P, SN=BARROSO SAINZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSESA/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Alternativa 2.1: Materialización de todas las cesiones

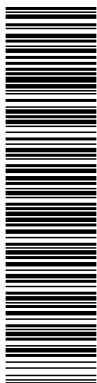
Para la disposición de la cesión se contempla una franja de 30 metros de anchura, en la que se integran tanto la reserva de zona verde por el cambio de uso de industrial a residencial como la citada reserva para redes locales, superando la parcela de Zonas Verdes en 407,80 m2 los mínimos establecidos, y permitiendo la construcción de 48 viviendas.



Como puede observarse con esta ordenación, si bien se ocultarían las medianeras de los edificios colindantes, al plantearse el mismo número de cinco plantas, no permitiría la configuración de una manzana de suficiente entidad dimensional para conformar una fachada urbana de continuidad ni por la C/ Río ni por la Ctra. de Loeches.

Alternativa 2.2: Sin materialización de las cesiones

En un análisis sobre la posible distribución interior del edificio se calcula que el número ideal de viviendas, de unos 90 m2 útiles de superficie con ventilación cruzada, sería de 60 viviendas, distribuidas en las cinco plantas sobre rasante permitidas.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD6487ACEFD1FC3D39033B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)](https://sede.sivto.torrejon.es/Firmas/ver/1_C-ES_O-INVERSIONES_INMOBILIARIAS_CANIVIVES_S_A_UJ-OU-ESTRATEGIA_Y_GESTION_DE_SUELO_OID_2_5_407-VATES_A85E27604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P_SN=BARROSO_SAINZ_C=DAVID_CN=50875755P_DAVI_D BARROSO (R; A85E27604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES=A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.</p></div><div data-bbox=)



En este caso los frentes de fachada generados hacia las tres calles reúnen las dimensiones adecuadas y completan el tejido urbano con un tamaño suficiente para definir la manzana residencial y alcanzar los objetivos previstos de definición de las secciones de viario



Se observa como con esta ordenación también se consigue un espacio público lineal que invita tanto al tránsito peatonal como posibilita espacios estanciales ajardinados y arbolados de carácter urbano.

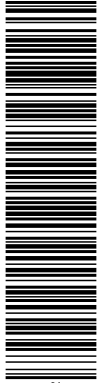
Alternativa 2.3: Materialización parcial de las cesiones

Los resultados obtenidos con esta alternativa serían función del grado de intervención que se lleve a cabo sobre las cesiones las cuales determinarán la incidencia tanto en la superficie destinada a espacios públicos como en el número de viviendas. En cualquier caso, al igual que la Alternativa 2.1, no permitiría la configuración de una manzana de suficiente entidad dimensional para conformar una fachada urbana de continuidad.


Elección en función de las cesiones

Teniendo en cuenta la prevalencia del criterio de fomentar la oferta habitacional, en el marco de una ciudad más compacta, se considera que la Alternativa 2.2: Sin materialización de las cesiones, en la media que permite alcanzar el equilibrio entre optimizar el número de viviendas y facilitar un espacio público de dimensiones adecuadas tanto para el acceso peatonal como para promover el uso estancial, es la más adecuada.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 23 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE0D1FC3D390033B9B985E 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.xicorregion.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

Dentro de las posibilidades de la no materialización de las cesiones, que serían sustituidas por su monetización, también se han formulado diferentes formas de hacerlo, las cuales serán descritas y valoradas a continuación.

Análisis de alternativas de funcionalidad (flexibilidad).

Dentro del escenario que se derivaría de contemplar el cambio de uso industrial a residencial, con un incremento de la edificabilidad y sin materialización de cesiones, se contemplan dos soluciones distintas:

- o Alternativa 3.1: Edificio residencial sin locales comerciales.
- o Alternativa 3.2: Edificio residencial con posibilidad total o parcial de locales comerciales.

Alternativa 3.1: Edificio residencial sin locales comerciales.

Se plantea en esta alternativa la posibilidad de un edificio destinado exclusivamente a viviendas, también en su planta baja. En un análisis sobre la posible distribución interior del edificio se calcula que el número ideal de viviendas, de unos 90 m² útiles de superficie con ventilación cruzada, sería de 60 viviendas, distribuidas en las cinco plantas sobre rasante permitidas.

Alternativa 3.2: Edificio residencial con posibilidad total o parcial de locales comerciales.

Entendiendo que la alternativa que aumenta la edificabilidad, sin materialización de cesiones, resulta ser la más favorable para satisfacer la demanda habitacional y para la ordenación de la manzana, se plantea también la posibilidad de que la planta baja pueda ser destinada total o parcialmente a locales comerciales.

Elección en función de la flexibilidad

Proponer la ocupación de la totalidad del edificio con viviendas, no dinamizaría adecuadamente las circulaciones en el espacio libre generado ni aportaría nada a la actividad económica de proximidad del barrio.

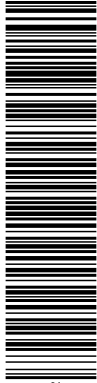
Asimismo podría ocurrir que, por adecuación al mercado inmobiliario de la localidad y al momento, a pesar de destinar la planta baja total o parcialmente a locales comerciales, las viviendas a desarrollar tengan una menor superficie, optándose por un número mayor de las mismas.

Por tanto, se considera que la alternativa más adecuada es la que tiene suficiente versatilidad para dejar en manos de la demanda inmobiliaria la solución última en cuanto a la composición

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

19

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 24 de 135	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD6497ACFD1FC3D390339B9B985E 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.sivto.torrejon.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. O-ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES.A8527604. SERIALNUMBER=JDCES-50875755P. SN=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BARROSO (R: A8527604). Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES.A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address. S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



interna del edificio. En consecuencia, la *Alternativa 3.2: Edificio residencial con posibilidad total o parcial de locales comerciales* es la que resulta elegida.

5.3. Descripción de la alternativa seleccionada

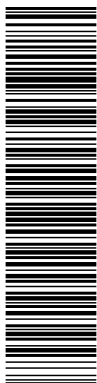
La Modificación Puntual plantea un edificio destinado a viviendas en las cuatro plantas superiores, posibilitando ocupar la planta baja con locales comerciales o con viviendas, además de los portales de acceso.

Los frentes de fachada generados hacia las tres calles reúnen las dimensiones adecuadas y completan el tejido urbano con un tamaño suficiente para definir la manzana residencial y alcanzar los objetivos previstos de definición de las secciones de viario.



La superficie de reserva para zonas verdes por cambio de uso es de 1.200 m². La superficie total que ceder resulta ser de 1.490,10 m², en cumplimiento de la LSCM como consecuencia del exceso de edificabilidad resultante. Como el espacio libre propuesto supera la dimensión de 1.200 m², la diferencia de 61 m² se podría materializar físicamente con la consideración de cesión para redes locales y el resto, 1.419,10 m², se monetizaría.

Así, para el cálculo de la superficie de espacios libres y de la monetización se opta por considerar la edificabilidad correspondiente a la ocupación de la planta baja con el fondo indicado anteriormente, pero considerar como número de viviendas el de 60 viviendas.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACE3D1FC3D390339B9B985E 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.sivto.torrejón.es/Firmas90per1>. C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604 SERIALNUMBER=JDCES-50875755P SN=BARROSO SANZ
 C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Num. Prorocole: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC
 CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

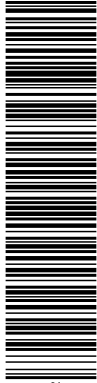


ALTERNATIVA ELEGIDA CÁLCULO PARÁMETROS URBANÍSTICOS HASTA 60 VIVIENDAS. PLANTA BAJA LOCALES Y VIVIENDAS					
SUPERFICIE PARCELA NETA (m ² s)	EDIFICABILIDAD 1,00 m ² c/m ² s SOBRE PARCELA NETA	NUEVA EDIFICABILIDAD	INCREMENTO SOBRE NUEVA EDIFICABILIDAD	CESIÓN REDES 30 m ² s / 100m ² c SOBRE INCREMENTO EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE A MONETIZAR
2.534 m ² s	2.534,00 m ² c	7.501,00 m ² c	4.967,00 m ² c	1.490,10 m ² s	1.490,10 m ² s
NÚMERO VIVIENDAS	CESIÓN ZV POR CAMBIO DE USO (20 m ² s/viv)	PARCELA CESIÓN ZV POR CAMBIO DE USO (m ² s)	DIFERENCIA RESPECTO 60 VIVIENDAS (1.200 m ² s)	MONETIZACIÓN POR CESIÓN DE REDES	MONETIZACIÓN FINAL DESCONTANDO DIFERENCIA RESPECTO 60 VIV
60	1.200 m ² s	1.200 m ² s	0 m ² s	1.490,10 m ² s	1.490,10 m ² s

Se define el cierre de la manzana con unas características similares a las de los edificios actualmente existentes hacia la carretera de Loeches y la calle del Río, tanto en cuanto al número de alturas como a los fondos edificables. El solar intermedio entre el ámbito de esta actuación y el edificio existente en la C/ del Río, de la misma propiedad, posibilitará la construcción de un único edificio que produzca una imagen como la que se aprecia en la imagen inferior.



Se reservan para zona verde destinada al tránsito peatonal y a área estancial arbolada un total de 1.261 m2, por lo que la parcela resultante para edificar será de 2.473 m2, una vez descontada la zona verde de los 3.734 m2 que posee en la actualidad.



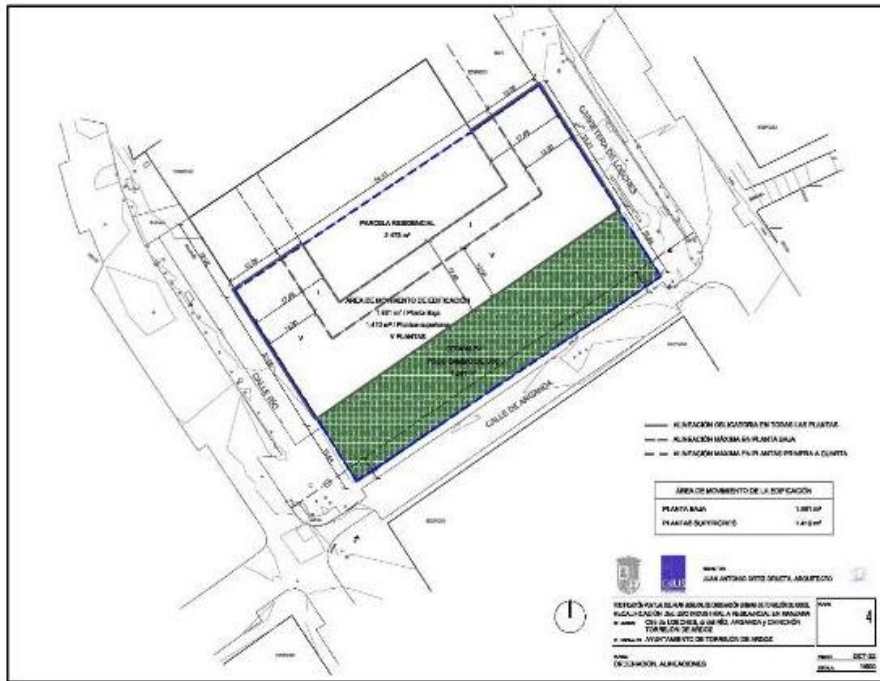
2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE0D1FC3D39033B9B895E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.sivto.torrejon.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. O-U-ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527604. SERIALNUMBER=IDCES-50875755P. SN=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BARROSO (R: A8527604). Descripción=Notario. MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Alm. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address. S= MADRID. L= MADRID. C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Para la ordenación pormenorizada del ámbito de la Modificación se definen para la parcela neta de uso residencial resultante unas alineaciones obligadas a las tres calles y unos fondos máximos edificables, que se pueden completar con la edificabilidad adjudicada.

La planta baja podrá ocuparse totalmente con locales comerciales o, alternativamente, destinar parte de la misma a vivienda, dejando el espacio de parcela no edificado sobre rasante como de uso privativo del edificio.

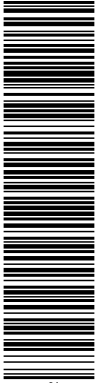
La planta o plantas bajo rasante podrá destinarse a aparcamientos en el total de la superficie de parcela, permitiendo así cumplir la obligada reserva de 1,5 plazas por cada 100 m2 de edificación o fracción de cualquier uso, sea vivienda o local comercial.



Todas las determinaciones de la ordenación pormenorizada cumplen las condiciones establecidas por la Ordenanza ZUR-6 (Manzana cerrada) para el grado 1º, correspondiente a Zona de manzana en Suelo Urbano asistemático:

- **Altura máxima:** 5 plantas (16 m) medidos hasta la parte inferior del forjado de la última planta en Grado 1º, según ordenanza.
- **Fondo edificable:** el fondo máximo será de 12 m medidos en la perpendicular a la línea de fachada, en planta superior a la baja y 20 m en planta baja en Grado 1º. Dichos fondos máximos se cumplen al establecer las alineaciones interiores máximas en 12 m todas las calles para las plantas primera a cuarta y en 17,46 m para la planta baja.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 27 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACFE01FC3D390339B9B985E 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: [!\[\]\(2bdfe261b986065ee0ac76460d6528c9_img.jpg\)

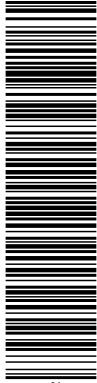
Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)

- Ocupación máxima: será la resultante de aplicar las condiciones de fondo edificable. Bajo rasante se autoriza una ocupación del 100%.
- Usos: uso predominante, el *Residencial Multifamiliar* y usos complementarios, los situados en planta baja de los admitidos como compatibles.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

23](https://sede.saij.torrejondelaraja.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S A LU OU-ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO OID 2 5 4 97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=DCES-50875755P SN=BARROSO SAINZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.</p>
</div>
<div data-bbox=)

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 28 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



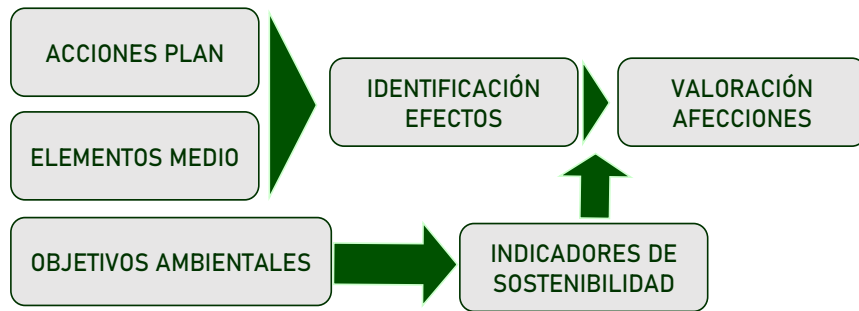
2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD6497ACEFD1FC3D390339B9895E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.sivto.torrejondelaraja.es/Firmado/verificar>
 C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIES S.A.U, OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=DCES-50875755P SN=BARROSO SANZ
 C=DAVID, CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC
 CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
 12:53:21.



6. CARATERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La metodología para llevar a cabo la valoración de las posibles afecciones significativas en el medio ambiente responderá a la siguiente formulación:

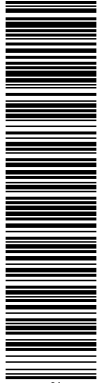
- ✓ Identificación de las acciones potencialmente impactantes sobre el medio ambiente. (ocupación física de las edificaciones y sistemas de acceso, flujos contaminantes, consumo agua, generación residuos, emisiones GEI, consumo energía, actividad económica, accesibilidad, etc.).
- ✓ Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir alguna afección, basándose en el diagnóstico actual y en los elementos más relevantes (recursos naturales, suelo, medio hídrico, atmósfera, infraestructuras urbanas, movilidad, confort de los residentes, etc.).



- ✓ Descripción y valoración de las afecciones mediante un sistema de indicadores: Una vez tipificadas las actuaciones propuestas por la Modificación y los elementos del medio que pueden verse afectados, su interrelación o cruce permite la identificación de las incidencias ambientales más relevantes.

Para la descripción de la situación actual del medio ambiente, se ha partido de un análisis de los parámetros del medio físico y socioeconómico que caracterizan el entramado urbano. Como resultado del tratamiento, análisis y síntesis de la información, se han identificado y dotado de contenido descriptivo las variables ambientales estratégicas que caracterizan el ámbito territorial de la planificación y que se exponen las páginas sucesivas.

Para acometer la caracterización de la situación actual del medio ambiente se lleva a cabo una descripción y análisis de cada una de las distintas variables que conforman el medio físico, biológico o socioeconómico. A continuación, para profundizar en el análisis de las diferentes variables ambientales, se procede a realizar una evaluación cualitativa de cada una de ellas, fundamentalmente en función de la capacidad de carga y la resiliencia de sus componentes,



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACFD1FC3D39033B9B985E 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/verificadorfirmas_mcm.
 C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U, OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



para obtener una síntesis global de su comportamiento y de su contribución a la conservación de los valores de ese medio.

Los criterios de evaluación han sido adaptados también a cada elemento del medio, si bien, a modo de síntesis y de referencia se pueden destacar los siguientes:

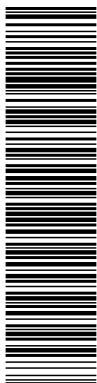
- Calidad (aguas, suelos, paisaje).
- Potencialidad (suelos, vegetación).
- Vulnerabilidad (suelos, vegetación).
- Capacidad de acogida (geotecnia, superficie edificable).
- Naturalidad (vegetación, hidrología superficial).
- Singularidad (fauna, geomorfología, paisaje).
- Dimensiones (acuíferos).
- Diversidad (fauna, vegetación, paisaje).
- Presencia de especies singulares (fauna, flora).
- Presencia de elementos singulares (patrimonio cultural).
- Catalogación de espacios (Espacios protegidos, patrimonio cultural, caracterización arqueológica).
- Medidas legales de protección (flora, fauna, espacios, patrimonio cultural).

La valoración de cada variable ambiental y en ocasiones de sus componentes no ha sido homogénea, sino que, aunque en general a cada una de ellas se le ha asignado un valor relativo de **ALTO**, **MEDIO** o **BAJO**, en ciertos casos la valoración se ha realizado en base a terminologías específicas para cada recurso.

6.1. Climatología

Para realizar la caracterización climática de la zona de estudio, se han tenido en consideración los datos de la cercana estación situada en el mismo municipio de Torrejón de Ardoz "Base Aérea" en el mismo municipio situada a 40° 29' de latitud y 3° 27' longitud oeste.

ESTACIÓN: Torrejón de Ardoz "Base aérea" (clave 3175). Altitud 611 m													
TEMPERATURAS	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Media Anual (°C)	5,6	7,1	9,6	11,7	15,8	20,8	24,4	24,1	20,3	14,7	9	5,9	14,1
Media de máximas mensuales (°C)	15,9	18,2	22,5	25	30	35,3	37,6	37,3	33,3	27,4	20,4	16,3	38,3
Media de mínimas mensuales (°C)	-4,3	-4,1	-2,1	0,1	2,8	6,9	11,2	11,6	7,2	2,4	-2,2	-4,8	-6,6
PRECIPITACIONES	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEPT	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Precipitaciones medias mensuales (mm)	40,1	39,2	30,1	44	39,9	21,8	12,3	10,2	27,8	43,3	56,5	42,5	407,7



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD6497ACFE0D1FC3D390339B9895E 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.xicof.torrejón.es/Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ
C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A85E27604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC
CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



Precipitaciones máximas en 24 horas (mm)	24	11,6	13,8	12	15,1	14	9,6	7,5	6,3	13,6	14	20,7	12,2	MAXIMA
														30,2

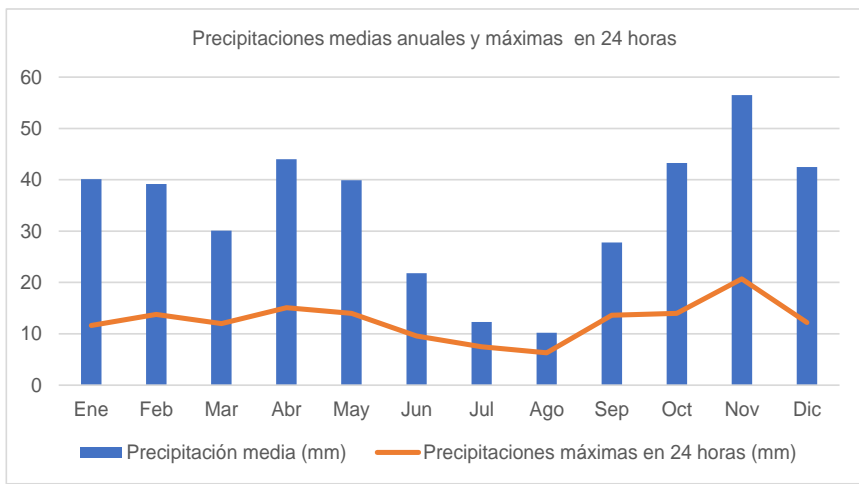
Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Meteorología.



Las Precipitaciones

El régimen pluviométrico en la zona de estudio se caracteriza por presentar un esquema de precipitaciones medias mensuales en el que se produce un periodo seco de unos cuatro meses, y donde los niveles de precipitaciones anuales no llegan a los 500 mm.

La distribución de las precipitaciones en la zona de estudio se concentra en periodos de mayor precipitación, que en la estación considerada es el otoño con 127,6 mm, seguido por el invierno con 121,8 mm y la primavera con 114 mm. En el periodo de verano presenta un déficit hídrico llegando a precipitaciones de 44,3 mm.



Precipitaciones medias mensuales y precipitación máxima en 24 horas.

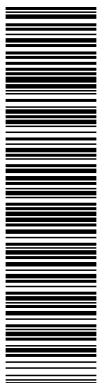
Con respecto a las precipitaciones máximas en 24 horas cabe destacar que los días con mayor precipitación se dan en los meses de noviembre, abril y octubre que coincide la época más lluviosa. No obstante, las precipitaciones más torrenciales se dan en los meses de agosto y julio, que llegan a suponer el 61% de lo que llueve en el mes en un solo día.



Las temperaturas

La temperatura media anual es de 14,1°C. Los máximos aparecen en julio y agosto (24,4 y 24,1°C, respectivamente), mientras que las mínimas se dan en los meses de diciembre y enero (5,9 y 5,6°C), por lo que la amplitud térmica es de 18,5°C.

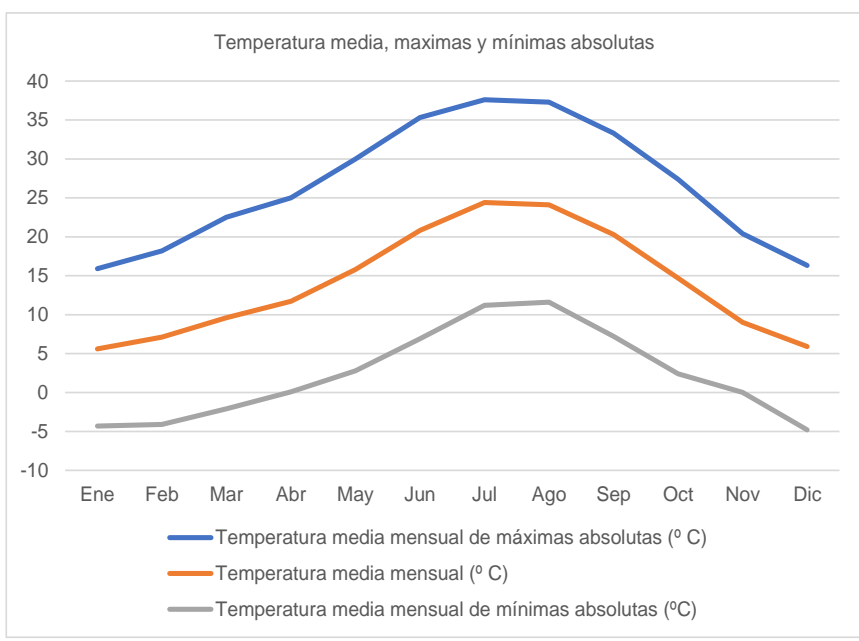
Si se analiza el comportamiento respecto a las medias de las máximas parece igual de homogéneo que el de las temperaturas medias. En este caso, vuelven a ser los meses de julio y agosto con temperaturas de 37,6 y 37,3°C, respectivamente. Este modelo con respecto



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE0D1FC3D390339B9B985E 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.sivto.torreon.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES.A85E27604.SERIALNUMBER=DCES-50875755P.SN=BARROSO SANZ
C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85E27604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840)Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC
CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES.A82743287.SERIALNUMBER=A82743287. OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
12:53:21.



a las temperaturas máximas se mantiene para valores de las mínimas, apareciendo los registros más bajos en los meses de diciembre y enero con -4,8 y -4,3°C, respectivamente.

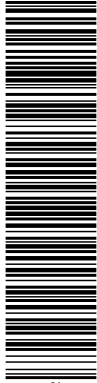


Temperaturas medias, máximas y mínimas mensuales.



Relación entre temperaturas y precipitaciones

La relación existente entre estas dos variables analizadas permite obtener el diagrama ombrotérmico del área de estudio. En él se puede observar claramente una de las características esenciales de los climas de tipo mediterráneo: el prolongado periodo de sequía. Desde la segunda quincena de junio hasta mediados de septiembre existe un déficit hídrico bastante significativo en la zona, con un volumen de precipitaciones que apenas supera los 80 mm en este periodo y unas temperaturas medias siempre por encima de los 20° C.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD6487ACFD1FC3D390339B9B985E 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> por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at <https://www.camertifirma.com/address>, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

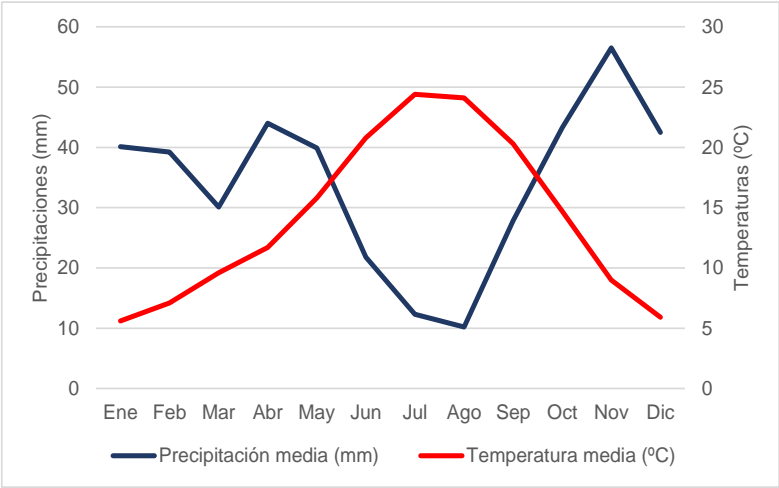


Diagrama ombroclimático.



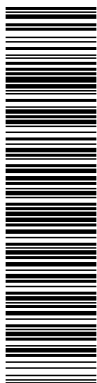
El régimen de vientos

El estudio de las características de los vientos en la zona se ha elaborado analizando los datos de la estación del vecino municipio de Torrejón de Ardoz con observaciones efectuadas entre los años 1965 a 1972.

En el diagrama de orientaciones se observa, cómo las máximas frecuencias en cuanto a la dirección del viento en todos sus intervalos de velocidad se producen en el tercer cuadrante (dirección SO-O), mientras que en menor proporción aparecen frecuencias en el primer cuadrante (NE-E). Esta disposición paralela a los relieves serranos parece ser la más frecuente en toda el área de la cuenca de los ríos Jarama y Henares.

Con respecto a la velocidad del viento, se puede observar que las frecuencias que más se repiten son las de vientos entre 30 y 55 km/h, con más del 85% de las observaciones realizadas, mientras que las ráfagas superiores a los 91 km/h no alcanzan en ningún caso el 1%. Su distribución anual es bastante homogénea, aunque en el otoño es la época en la que el porcentaje de vientos en estos márgenes de velocidad es menor, mientras los vientos más fuertes ocurren principalmente en verano.

Nocturnos (de 1 a 7 horas)										
km/h	N	NE	E	SE	S	SO	O	NO	á	CALMAS
6-12	1.30	8.14	10.88	0.89	2.26	3.46	1.10	0.24	28.27	
13-20	0.96	3.46	2.12	0.10	1.03	3.66	1.23	0.34	12.90	
21-32	0.79	1.47	1.10	0.03	0.89	1.37	0.86	0.10	6.61	
33-50	0.14	0.20	0.03	0.03	0.10	0.17	0.10		0.77	
>50	0.07								0.07	
Total	3.26	13.27	14.13	1.05	4.28	8.66	3.29	0.68	48.62	51.38



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACEFD1EC3D390339B9B985E 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.sivto.torrejon.es/FirmadoPer/1/C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU-ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P-SN-BARROSO SANZ
 C=DAVID_CN=50875755P_DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Núm. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address_S=MADRID_C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



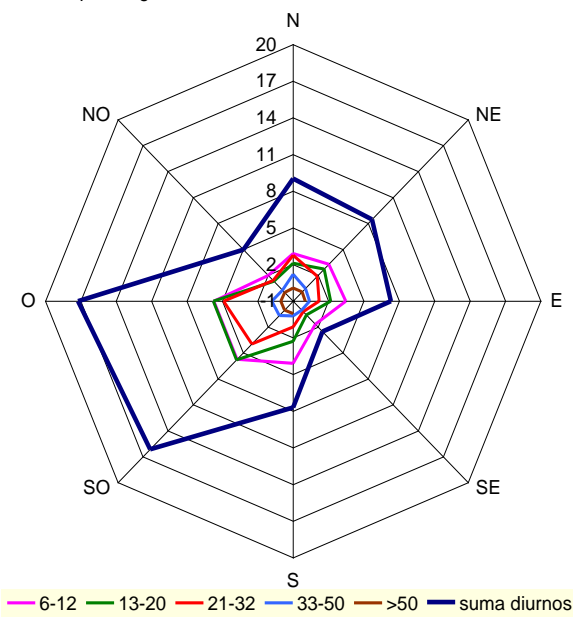
Diurnos (de 13 a 18 horas)										
km/h	N	NE	E	SE	S	SO	O	NO	á	CALMAS
6-12	2.89	3.27	3.47	1.66	4.09	5.72	5.72	1.97	28.79	
13-20	2.10	2.72	2.19	0.60	2.28	5.80	5.77	1.30	22.76	
21-32	2.75	1.90	1.20	0.22	1.10	3.94	4.89	1.40	17.40	
33-50	1.20	0.48	0.39	0.03	0.20	0.65	0.80	0.27	4.02	
>50	0.08	0.08	0.03		0.02	0.03	0.05	0.02	0.31	
Total	9.02	8.45	7.28	2.51	7.69	16.14	17.23	4.96	73.28	26.72

Diarios										
km/h	N	NE	E	SE	S	SO	O	NO	á	CALMAS
6-12	2.10	5.71	7.18	1.27	3.17	4.59	3.41	1.10	28.53	
13-20	1.53	3.09	2.16	0.35	1.65	4.73	3.50	0.82	17.83	
21-32	1.77	1.68	1.15	0.13	0.99	2.65	2.87	0.75	11.99	
33-50	0.67	0.34	0.21	0.03	0.15	0.41	0.45	0.14	2.40	
>50	0.08	0.04	0.02		0.01	0.02	0.02	0.01	0.20	
Total	6.15	10.86	10.72	1.78	5.97	12.40	10.25	2.82	60.95	39.05

Frecuencia de los vientos anuales (%) en Torrejón de Ardoz.

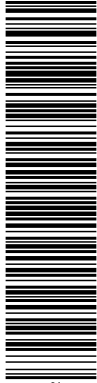
Las rachas de máximo viento se concentran en dirección Suroeste y se relacionan con borrascas atlánticas, ya que las mayores velocidades se producen con el paso de sistemas frontales, fríos o cálidos, procedentes del Noroeste o Suroeste.

Frecuencia de los vientos diurnos anuales en Torrejón de Ardoz, por rangos de velocidades en km/h. Calmas: **26.72%**



Frecuencia de vientos anuales.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 34 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE0D1EC3D390339B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



Síntesis de la climatología

- Clima mediterráneo continentalizado, con veranos calurosos e inviernos fríos, con una elevada amplitud térmica, tanto estacional como diaria. Las precipitaciones son algo escasas y se distribuyen de forma irregular a lo largo del año, con un periodo de déficit hídrico superior a dos meses.
- Los vientos dominantes presentan orientación son los que se producen en el tercer cuadrante (SO-O), seguidos de los generados en el primer cuadrante (NE-E). Respecto a las velocidades los más frecuentes son los que están entre 30 y 55 km/h.

6.2. Calidad del aire

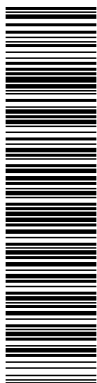
La Comunidad de Madrid ha zonificado su territorio, a efectos de la evaluación de la calidad del aire, en 8 zonas, de las cuales, una de ellas es el “Corredor del Henares”, que cuenta con 7 estaciones para registrar los niveles de inmisión de los distintos contaminantes regulados. Una de estas estaciones se localiza en el mismo municipio de Torrejón de Ardoz, cuyos datos van a servir de referencia para realizar un diagnóstico de la calidad del aire en la zona de estudio.

La estación de Torrejón de Ardoz se localiza a escasos 450 m de la zona de estudio, hacia el suroeste, por lo que es muy representativa de la calidad del aire en la parcela objeto de la modificación del planeamiento.

Sus coordenadas exactas son:

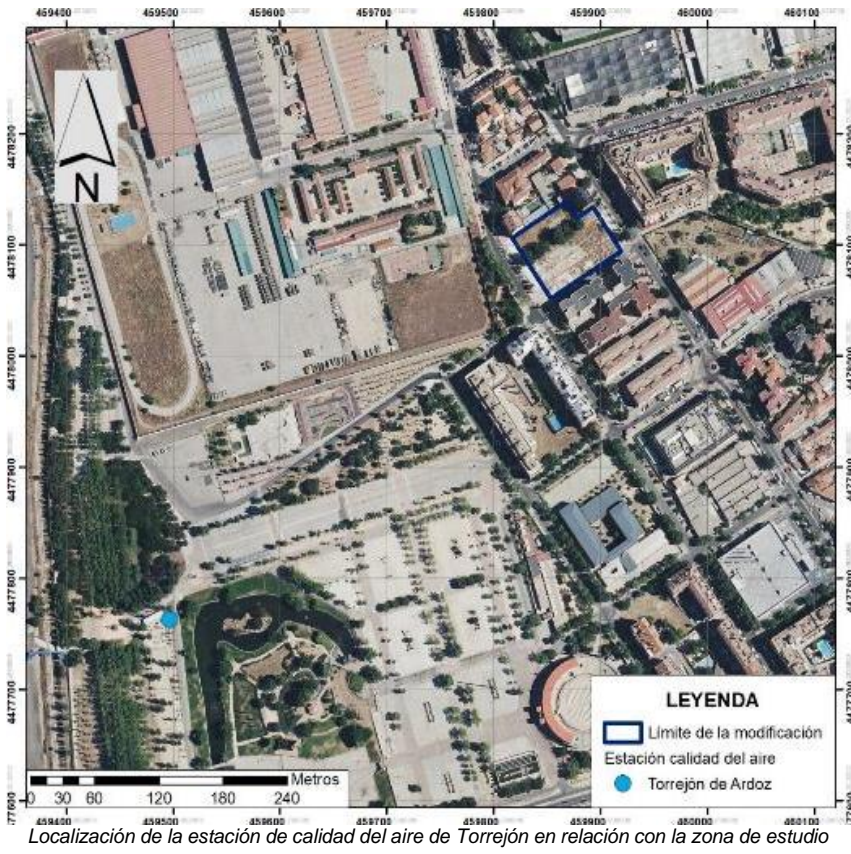
X: 459.497
Y: 4.477.763

En el siguiente mapa se representa la ubicación de la estación de calidad del aire de Torrejón de Ardoz y la localización del límite de la parcela objeto de la modificación del planeamiento.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D61096AD64847ACEFD1FC3D39033B9B985E 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.sivota.torrejon.es/Firmas> por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=ICCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at <https://www.camertifirma.com/address>, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

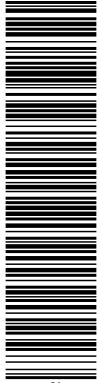


Localización de la estación de calidad del aire de Torrejón en relación con la zona de estudio

Se han utilizado los datos más actualizados a la fecha de redacción del presente documento, correspondientes al año 2020₁.

A continuación, se presenta una tabla con el resumen de los datos de calidad del aire registrados en la estación de Torrejón de Ardoz para el año 2021, indicando en color rojo las superaciones de los “valores límite” o “valores objetivo” establecidos por la legislación vigente, y en verde si no se han superado:

¹ CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD Área de Calidad Atmosférica. D.G. de Sostenibilidad y Cambio Climático. *Informe Anual sobre la Calidad del Aire en la Comunidad de Madrid. Año 2020*, mayo 2021, Madrid. Disponible en: http://gestiona.madrid.org/azul_internet/run/j/BusquedaEvaluacionAccion.icm?ESTADO_MENU=7_1



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE0D1FC3D390339B9B985E 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.saij.torrejondelaraja.es/Firmas/verificar>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Contaminantes	Dato registrado	Valor Límite - Valor Objetivo
PARTÍCULAS EN SUSPENSIÓN de diámetro superior a 10µ (PM10)		
Nº superaciones del valor límite diario	19	35 <i>sup</i>
Media anual	22	40 µg/ m ³
PARTÍCULAS EN SUSPENSIÓN de diámetro inferior a 2,5µ (PM2,5)*		
Media anual	12	25 µg/ m ³
Dióxido de Nitrógeno (NO₂)		
Nº superaciones del valor límite horario	0	18 <i>sup</i>
Media anual	23	40 µg/ m ³
Ozono Troposférico (O₃)		
Nº Superaciones del valor objetivo protección salud humana	41	25 <i>Sup. promedio 3 años</i>
No se ha producido ninguna superación del Umbral de información a la población o Umbral de alerta	4 - 0	180 - 240 µg/ m ³
Valor AOT40 protección de la vegetación	21.959	18.000 µg/ m ³ *h

La única superación de los valores límite o valores objetivo regulados en la legislación vigente (Real Decreto 102/2011, relativo a la mejora de la calidad del aire) durante el año 2021 son los relacionados con el ozono, tanto en el valor objetivo para la protección humana y de la vegetación como que ha superado en 4 ocasiones el umbral de información, todos ellos durante el mes de julio del año analizado.

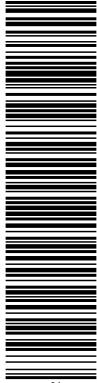
Síntesis sobre calidad del aire

- La calidad del aire en la zona de estudio se puede calificar como aceptable, aunque supera los valores legislados por la normativa vigente del ozono.
- No obstante, hay algunos contaminantes que suelen ser más problemáticos, entre los cuales se encuentran las partículas, el NO₂ y el ozono, y que son consecuencia del tipo de fuentes emisoras, que en el caso de la zona de estudio es el tráfico rodado. Atendiendo a las recomendaciones de la *Organización Mundial de la Salud* y sus “**valores guía**”², que no son vinculantes, pero sí recomendables para proteger la salud humana, se exponen a continuación dichos valores (solo anuales) referenciados a los datos registrados por la estación de Torrejón de Ardoz.


Contaminantes	Valor Guía OMS	Torrejón de Ardoz
PM2,5	5	12
PM10	15	22
NO ₂	10	23

² WHO global air quality guidelines. Particulate matter (PM2.5 and PM10), ozone, nitrogen dioxide, sulfur dioxide and carbon monoxide. Geneva: World Health Organization; 2021. Licence: CC BY-NC-SA 3.0 IGO.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 37 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE3D1FC3D390339B9B985E 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/Firmado/verificar>. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIES S.A. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694. SERIALNUMBER=JCES-50875755P SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016. OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

Como puede observarse, se superan los valores de la media anual para partículas PM2,5, PM10 y NO₂. Son valores a tener en cuenta para la mejora de la calidad del aire.

- El ozono troposférico es un contaminante de origen secundario, cuya formación es compleja y los mayores niveles se producen en entornos lejanos a las localizaciones donde se emiten los contaminantes primarios que lo generan. Además, intervienen otros factores en su formación, como la insolación.
- La calidad del aire es relativamente buena en el entorno, mientras que el medio ambiente atmosférico presenta cierta vulnerabilidad potencial debido a la elevada concentración de población y actividades económicas en la zona, por lo que este elemento ambiental se valora como **MEDIO**.

6.3. Cambio climático

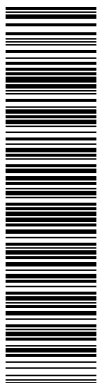
Para valorar el cambio climático y su incidencia en la zona de estudio se muestran a continuación los datos relativos a los escenarios regionalizados de cambio climático para España. Estos datos se obtienen del “**Visor de Escenarios de Cambio Climático**” desarrollado en el marco del **PNACC** (Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático)³, que está orientado a facilitar la consulta de proyecciones regionalizadas de cambio climático para España, realizadas a partir de las proyecciones globales del Quinto Informe de Evaluación (AR5) del IPCC (Grupo Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático) en el marco de la iniciativa Escenarios-PNACC 2017.

Se han elegidos los datos relativos a los siguientes horizontes temporales y escenarios de emisiones por ser los más representativos en lo que respecta al planeamiento urbanístico:

- *Escenario de emisiones o Trayectorias de Concentración Representativas* (RCP, de sus siglas en inglés): RCP4.5, que representa un escenario en el que las emisiones de GEI se estabilizarán hacia el año 2100.
- *Horizonte temporal*: periodo de análisis futuro medio, correspondiente a 2041-2070. Se emplean los datos relativos de referencia al periodo base comparativo, que representa la anomalía respecto al clima del periodo 1971-2000.

Estos datos presentan una elevada resolución espacial al estar proyectados en rejilla para cuadrículas de 11x11 km, por lo que las proyecciones climáticas se muestran para la unidad

³ Se puede ampliar la información en el documento: ERNESTO RODRÍGUEZ (AEMET) y JOSÉ M. GUTIÉRREZ (CSIC-UC). “Escenarios-PNACC 2017: Nueva colección de escenarios de cambio climático regionalizados del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC)”. Madrid, 2018. Disponible en: <http://escenarios.adaptecca.es/doc/pnacc.pdf>



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACEFD1EC3D390339B9B985E 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.xivc.torrejondon.es/Firmas/ver?1_C=ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P_SN=BARROSO SANZ
C=DAVID_CN=50875755P_DAVI BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC
CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287 OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
12:53:21.



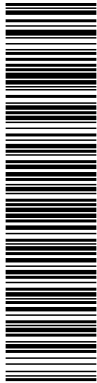
de superficie en la que se localiza el planeamiento. Se trata, por tanto, de datos con una elevada precisión territorial.

En la tabla siguiente se muestran, por tanto, las variaciones proyectadas del clima en la zona de estudio para las principales variables climáticas (térmicas y pluviométricas) y para el horizonte denominado futuro medio (en 2041-70 respecto a 1971-2000) (Ver Anexo II).

PROYECCIONES DE CAMBIO CLIMÁTICO EN LA ZONA DE ESTUDIO		
Variables climáticas		Anomalía en 2041-70 respecto a 1971-2000
Temperaturas	Temperatura máxima	+2,07 C
	Temperatura mínima	+1,76 C
	Temperatura máxima extrema	+1,64 C
	Temperatura mínima extrema	+1,26 C
	Nº de noches cálidas	+35,1 noches
	Nº de días cálidos	+29,5 días
	Nº días con temperatura >20°C	+23,09 días
	Grados-día de refrigeración	+136,1º
	Grados-día de calefacción	-401,3º
	Duración máxima olas de calor	+10,5 días
Amplitud térmica	+0,31 C	
Precipitación	Precipitación	-0,051 mm
	Precipitación máxima en 24 h	+1,83 mm
	Nº de días de lluvia	-6,3 días
	Nº días de precipitación <1mm	+6,5 días
	Nº días consecutivos de precipitación <1mm	+6,3 días
Evapotranspiración potencial		+8,8 mm/mes

Síntesis sobre cambio climático

- El aumento de temperatura será de 2,07º para las máximas y 1,76º para las mínimas, mientras que la precipitación disminuirá en -0,05 mm/día.
- Respecto a otras variables derivadas, para las temperaturas máximas extremas se han modelizado aumentos de 1,64º. Para las precipitaciones máximas en 24 horas, 1,83 mm, mientras que las olas de calor son los fenómenos extremos para los cuales se han modelizado un cambio más intenso ya que su duración se incrementará en 10,5 días/año.
- Los impactos del cambio climático sobre las áreas urbanas son debidos a estas variaciones del clima (aumento de temperaturas, disminución de precipitaciones,



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D61096AD64847ACFE0D1EC3D3900339B9B985E 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.sivto.torrejondemadrid.es/Firmas> por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



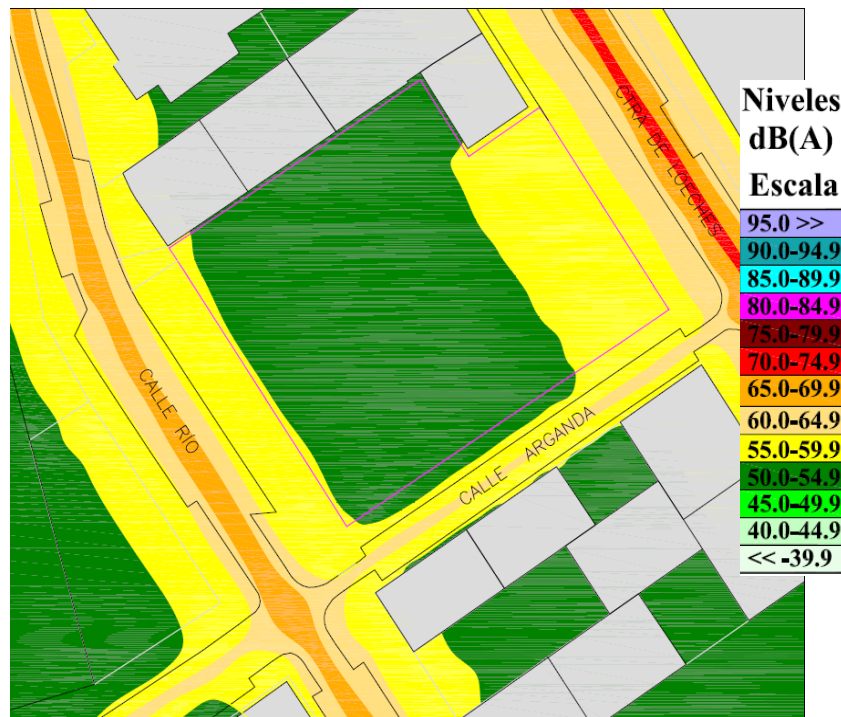
precipitaciones intensas y olas de calor) que incidirán sobre sectores como la salud, los recursos hídricos en zonas urbanas, las actividades económicas o las infraestructuras y edificaciones.

- Este elemento ambiental representa una oportunidad para llevar a cabo acciones de mitigación para una economía baja en carbono, y los cambios de las variables climáticas suponen un riesgo que debe ser tenido en cuenta, aplicando medidas de adaptación, por lo que la variable cambio climático se evalúa con un valor **MEDIO**.

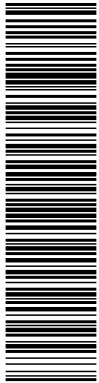
6.4. Ruido

En el escenario preoperacional del ámbito de la Modificación la situación acústica está afectada principalmente por el tráfico rodado producido por las vías urbanas que discurren e en frente noreste (Carretera de Loeches), suroeste (Calle del Río) y suroeste (Calle de Arganda).

Para analizar la situación preoperacional de la zona de la modificación se ha realizado una modelización acústica en base a mediciones de los niveles de ruido. Las siguientes figuras muestran los mapas de isófonas en los tres periodos establecidos por la legislación vigente, es decir, día, tarde y noche (Ver Anexo III).

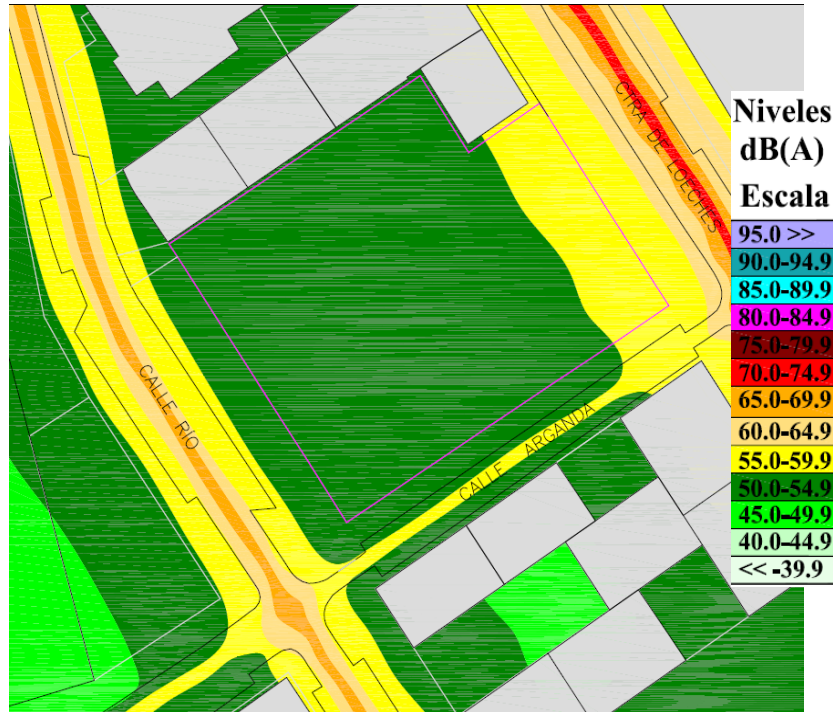


Mapa de isófonas del ámbito en periodo de día

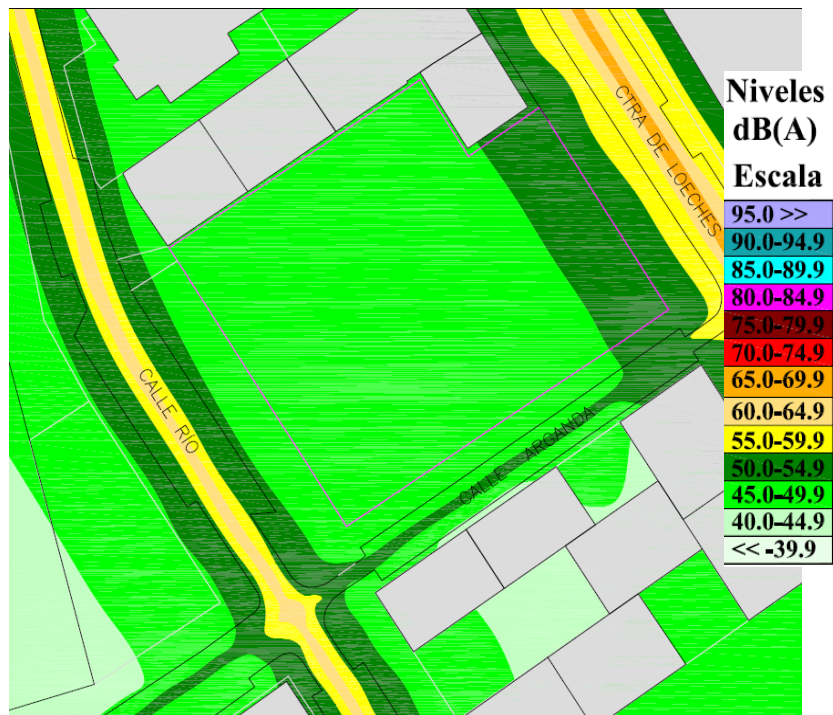


2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACE3D1EC3D39033B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivto.torrejon.es/Firmas.do> por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604.SERIA.NUMBER-IDCES-50875755P.SN-BARROSO SAINZ C=DAVID_CN=50875755P.DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A._OID.2.5.4.97-VATES-A82743287.OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A._OID.2.5.4.97-VATES-A82743287.OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

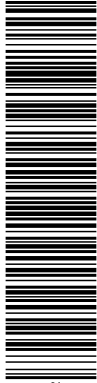


Mapa de isófonas del ámbito en periodo de tarde.




Mapa de isófonas del ámbito en periodo noche.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 41 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACEFD1FC3D39033B9B985E 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.sivto.torrejon.es/Firmado> por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P-SN-BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P-DAVID BARROSO (R: A8527694), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

Tal y como se observa en los mapas de ruido en la zona de la Modificación se sitúa tanto en el periodo día como tarde dentro del intervalo acústico de 50 – 60 dB. En el periodo noche el ámbito de estudio la zona central presenta niveles acústicos de entre 45 y 55 dB. Los mayores niveles de ruido se registran en el frente del ámbito con la Ctra. de Loeches.

En consecuencia, se entiende que el confort acústico de la zona se correspondería con una valoración ambiental **BAJA**.

6.5. Geología y Geomorfología

La zona de estudio se localiza en el sector centro oriental de la Cuenca del Tajo. De forma general, el relieve del valle del río Henares muy próximo a la confluencia con el valle del río Jarama es poco accidentado, perteneciendo geológicamente a la Depresión Meso-Terciaria del Tajo.

Al situarse en la fosa del Tajo, el municipio de Torrejón de Ardoz, y por lo tanto el ámbito de estudio, se localiza sobre materiales cuyo depósito está relacionado con la orogénia alpina, fosilizando el zócalo hercínico de la Cuenca de Madrid. Como consecuencia los materiales que rellenan esta depresión proceden de los relieves circundantes, siendo el Sistema Central el principal proveedor de la cuenca tanto en el terciario como en el neógeno.

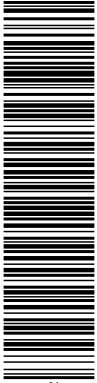
Los materiales que se dan en la zona de estudio son de naturaleza terrígena, tratándose de depósitos continentales Neógenos, constituyentes del relleno de la Cuenca de Madrid y, en sentido más amplio de la cuenca del Tajo, que se encuentran a modo de tapiz e irregularmente distribuidos, cubiertos en parte por extensos depósitos cuaternarios aflorantes asociados a los valles del río Henares y Jarama. En este sentido, los materiales existentes en el entorno más próximo al ámbito objeto de la modificación son materiales más modernos relacionados con la red fluvial dando morfología de depósitos en terrazas y llanuras de inundación.

En concreto la zona de estudio se asienta sobre materiales constituidos por gravas y cantos poligénicos, arenas, arcillas arenosas, pseudomicelios, nódulos de carbonatos y costras calizas que constituyen las terrazas del río Henares.

Estas terrazas del río Henares tienen litofacies principales de tipo G (Gravas), coronada a menudo por finos (F), en particular en terrazas de campiña, siendo menos abundantes las arenas (S).

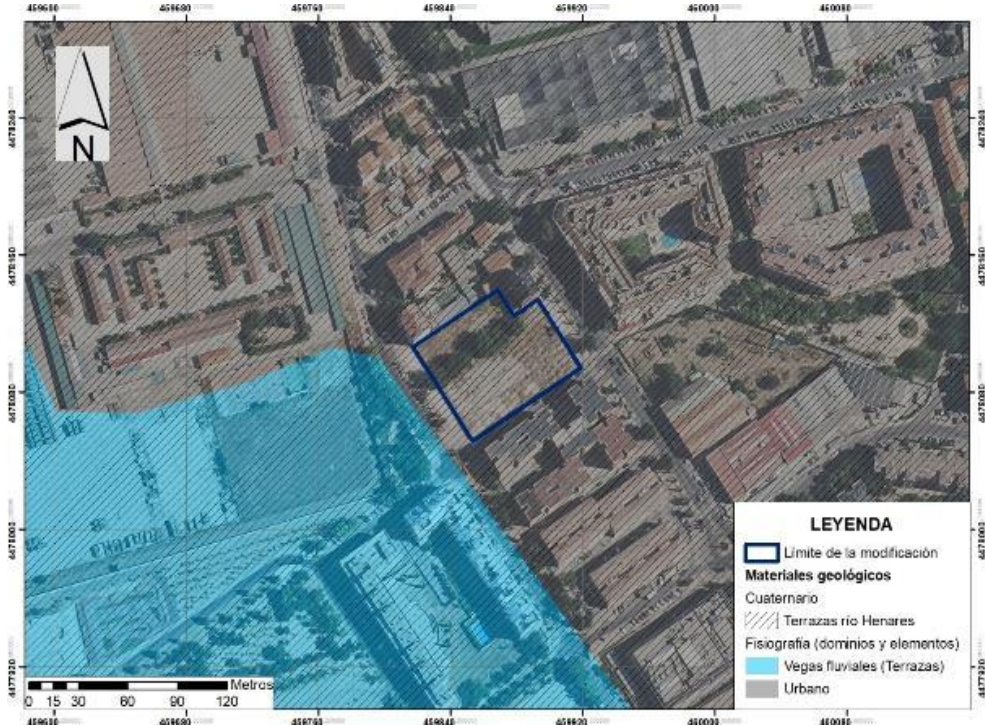
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

37



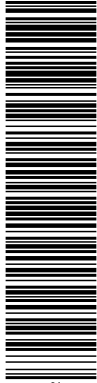
2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACEFD1EC3D390339B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanidad.gob.es/Firmas/verificarFirma.do>.
https://sede.sanidad.gob.es/Firmas/verificarFirma.do. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. UO-ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527604. SERIALNUMBER=JDCES-50875755P. SN=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BARROSO (R: A8527604). Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



Mapa Geológico del ámbito de la Modificación de planeamiento. Fuente: Mapa geológico 1:50.000 del IGME. Base de la imagen IGN. Escala original: 1:2.000.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 43 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACEFD1FC3D390339B9B985E 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: [!\[\]\(2bdfe261b986065ee0ac76460d6528c9_img.jpg\)

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)

Las primeras están compuestas por gravas poligénicas de naturaleza, por orden de importancia, de cuarcitas, cuarzos y calizas del Páramo de la Alcarria, acompañados, a veces, por micacitas, gneises y granitos. Las gravas se acumulan en más de 70% en los tamaños comprendidos entre 2 y 8 cm de eje mayor. El centilo puede alcanzar valores de hasta 35 ò 40 cm. Las estructuras internas observadas permiten codificar las litofacies G, como Gm de barras longitudinales, Gp de barras transversales y también no son infrecuentes las de tipo Gp de relleno de canales menores. Estas litofacies son de grano soportado y presentan arenas, 5% al 15% en volumen que rellenan los huecos.

Las litofacies S son de textura de arena media a gruesa, con porcentajes de limo-arcilla inferiores al 3%, excepto cuando están afectadas por procesos de argiluvación pudiendo en estos casos incrementarse la porción fina hasta el 15% o más en relación con su perfil edáfico. La litofacies característica es la St.

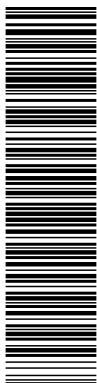
Las litofacies F representan facies de llanura de inundación y su composición textural es de arena fina a muy fina, hasta el 60%, y limo-arcillas del 30 al 40 %. Pueden ser en apariencia masivas o presentar finas laminaciones, ripples o hiladas discontinuas de gravillas. Son litofacies del tipo Fl. Los espesores máximos de estas terrazas fluviales son del orden de los 5 ó 6 m.

La composición mineralógica de las terrazas del Henares está formada por la asociación de minerales pesados: estaurólita \(23%-67%\), turmalina \(4%-28%\), granate \(1%-22%\). En los ligeros el cuarzo \(60%-84%\) es el mineral principal, acompañado por el feldespato potásico \(2%-15%\).

Considerando la base de datos de los puntos de interés geológico \(IGME\) en la zona de estudio ni en sus proximidades aparece ninguno de estos elementos.

Fisiográficamente la zona de estudio se ubica sobre el dominio fisiográfico de las vegas fluviales, ubicándose en el elemento de las terrazas del río Henares, aunque todo el á mito se sitúa en el casco urbano de Torrejón de Ardoz.

Según el Mapa Geotécnico de Ordenación Territorial y Urbana de la Subregión de Madrid del Instituto Geológico y Minero \(Hoja nº 5-6 Madrid\), el conjunto del área de estudio presenta terrenos con condiciones constructivas Favorables, con la existencia de problemas de tipo geomorfológico y geotécnico.](https://sede.sivto.torrejondelaraja.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P_SN=BARROSO SANZ_C=DAVID_CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS_2016_O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS_2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address_S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)



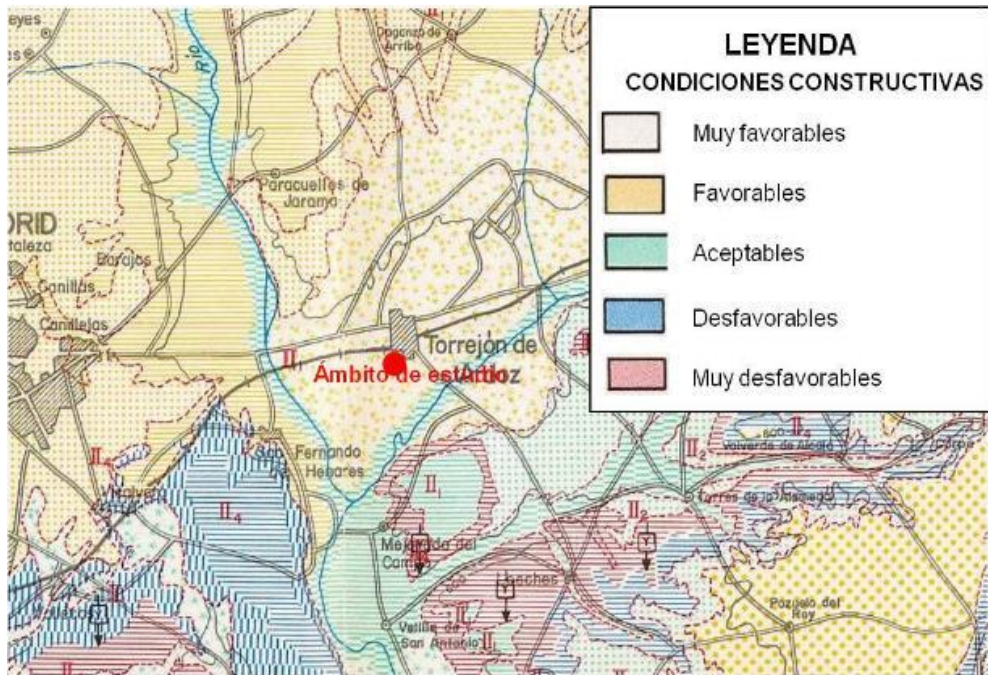
2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACEFD1FC3D390033B9B895E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
https://sede.xicorregion.es/Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIES S.A. OU-ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527604. SERIALNUMBER=JCES-50875755P. SNI=BARROSO SANZ
C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604). Descripción=Notario. MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSENLIM. Protocolo: 1840.Fecha Clamamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC
CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address. S=MADRID. L=MADRID. C=ES) el 16/11/2022
12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



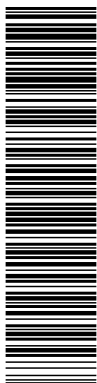
Como se ha comentado en los materiales donde se ubica las dos parcelas que constituyen el ámbito de la modificación es una zona con materiales bastante granulares con tamaños gruesos, cementados por matriz arcillosa y que en su conjunto no presenta problemas geomorfológicos, hidrológicos, litológicos ni geotécnicos, puntualmente pueden aparecer irregularidades en cuanto a la distribución litológica que traerán como consecuencia cierta desfavorabilidad en cuanto a la capacidad de carga y magnitud de posibles asentamientos.

Considerando las condiciones y problemas constructivos que pueden presentar esta zona con respecto a las cimentaciones se pueden resumir en una heterogeneidad litológica, en asientos elevados o diferenciales y en procesos de expansibilidad. Considerando las obras de tierra presentan una excavabilidad normal, una estabilidad de taludes media, un empuje sobre contenciones altas, una dificultad de excavación y sostenimiento de obras subterráneas meda a alta, una aptitud para préstamos de media a baja y una aptitud para explanaciones baja.



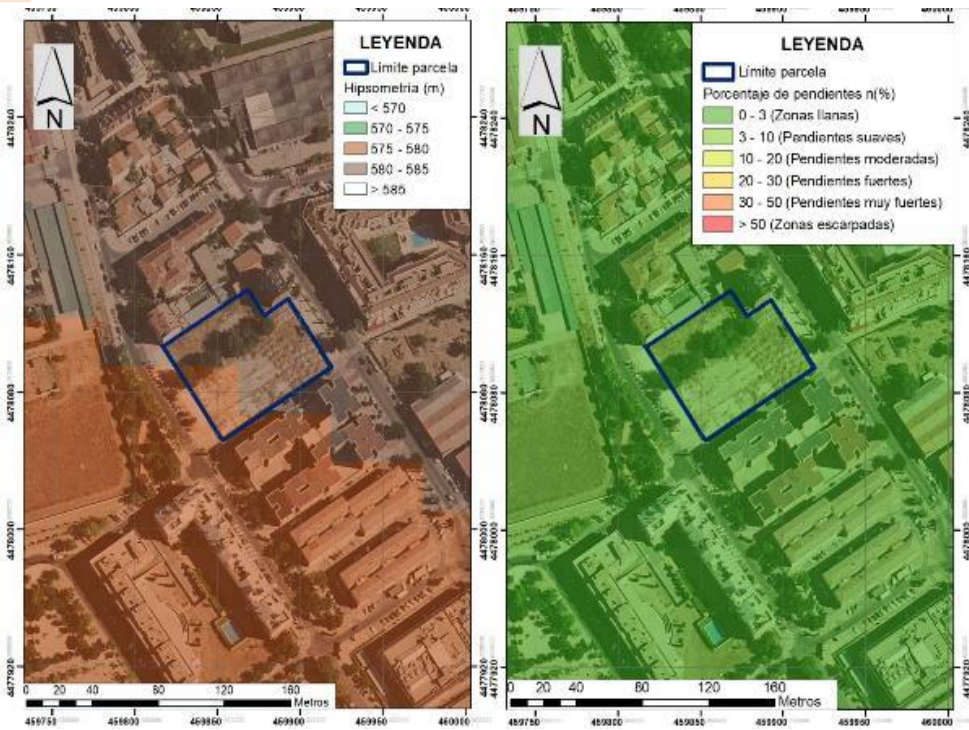
Mapa Geotécnico del ámbito de la Modificación de planeamiento. Fuente: Mapa geotécnico 1:200.000 del IGME.

Al analizar la estructura topográfica del ámbito de estudio se observa que la zona de estudio es prácticamente llana situándose en la cota 580 con una pequeña inclinación de norte a sur.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACEFD1EC3D390339B9B985E 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.sivota.torrejon.es/Firmas> por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES.A8527604, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, S=BARROSO SAINZ
 C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Num. Práctico: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC
 CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES.A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



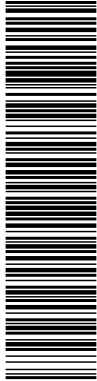
Mapa hipsométrico y de porcentaje de pendientes de la zona de estudio. Escala original: 1:2.000.
 Fte: Elaboración propia. Fotografía aérea del PNOA.

Con respecto al porcentaje de pendientes se ha considerado una clasificación atendiendo a las directrices del Ministerio del Ministerio de Agricultura para la caracterización de la capacidad agrológica de los suelos de España y a la clasificación del servicio de suelos de EEUU. De acuerdo con esta clasificación, el límite de los suelos laborables se fija en el 20% mientras que pendientes superiores al 50%, que no admiten ningún sistema de explotación, deberán de ser consideradas reservas naturales.

Tipo de zonas	Pendiente (%)
1.- Zonas llanas	< 3%
2.- Zonas con pendiente suave	3-10%
3.- Zonas con pendiente moderada	10-20%
4.- Zonas con pendiente fuerte	21-30%
5.- Zonas con pendiente muy fuerte	31-50%
6.- Zonas escarpadas	>51%

Clasificación del territorio atendiendo a la pendiente. MAPA.

Considerando esta clasificación de pendientes se puede observar que en la zona de estudio las pendientes no superan el 3% por o que son consideradas como zonas llanas.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE0D1FC3D390339B9895E 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.torrejondelaraja.es/Firmado> por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. U-ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO. OID:2.5.4.97-VATES-A8527604. SERIALNUMBER=IDCES-50875765P. S=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875765P. DAVID BARROSO (R: A8527604). Descripción=Notario. MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OID:2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at <https://www.camerfirma.com/address>, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Síntesis sobre geología y geomorfología

- Los materiales geológicos de la parcela pertenecen al cuaternario como consecuencia de la dinámica fluvial del río Henares aflorando gravas y cantos poligénicos, arenas, arcillas arenosas, pseudomicelios, nódulos de carbonatos y costras calizas, características de las terrazas.
- Fisiográficamente se trata de una zona urbana consolidada, dentro del dominio fisiográfico de las vegas fluviales dentro de elemento terrazas.
- Morfológicamente corresponde a una zona llana entorno a la cota 580 m.
- No se han identificado áreas de valor geomorfológico, y la geología y geomorfología de la zona se encuentran muy modificadas y el área urbanizada en su totalidad, por lo que la valoración ambiental es **BAJA**.

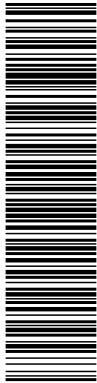
6.6. Estado de los suelos y calidad agrológica

ANÁLISIS HISTÓRICO

Análisis histórico

Para considerar las características edafológicas hay que tener en cuenta la evolución de los usos a lo largo del tiempo.

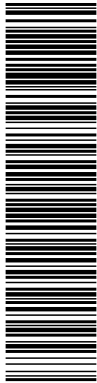
AÑO	FOTO AÉREA	USOS
1956		El ámbito de la Modificación en este año se ubica en una zona urbana o periurbana, sin ningún tipo de construcción y con una cobertura vegetal herbácea donde discurren una serie de caminos. En la zona más septentrional limita con viviendas. La única infraestructura existente es la carretera de Loeches, mientras que la calle del Río es un camino.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACEFD1FC3D39033B9B985E 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/verificarFirma.do?OID=2.5.4.97-VATES-A8527604-SERIALNUMBER-IDCES-50875755P-SN-BARROSO-SAINZ
C=DAVID CN=50875755P-DAVID-BARROSO/R: A8527604/ Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC
CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
12:53:21.



AÑO	FOTO AÉREA	USOS
1961-67		En la década de los 60 los terrenos de la Modificación han sido totalmente transformados con una construcción de una nave de uso productivo que ocupa las 2/3 parte del ámbito en su zona meridional. Con respecto a las infraestructuras mantienen el mismo status de la década anterior, aunque ya se crea la calle de Arganda.
1975		En la década de los 70 el ámbito mantiene los usos productivos. Cabe destacar la que al sur de la calle de Arganda se construye un bloque de viviendas.
1980		A principios de la década de los 80 tanto el ámbito como las infraestructuras mantiene la misma situación de año anteriormente analizado.
1991		A principios de la década de los 90 la parcela de la modificación mantiene los usos productivos. Las infraestructuras viarias existentes ya se encuentran todas ellas asfaltadas.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE01FC3D390339B8B985E 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/verificarFirma.do>.
 https://sede.sanidad.gob.es/Firmas/verificarFirma.do?codigo=2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE01FC3D390339B8B985E
 C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Práctico: 1840)Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. , OID.2.5.4.97-VATES=A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

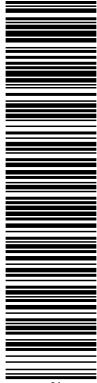


AÑO	FOTO AÉREA	USOS
2001		A principios del siglo XXI el aprovechamiento del ámbito sigue siendo productivo. Se observa que en este año junto a las naves en su zona norte se han plantado una serie de ejemplares arbóreos.
2011		En la segunda década del siglo XXI se conserva que se mantiene la nave industrial, pero hay indicios de un abandona de la actividad.
2021		En la actualidad la nave que existía en el ámbito desde la década de los 60 ha sido demolida (año 2015), de tal forma que en la actualidad es un solar con una cobertura vegetal herbácea y de tipo ruderal

Usos actuales del suelo en el entorno

El ámbito objeto de la Modificación del planeamiento se localiza en el interior del casco urbano de Torrejón de Ardoz. Está compuesta por una parcela limitada por vías urbanas como es al noreste por la carretera de Loeches, al sureste por la Calle de Arganda, y al suroeste por la Calle del Río, mientras que al noroeste limita con edificaciones de uso residencial, de tal forma que se encuentra imbuida dentro de una zona urbana de uso principalmente residencial.

Como se ha observado en el análisis histórico desde la década de los 60 hasta principios del siglo XXI se implantó una nave industrial, para que después en el año 2015 fuera demolida.



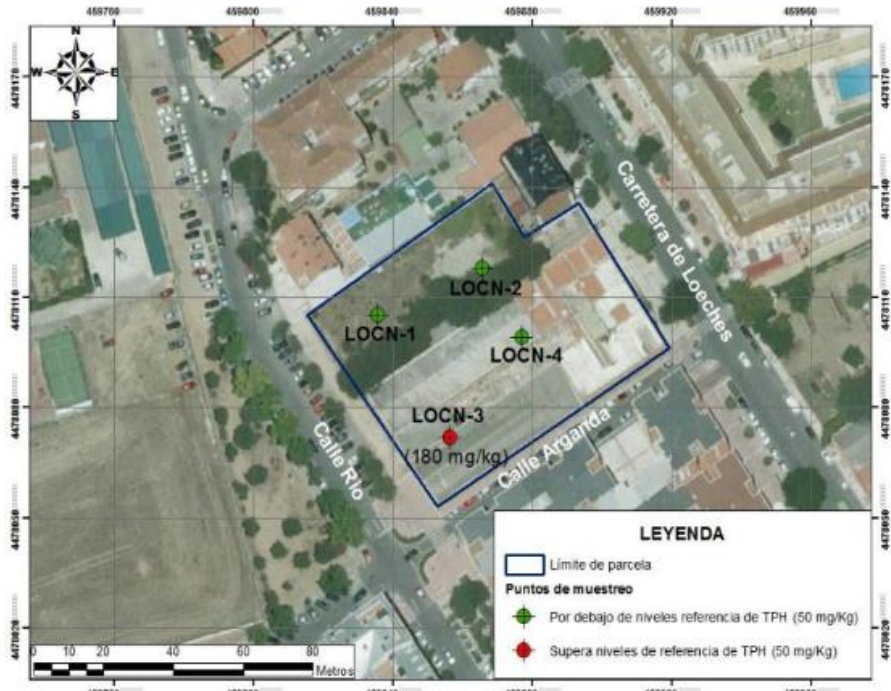
2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 738D61096AD64847ACFE3D1FC3D390338B9895E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivota.torrejon.es/Firmado> por: 1. C-E-S O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604 SERIALENUMBER=JDCES-50875755P SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85E27604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Num. Práctico: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS -2016 O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS -2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



En la actualidad es un solar donde las dos terceras partes meridionales, donde se ubicaba las naves, se encuentra con una solera de hormigón, mientras que el resto de la parcela está cubierta con una vegetación herbácea muy degradada de tipo ruderal. Destacan cinco ejemplares de olmos (*Ulmus pumilla*) en hilera en paralelo a la losa de hormigón.

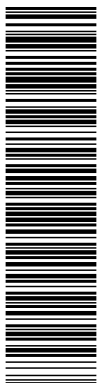
En febrero de 2017, se llevó a cabo un “Estudio de Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual del PGOU en la Manzana Comprendida Entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón” (ver Anexo IV).

En lo que se refiere al ámbito de la Modificación actual se concluía que, *considerando las áreas analizadas que caracterizan los flujos de movilización de los potenciales contaminantes, observamos que en las cuatro muestras tomadas no se superan los Niveles Genéricos de Referencia (NGR) para los compuestos aromáticos volátiles, fenoles, hidrocarburos aromáticos policíclicos, compuestos organohalogenados volátiles, clorobencenos, clorofenoles, policlorobifenilos (PCB), pesticidas clorados, cetonas, amino compuestos y metales pesados.*




Situación de la toma de muestras y de la superación de los NGR detectada en la parcela.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 50 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE0D1EC3D390339B9B985E 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.sivto.torrejon.es/FirmadoPer1>. C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

Por el contrario, en una de las cuatro muestras tomadas en la parcela se detectó una superación de los NGR para los hidrocarburos derivados del petróleo totales y aceites minerales (50 mg/kg), concretamente en el punto LOCN 3, con 180 mg/kg.

A la vista de estos resultados se estima necesario profundizar en el conocimiento del ámbito territorial para subsanar las fuentes de incertidumbre existentes: ...

En consecuencia, ... , se plantea la necesidad de llevar a cabo una campaña de muestreos enfocada a delimitar aquellas zonas en las que éstos ya han sido detectados....

Con el fin de definir niveles de riesgo y concentraciones específicas se plantea la necesidad de realizar un ACR en aquellos ámbitos en los que se ha evidenciado la alteración de los suelos.

Asociaciones de suelos

La cartografía de asociaciones de suelos de la Comunidad de Madrid muestra como único tipo de suelos los **luvisoles**. Estos suelos presentan como característica principal de presentar un horizonte B con un claro enriquecimiento de arcilla, que en parte es consecuencia de una acumulación de arcilla, por una parte, y por otra por una formación in situ.

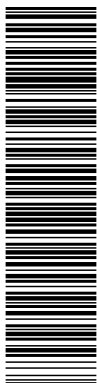
No obstante, tal y como se ha analizado en la síntesis histórica de los usos en el suelo, el emplazamiento ha sido urbanizado desde hace décadas, desarrollándose actividades industriales, por lo que las características de los suelos existentes en la actualidad están fuertemente influenciadas por las actividades humanas. De este modo, los suelos existentes en la actualidad presentan un giro hacia los **anthrosoles**.

Capacidad agrológica

En cuanto a las diferentes clases de tierras, según la cartografía de la capacidad agrológica de la Comunidad de Madrid, en el ámbito propuesto solo se observa la tipología de zonas urbanas o periurbanas, sin ningún valor agrológico que destacar.

Síntesis sobre el estado de los suelos y calidad agrológica

- En la parcela de estudio, los suelos han estado ocupados desde la década de los 60 por **actividades de tipo industrial**.
- Los **tipos de suelos** presentes originariamente en la parcela son *luvisoles*, pero se encuentran muy modificados, por lo que se pueden caracterizar como *anthrosoles*, y no presentan ningún valor agroecológico.
- La valoración ambiental es **BAJA**.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64947ACFE0D1FC3D390339B9895E 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.sivto.torrejon.es. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES.A85E27604.SERIALNUMBER=JDCES-50875755P.SN=BARROSO SANZ
C=DAVID CN=50875755P.DAVID BARROSO (R: A85E27604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC
CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES.A82743287.SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
12:53:21.

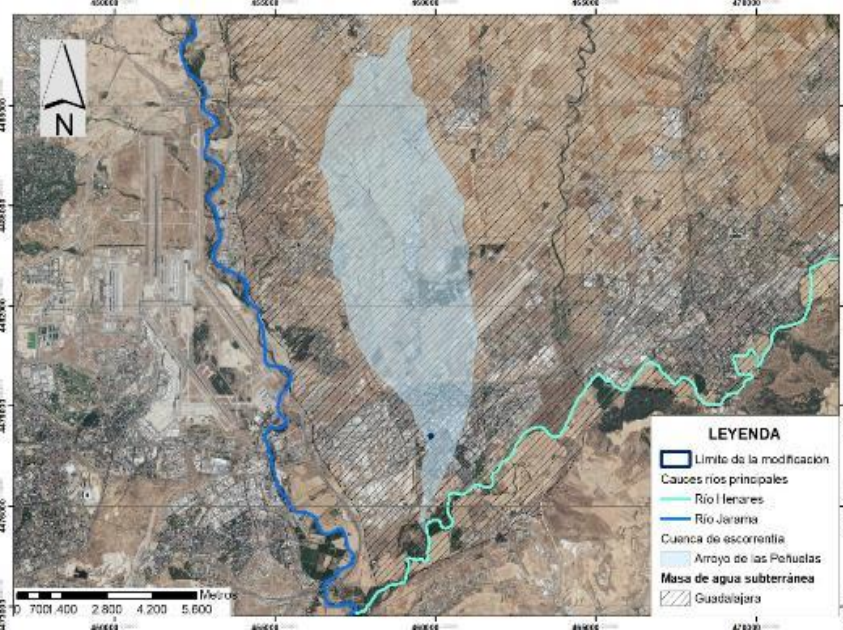


6.7. Hidrología e hidrogeología

En este apartado se caracterizan distintos elementos y variables; por una parte, las aguas superficiales, y por otra, las aguas subterráneas.

Aguas superficiales

El área de estudio se localiza en la denominada Zona 4 (Henares), en la subzona 04-15C (Henares completo – confluencia con Jarama), dentro del Plan Hidrológico del Tajo, cuya morfología es detrítica de textura media. El término municipal de Torrejón de Ardoz se encuentra en la margen derecha del río Henares entre el río Torote y el río Jarama, la linde meridional limita con el río Henares y el límite oriental con el río Torote.

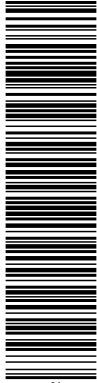


Cuenca de escorrentía de la zona de estudio. Fte. CHT y Comunidad de Madrid. Escala: 1:90.000

Como se observa en el plano anterior la escorrentía natural de la zona, donde se ubica las parcelas que constituyen el ámbito objeto de la modificación, se encuentra en la correspondiente al arroyo de las Peñuelas, el cual desemboca en el río Henares, localizado algo más al sur. No obstante, esta escorrentía superficial se encuentra profundamente modificada por la existencia de redes urbanas de saneamiento en el núcleo urbano de Torrejón de Ardoz, que previo a depuración desaguan en el cauce del río Henares.

Aguas subterráneas

La zona de la modificación se sitúa en la masa de agua subterránea Guadalajara (031.006), que desde el punto de vista estratigráfico se desarrolla sobre depósitos terciarios que rellenan la cuenca y que aumentan de espesor hacia el centro de la misma, y depósitos cuaternarios,



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D61096AD64947ACE3D1FC3D390033B98B985E 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.sivota.torrejon.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604, SERIALNUMBER=JCES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A85E27604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

destacando las terrazas del río Henares por su extensión, que es donde se ubica el ámbito de estudio.

Con respecto a los depósitos cuaternarios, se atribuyen a esta edad los sedimentos de terrazas del río Henares antes de su confluencia con el río Jarama. En su margen derecha son escalonadas y colgadas, pudiendo estar solapadas a menor cota, y en el margen izquierdo se conservan terrazas de mayor extensión.

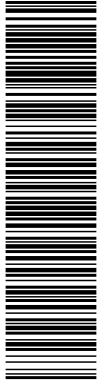
Los sedimentos cuaternarios con interés hidrogeológico se corresponden con las terrazas desarrolladas por los ríos (especialmente el Henares). Estos depósitos están relacionados con los materiales terciarios infrayacentes, con lo que su comportamiento hidráulico puede englobarse dentro de las mismas.

Los depósitos de fondo de valle y las llanuras de inundación de los ríos presentan conexión hidráulica con los cauces actuales. Se trata de acuíferos de alta permeabilidad y muy productivos conectados con los ríos. La recarga se produce por infiltración del agua de lluvia, por los retornos de riego y también recibe los aportes laterales del Terciario.



Puntos de agua y permeabilidad de los materiales en la zona de estudio. Fte. IGME. Escala: 1:5.000

Considerando el mapa de permeabilidades del IGME toda la zona de estudio se ubica sobre materiales detríticos cuaternarios de permeabilidad media.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64947ACEF01FC3D39033B9B985E 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>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. UO-ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527604. SERIALNUMBER=JDCES-50875755P. SN=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BARROSO (R: A8527604). Descripción=Notario: MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address. S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Finalmente considerando el inventario de puntos de agua (IGME) el más cercano a la modificación se sitúa a una distancia de unos 650 m al sur del mismo, correspondiendo a un pozo (2022-1-0048) en la cota 581 m con una profundidad de 9,3 m y utilizado para la agricultura.

Síntesis sobre geología y geomorfología

- La parcela se localiza en la Cuenca del Arroyo de las Peñuelas, perteneciente a la Cuenca Hidrográfica del Tajo, y dentro de ésta a la cuenca del Río Henares. No presenta cauce evidente y se encuentra altamente antropizado al discurrir por el casco urbano de Torrejón de Ardoz.
- Respecto a la masa de agua subterránea la zona de estudio se ubica en la denominada Guadalajara, sobre materiales detríticos cuaternarios de las terrazas del río Henares.
- La permeabilidad de los materiales de la zona de estudio es Media
- El unto de agua más cercano se sitúa a una distancia de unos 650 m del límite meridional del ámbito
- La valoración ambiental es **BAJA**.

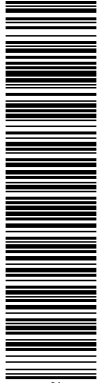
6.8. Vegetación

Vegetación potencial


El ámbito de estudio pertenece fitosociológicamente al Sector Manchego de la Provincia Castellano-maestrazgo-manchega, dentro del Distrito Henaro-Tajuñense. Por consiguiente, la vegetación climácica que corresponde a esta área es el bosque mediterráneo de encinas en el que sus componentes presentan claras adaptaciones a la sequedad climática. Las etapas de sustitución y bioindicadores que presentan estos encinares mediterráneos son:

Nombre fitosociológico	<i>Bupleuro rigidi-Querceto rotundifoliae sigmetum</i>
Bosque	<i>Quercus rotundifolia</i> <i>Bupleurum rigidum</i> <i>Teucrium pinnatifidum</i> <i>Thalictrum tuberosum</i>
Matorral denso	<i>Quercus coccifera</i> <i>Rhamnus lycioides</i> <i>Jasminum fruticans</i> <i>Retama sphaerocarpa</i>
Matorral degradado	<i>Genista scorpius</i> <i>Teucrium capitatum</i> <i>Lavandula latifolia</i> <i>Helianthemum rubellum</i>
Pastizales	<i>Stipa tenacissima</i> <i>Brachypodium ramosum</i> <i>Brachypodium distachyon</i>

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 54 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD6497ACFE0D1FC3D390033B9B985E 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.xicor.torrejón.es/Firmas.do> por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A85E27604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Alm. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

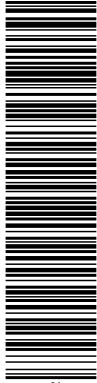
Este encinar que constituye la vegetación climax constituiría un bosque de tres estratos: el superior lo formaría un dosel continuo de copas de encina que cierran el bosque y lo dejan en penumbra; después un estrato intermedio de coscojas (*Quercus coccifera*), aladiernos (*Rhamnus alaternus*), oreja de liebre (*Bupleurum rigidum*), jazmín silvestre (*Jasminum fruticans*), tomillo común (*Thymus vulgaris*), romero (*Rosmarinus officinalis*) y de encinas con porte arbustivo; y, finalmente un estrato herbáceo de baja densidad (*Teucrium chamaedrys*, *Carex hallerana*, *Koeleria vallesiana*).

Estos encinares tendrían como primera etapa de sustitución un coscojar (asociación *Rhamno lycioidis-Quercetum cocciferae*) dominado por la coscoja (*Quercus coccifera*) y acompañada fundamentalmente por espino negro (*Rhamnus lycioides*). Estas formaciones de coscoja (*Quercus coccifera*) son siempre verdes, arbustivas, densas, espinosas, con estructura de monte bajo. La coscoja domina la comunidad con su presencia masiva y presta su fisonomía característica a la formación. El espino negro (*Rhamnus lycioides*) no es, ni mucho menos, tan condicionante del aspecto, ni aporta tanta materia orgánica como la coscoja, sin embargo aparecen casi siempre juntas. Además, aparecen otras plantas como son: el jazmín (*Jasminum fruticans*), la rubia (*Rubia peregrina*), el espárrago triguero (*Asparagus acutifolius*), torvisco (*Daphne gnidium*), cornicabra (*Pistacia terebinthus*), efedra (*Ephedra major*), aladiernago (*Rhamnus alaternus*), madreSelva (*Lonicera periclymenum*), etc. Pero, además, entran a formar parte de la comunidad otras especies que son propias de matorrales de degradación avanzada (romerales, esplegueras, etc.), y así, se entremezclan con frecuencia el romero (*Rosmarinus officinalis*), el tomillo (*Thymus vulgaris*), la aulaga (*Genista scorpius*), el gamón (*Asphodelus ramosus*), *Bupleurum frutescens*, *Helianthemum cinereum*, *Teucrium chamaedrys*, y otras muchas. Esta composición dual del coscojar nos indica claramente su posición en la serie dinámica, intermedia entre le encinar climax y los matorrales de degradación.

Siguiendo la serie de degradación aparecerían los romerales con romerina dando la asociación *Cisto clusi – Rosmarinetum*, que son comunidades calcícolas donde abunda el romero (*Rosmarinus officinalis*), aunque la auténtica característica es la romerina (*Cistus clusii*). Además, aparecen plantas termófilas como *Helianthemum organifolium*, *H. pilosum*, *Stipa offneri*, etc. Estas formaciones suelen situarse donde reciben más sol y en zonas donde se encuentran protegidas de los vientos fríos el norte.

Otra formación de la serie de sustitución son las esplegueras en la asociación *Lino – Salvietum lavandulifoliae*. Son matorrales de suelos calizos formados por el lino blanco (*Linum suffruticosum*) y salvia (*Salvia lavandulifolia*), en los que el espliego (*Lavandula latifolia*) es, asimismo, una planta casi constante y definitoria. Otras plantas comunes en las esplegueras de la zona son: *Helichrysum stoechas*, *Genista scorpius*, *Coronilla minima*, *Helianthemum*

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 55 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACEFD1FC3D3903398B985E 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: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. O-ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES.A8527604. SERIALNUMBER=JCES-50875755P. SNI=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BARROSO (R: A8527604). Descripción: Notario: MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES.A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address. S= MADRID. L= MADRID. C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



cinereum, Fumana ericoides, Lithodora fruticosa, Linum narbonense, Aphyllanthes monspeliensis, Thymus vulgaris, Globularia vulgaris, Dorycnium pentaphyllum, Astragalus incanus, Onobrychis peduncularis, etc.

Dinámicamente las etapas de sustitución seguirían por espartales en la asociación *Arrhenathe - Stipetum tenacissima*, siendo unas formaciones herbáceas graminoides, densas, de buena estatura, dominadas por el esparto basto (*Stipa tenacissima*), que ocupan los enclaves cálidos con sustratos margosos. Apareciendo, por último, los pastizales terofíticos basófilos (*Brachypodium distachyae*).

Usos actuales del suelo

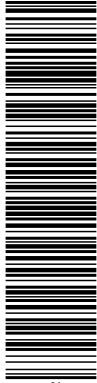
La situación de la parcela que constituyen el ámbito en estudio se localiza en la zona sur del casco antiguo de Torrejón de Ardoz por lo que el ambiente presenta un fuerte carácter urbano en el que existe unos usos predominantemente residenciales.



Foto aérea actual del entorno del ámbito de estudio. Fte.: PNOA.

En el ámbito de estudio se localiza en la Carretera de Loeches, que supone una de las arterias de comunicación del municipio de Torrejón de Ardoz. En la actualidad esta parcela se encuentra como un solar en que parte de superficie se encuentra con una losa de hormigón, como consecuencia de la demolición de las naves que estaban asentadas desde la década de los 60.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 56 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847AC3F01FC3D390339B9895E 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.sivto.torrejón.es/Firmas.do> por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A8527604 SERIALNUMBER=DCES-50875755P SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



La vegetación existente se restringe al tercio septentrional de la parcela con una cobertura herbácea muy degradada de carácter ruderal, destacan la presencia de cinco ejemplares de olmo de Siberia (*Ulmus pumilla*) en hilera con el límite de la losa de hormigón. El resto de la vegetación de su entrono corresponde a arbolado urbano.

Síntesis sobre vegetación

- El análisis de la vegetación presente en el ámbito de estudio presenta como única vegetación natural la cobertura herbácea de carácter ruderal en el tercio septentrional del ámbito. Destacan la hilera de cinco olmos de Siberia en la zona limitante con la losa de hormigón.
- Las consultas de la normativa relativa a la protección de flora, tanto a nivel comunitario, como estatal y regional, no recogen especies de flora catalogada bajo ningún criterio de protección.
- En líneas generales se trata de una zona urbana con especies sin un valor desde un punto de vista de su conservación biológica.
- La valoración se considera **BAJA**.

6.9. Especies Faunísticas

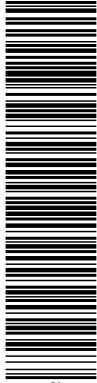
La parcela de la zona de estudio se localiza en una zona completamente urbanizada con vegetación ha quedado reducida a especies invasoras, ruderales y plantaciones artificiales de arbolado urbano o zonas verdes y ajardinadas.

Estas características del ámbito condicionan la estructura y la diversidad de las comunidades faunísticas que se habitan en la zona. Se trata de un hábitat fuertemente antropizado que se convierte en un medio inhóspito para las comunidades de anfibios y reptiles, de tal forma que el único grupo representado en los terrenos de la Modificación corresponden a especies de reptiles como lagartija ibérica (*Podarcis hispánica*) y la salamaguesa (*Tarentola mauritanica*).

Los mamíferos son algo más abundantes que la herpetofauna, pero la antropización del ámbito ha dado lugar al desplazamiento de la de mayor tamaño, de tal forma que las especies representadas en estos terrenos corresponden a micromamíferos como son el ratón casero (*Mus musculus*) y la rata común (*Ratus norvegicus*).

La avifauna, sin embargo, adquiere una mayor relevancia en este tipo de hábitat, tanto por su adaptación a la presencia humana, como por su capacidad de desplazamiento. Cabe citar la presencia de especies como la golondrina común (*Hirundo rustica*), el avión común (*Delichon urbicum*), la paloma doméstica (*Columba domestica*), la paloma bravía (*Columba livia*), la

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 57 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACFE0D1FC3D390033B9B985E 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.sivto.torrejon.es/Firmado> por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU-ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES.86527604. SERIALNUMBER=JCES-50875755P. SN=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BARROSO (R: 86527604). Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSESNUM. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES.862743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address. S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

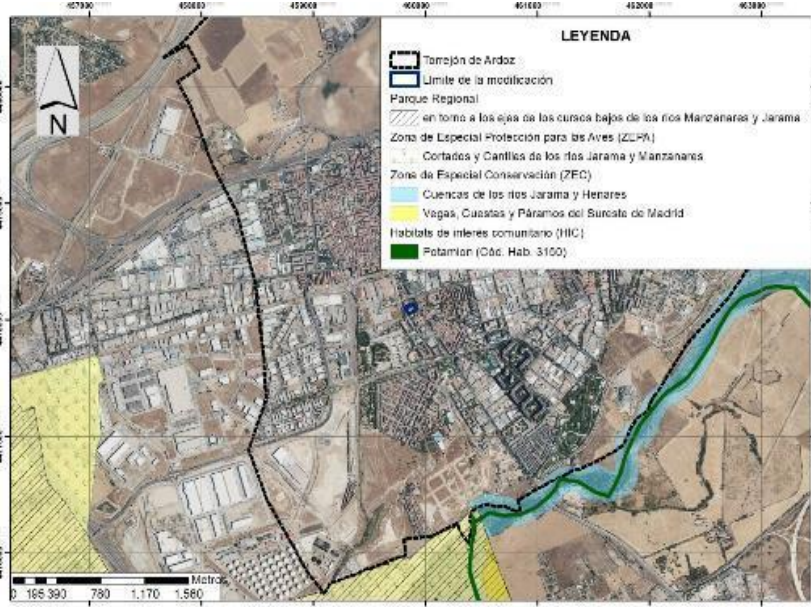
corneja común (*Corvus corone*), la urraca (*Pica pica*), el gorrión común (*Passer domesticus*), etc.

Síntesis sobre fauna

- Por sus características oportunistas y el amplio rango adaptativo de las especies faunísticas en la zona de estudio, ninguna presenta protección alguna.
- El ámbito de la planificación se puede definir como una zona urbana desde hace décadas, por lo que la fauna existente tiene un fuerte carácter ubiquista y una gran capacidad de adaptación a la presencia humana.
- Consiguientemente, es evidente que muchas de las especies con un algún grado de protección legislativa tienen baja probabilidad de presencia en los terrenos de la modificación.
- La valoración de esta variable ambiental se considera **BAJA**.

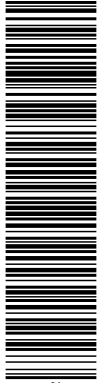
6.10. Espacios naturales protegidos

En la zona de estudio no se localiza en ninguno de los Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad de Madrid. El Espacio Natural Protegido más cercano es el **Parque Natural del entorno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama** que se localiza al oeste a una distancia de casi 1,7 km hacia el sur de la parcela.




Espacios naturales protegidos, espacios de la Red Natura 2000 y Hábitats de interés comunitario (HICs) en la zona de estudio. Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la cartografía de Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 58 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE0D1FC3D39033B9B985E 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.sivto.torrejon.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JCES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

De igual forma, considerando la Red Natura ninguno de estos espacios se encuentra en la zona de estudio. Las más cercanas son las **Zonas de Especial Conservación (ZECs) de la “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”** (Plan de Gestión por Decreto 172/2011, de 3 de noviembre) situada a la misma distancia de 1,6 km al sur del límite meridional del ámbito; **“Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid”** (Plan de Gestión por Decreto 104/2014, de 3 de septiembre) situada a la misma distancia puesto que coinciden los límites con los del Parque Regional; y finalmente, la **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares”** (Plan de Gestión por Decreto 104/2014, de 3 de septiembre) situada a la misma distancia puesto que coinciden los límites con los del Parque Regional y el ZEC.

Además de la constitución de la Red Natura 2000, la Directiva Hábitat incluye en su Anexo I una serie de hábitats de interés comunitario, los cuales han sido cartografiados por el Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico. En este sentido, ninguno de los hábitats incluidos dentro de la Directiva Hábitat se encuentra en el ámbito de estudio ni en sus proximidades. Los más cercanos se localizan a unos 2 km hacia el sur de la zona de estudio. Finalmente considerando la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, en el ámbito ni su entorno no se ubican Montes de Utilidad Pública ni Montes Preservados.

Síntesis sobre espacios naturales protegidos y otras figuras de protección

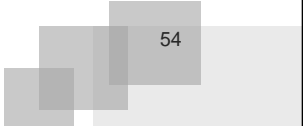
- La parcela no coincide con ningún espacio natural protegido ni integra en su interior o territorios adyacentes ningún hábitat de interés comunitario.
- Los espacios protegidos más cercanos se localizan a unos 1.600 metros hacia el sur de la zona de estudio.
- La valoración ambiental para los espacios naturales protegidos es **BAJA**.

6.11. Paisaje

El paisaje, tal como se define en el *Convenio Europeo del Paisaje* (2000), es cualquier parte del territorio tal como lo percibe la población, cuyo carácter es el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos.

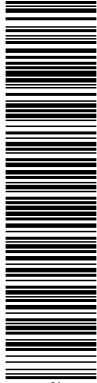
El área de estudio, definida por una fisiografía eminentemente llana, se enmarca en la unidad paisajística denominada “Valle del Henares”, que aparece constituida por material detrítico. Los suelos que predominan son Fluvisoles y Luvisoles (según la clasificación de la F.A.O.), con sus respectivas asociaciones.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO




54

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 59 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4647ACFD1FC3D390339B9895E 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.sivto.torrejon.es/Firmado> per: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JCES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

Hay que considerar, no obstante, que desde el pasado siglo —y más concretamente a partir de la década de los setenta—, el desarrollo urbano del término municipal de Torrejón de Ardoz ha dejado sentir su influencia en la evolución edafogenética. En este sentido, la eliminación de la vegetación original en determinados sectores podría ser considerada como el rasgo más destacado, cuya consecuencia más importante fue la intensificación de los procesos erosivos, truncamiento o decapitación de los suelos en zonas altas y su acumulación en áreas de relieve deprimido.

El territorio municipal se reparte en dos grandes áreas ambientales: una , la de mayor extensión corresponde a la unidad fisiográfica de La Campiña - relieve limitado entre las vegas fluviales y la zona de contacto entre las rocas cristalinas y los depósitos sedimentarios de la fosa del Tajo – y otra la zona de Vega Fluvial, franja situada a ambos lados de los cursos de agua actuales del Henares y sus arroyos: Ardoz al Este, Pelayo en el centro y del Valle al Oeste este último ocupado por el ferrocarril de servicio a las instalaciones de Campsa. La vega es prácticamente inexistente dentro de este municipio y solo hay pequeños espacios de áreas inundables en el sur del término municipal.

El paisaje medio rústico de Torrejón presenta un aspecto altamente humanizado confluyendo elementos contradictorios sin un plan previo. Áreas residenciales e industriales, infraestructuras, zonas de cultivo de secano con alguna mancha de olivar de pequeña entidad y vegetación riparia de ribera en las márgenes del Henares. En sus asentamientos urbanos, residenciales e industriales, se ha volcado al Sur de la A-2, antiguo camino a Alcalá, con intentos de fachada hacia la carretera y con el olvido de la presencia del Henares como fachada o elemento que pudo ser decisivo en su estructuración urbana.

En concreto, la zona de estudio se ubica sobre la unidad de paisaje catalogada como “urbana” que abarca la propia ciudad de Madrid y localidades del sur y otras periféricas de la capital.

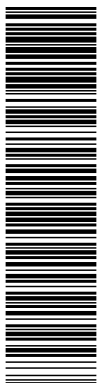
La parcela se sitúa en un contexto territorial característicos de muchas áreas metropolitanas de la ciudad de Madrid, las cuales se han ido desarrollando, renovando y ajustando a medida que la población crecía, surgiendo así nuevas zonas residenciales y de actividades económicas cada vez más lejos.

Muchas áreas industriales, como es el caso de la parcela de estudio, eran antiguas zonas que albergaban este tipo de usos y edificaciones, que con el tiempo han ido sufriendo un proceso de transformación, y que poco a poco se van consolidando como nuevas áreas residenciales.

En este contexto, y en la citada unidad de paisaje, para la cual no ha aplica la definición de índices de calidad visual y paisajística, nos encontramos ante un escenario urbano de baja calidad paisajística, en el que se echa en falta ciertos elementos de integración urbana y que,

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

55



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACFE0D1EC3D39033B9B985E 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.sivto.torrejon.es/Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ,
C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Nombre; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Práctico: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC
CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
12:53:21.



ante este proceso de transformación, suponen un reto para llevar a cabo actuaciones urbanísticas que redunden en una mejora de la calidad y la estética paisajística.

Síntesis sobre paisaje

- La parcela se integra dentro de la unidad de paisaje “Urbano”, que puede calificarse con una calidad baja y que pertenece a la categoría de núcleos metropolitanos con usos productivos que con el tiempo han quedado imbuidos dentro de un área eminentemente residencial
- La valoración ambiental para el paisaje es **BAJA**.

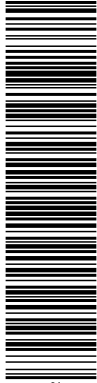
6.12. Patrimonio cultural y vías pecuarias

La parcela limita en su límite suroeste y oeste con la colada del Camino del Río (Tramo 1) que presenta una longitud de 2.500 m en el municipio, con una anchura legal de 20,4 m, sin estar amojonada ni deslindada. Cabe destacar que en la actualidad corresponde a la calle del Río.



Vías Pecuarias en la zona de estudio. Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la cartografía de Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid

Con respecto al patrimonio se ha consultado el *Catálogo regional de Patrimonio Arquitectónico* para el municipio de Torrejón de Ardoz y no se localiza en la parcela de estudio y zonas adyacentes ningún conjunto o elemento recogido en dicho Catálogo.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD6487ACEF01FC3D390339B9B985E 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/verificadorFirmas>. Firmado por: 1 C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSENIUM, Práctico: 1840, Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



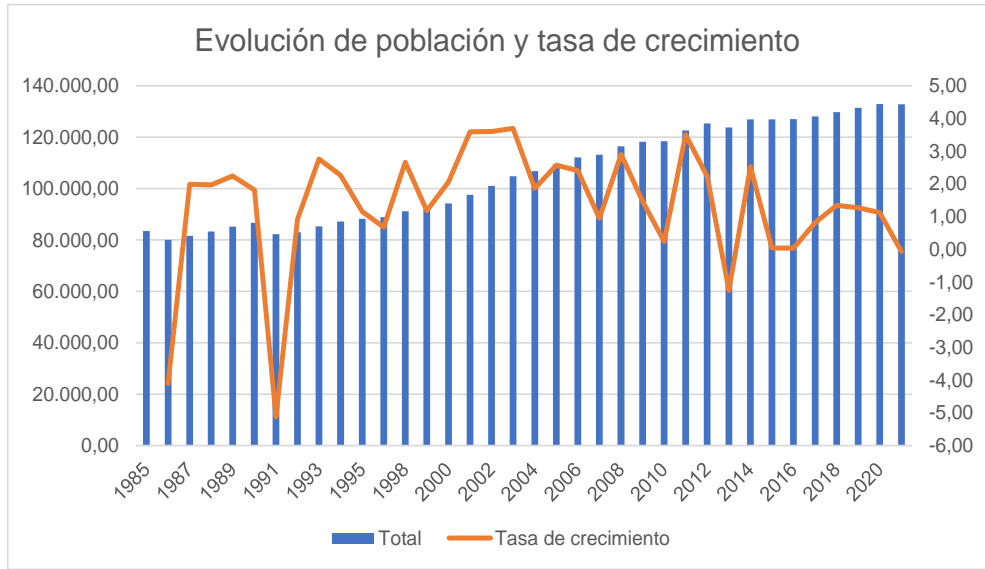
Síntesis sobre vías pecuarias y patrimonio cultural

- Hay una vía pecuaria en la zona de estudio que coincide con el trazado de la Calle del Río.
- El valor cultural de la zona de estudio se le puede considerar **BAJO**, ya que no incluye ningún elemento patrimonial protegido o de interés, y las vías pecuarias se encuentran urbanizadas y no forman parte de la parcela de estudio, siendo adyacentes a la misma.

6.13. Caracterización socioeconómica

Población

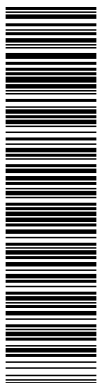
La evolución de la población en el municipio de Torrejón de Ardoz es constante desde el año 1985, aunque hay descensos de población puntuales en los años 1986, 1991, 2013 y, de forma muy ligera, en el último año analizado 2021.



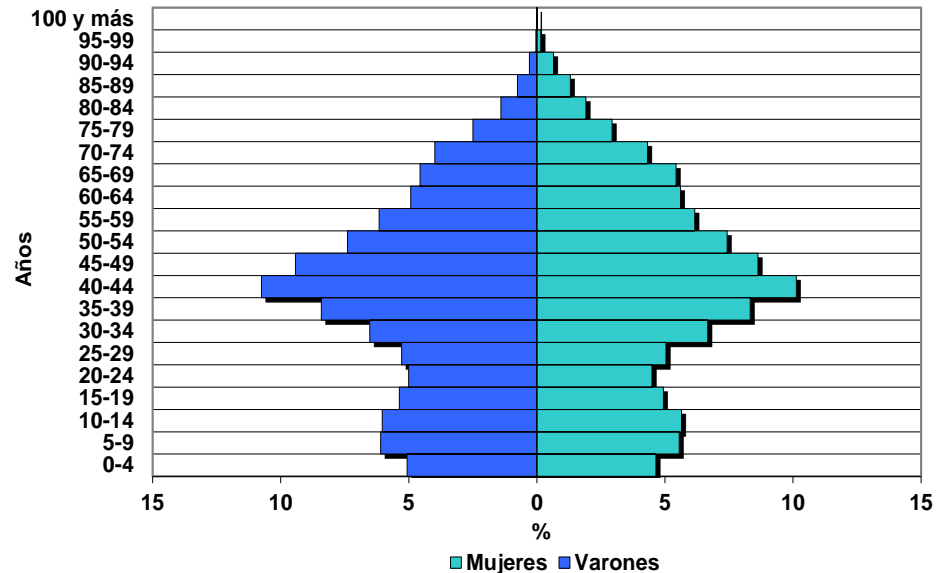
Evolución de la población total y por sexos en Torrejón de Ardoz. Fuente: elaboración propia a partir Banco de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

La representación gráfica de la población de Torrejón de Ardoz por estratos de edad nos ofrece una pirámide poblacional en la que se reflejan sus características más representativas:

- Una base ancha debido a que se está experimentando un aumento de la población durante los últimos años.
- Existencia mayoritaria de población en el estrato de edad entre 30 y 54 años, que representa la mayor parte de la población activa.
- Por último, un volumen significativo en los grupos de edad avanzada, con tendencia a incrementarse como consecuencia del crecimiento de la población.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACEFD1FC3D39033B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
[Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)](https://sede.sivto.torrejon.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES-INMOBILIARIAS-CANVIVIES-S-A-LI-OU-ESTRATEGIA-Y-GESTION-DE-SUELO-UID-2-5-497-VATES-A8527604-SERIALNUMBER-DCES-50875755P-SN-BARROSO-SANZ-C-DAVID-CN-50875755P-DAVID-BARROSO-R-A8527604-Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.</p></div><div data-bbox=)

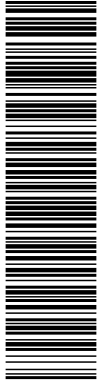


Pirámide de población en el año 2021 de Torrejón de Ardoz. Fuente: Banco de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

En términos generales, en demografía se considera que una población es “vieja” cuando más del 10% de sus efectivos son mayores de 65 años y se dice que una estructura de población envejece cuando su tendencia es a aumentar la proporción de personas de edad sobre el total, es decir, cuando la representación o el porcentaje de los mayores de 65 años es mayor o se encuentra en una tendencia no muy lejana a superar a los menores de 15 años.

Por el contrario, una población se considera joven cuando su efectivo demográfico de menores de 15 años tiene una representación superior al 33% de la población total, y se dice que una población rejuvenece cuando la proporción de menores de 15 años sobre el total aumenta, es decir, cuando sus efectivos superan en más de cinco puntos a los grupos seniles.

En este sentido y bajo las premisas anteriormente citadas la estructura de la población de Torrejón de Ardoz presenta un grupo de mayor edad que supera el 10% (15,17%), mientras que la población joven no supera en más de 5 punto porcentuales al grupo de más edad (16,51%). Con ello podemos determinar que la población de Torrejón de Ardoz tiene una clara tendencia al envejecimiento de su población, más aún considerando el grupo de edad más numeroso que se encuentran en las edades más maduras y engrosarán en un tiempo el grupo de mayores.



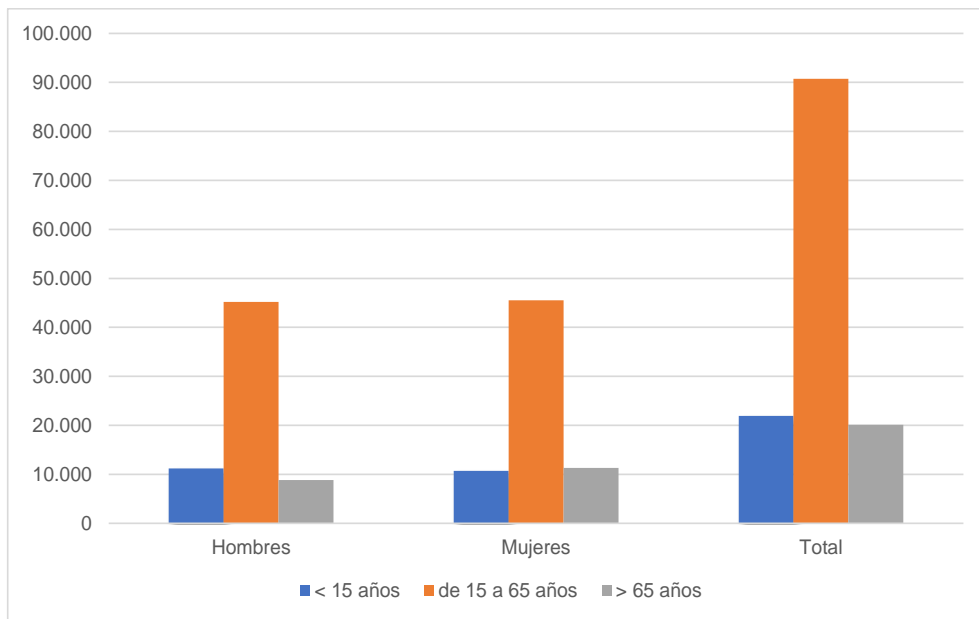
2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE01FC3D390339B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanidad.gob.es/firmas/verificadorfirmas.htm>.
 https://sede.sanidad.gob.es/firmas/verificadorfirmas.htm. C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U., OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



Población de Torrejón de Ardoz (2021)						
Grupos de edad	Hombres		Mujeres		Población total	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
< 15 años	11.224	8,45	10.698	8,06	21.922	16,51
De 15 a 65 años	45.184	34,03	45.527	34,29	90.711	68,32
> 65 años	8.832	6,65	11.306	8,52	20.138	15,17
Total	65.240	49,14	67.531	50,86	132.771	100,00

Estructura de población en el año 2021 de Loeches. Fuente: Banco de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

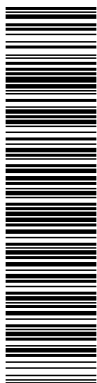


Fuente: INE. Padrón municipal 2021.

Hay que destacar el hecho de que el 41,84% de la población total se encuentra entre los 30 y los 54 años, es decir, durante estas etapas de la vida se desarrolla la vida laboral activa, la independencia económica, una vivienda, se crean familias, etc., generándose una serie de necesidades a las que la ciudad ha de dar respuesta, y a su vez, estos colectivos son importante para la ciudad ya que serán los que mayor potencial de crecimiento aportan. Presentando una edad media de 40,22 años.

Actividad económica

La economía de Torrejón de Ardoz tiene como base el sector servicios, incluyendo dentro de éste, entre otros, la hostelería, el comercio, financieros, etc. La terciarización de su actividad productiva ocupa el 73,58% de los ocupados, suponiendo las actividades unidas a la hostelería la que más contratados aporta con el 37,96%, seguido otros servicios con el 19,6% y de los servicios a empresas y financieros con el 15,47% que van encaminados a satisfacer las necesidades producidas por el aumento de residentes.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD6487ACFE01FC3D390339B9895E 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.saij.torrejondelaraja.es/Firmas> por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES.A85E27604.SERIALNUMBER=JDCES-50875755P.SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P.DAVID BARROSO (R: A85E27604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. /OID.2.5.4.97-VATES.A82743287.OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=+MADRID, L=+MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

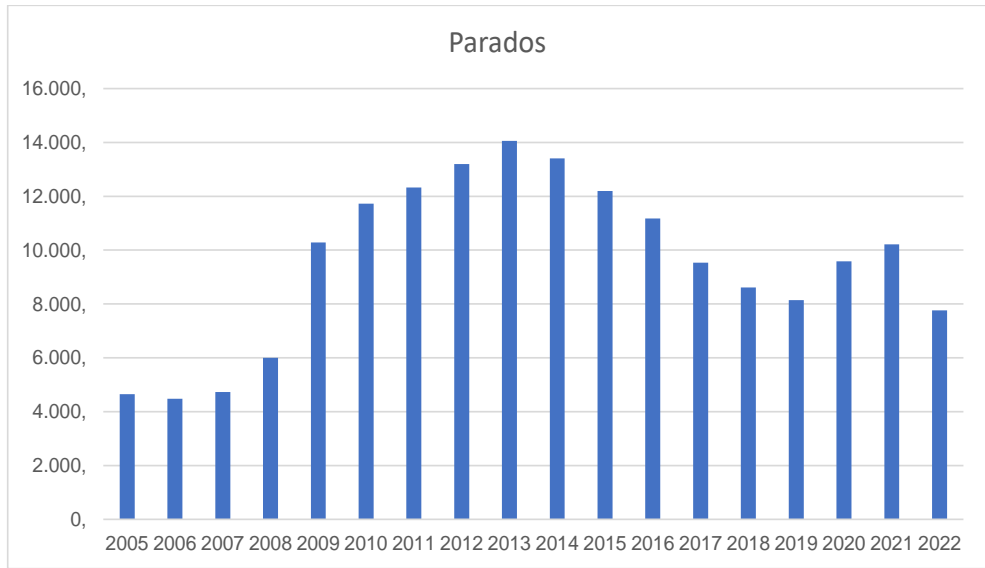


TORREJÓN DE ARDOZ					
Sectores Productivos		Ocupados			
		Número		(%)	
Agricultura		36		0,1	
Industria		6.365		18,51	
Construcción		2.686		7,81	
Servicios	Distribución y hostelería	13.056	25.304	37,96	73,58
	Servicios a empresas y financieros	5.321		15,47	
	Otros servicios	6.742		19,6	
	Inmobiliaria	158		0,54	
Total		34.391		100	

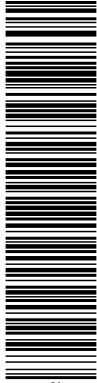
Fuente: Banco de datos ALMUDENA. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

El sector de la industria supone el segundo sector de mayor importancia en los niveles de ocupación del municipio con el 18,51%, mientras que la construcción es el 7,81%, siendo el sector primario meramente relictual.

Considerando el registro de parados en Torrejón de Ardoz desde el año 2005 hasta el 2022, a 31 de mayo de cada año, se puede observar el importante incremento de parados que se produce a partir del año 2008, como consecuencia de la crisis financiera, de tal forma que de un total de 6.001 parados pasa a 14.054 parados en 2013, para posteriormente ir descendiendo paulatinamente hasta mayo del año 2019 que se registraron un total de 8.147 parados, posteriormente en mayo del año 2020 se observa de nuevo un incremento sustancial de parados como consecuencia de la pandemia causada por el SARS-CoV-2 con 9.586 parados, que continua incrementándose en el año 2021 con 10.216 parados, para finalmente en el año 2022 descender a niveles inferiores de para del año 2009 con 7.759 parados.



Fte: SEPE. Ministerio de Empleo y Seguridad Social. Tesorería General de la Seguridad Social.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACEFD1FC3D39033B9B985E 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/verificadorfirmas-madrid>.
 https://sede.sanidad.gob.es/verificadorfirmas-madrid/verificadorfirmas-madrid. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527604. SERIALNUMBER=JDCES-50875755P. SNI=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BARROSO (R: A8527604). Descripción=Notario. MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OU=2.5.4.97-VATES-A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016. OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address. S=MADRID. L=MADRID. C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Como muestran los siguientes datos del Servicio Público de Empleo Estatal (SPEE) de mayo de 2022, el paro que se registra afecta más a mujeres (61,03%) que a hombres (38,97%). Sin embargo, la diferencia es significativa puede ser explicada porque los hombres acceden más al mercado de trabajo que las mujeres. Considerando los grupos de edad donde se experimenta un mayor número de parados son el grupo de edad de mayores de 44 años, seguido del de entre los 25 y 44 años con porcentajes del 54,65% y 37,65%, respectivamente.

Paro por edad y sexo						
Grupos de edad	Hombres		Mujeres		Total	
	Habitantes	%	Habitantes	%	Habitantes	%
< 25 años	312	4,02	286	3,69	598	7,71
De 25 a 44 años	1.127	14,53	1.794	23,12	2.921	37,65
> 44 años	1.585	20,43	2.655	34,22	4.240	54,65
TOTAL	3.024	38,97	4.735	61,03	7.759	100,00

Fuente: SPEE. Mayo 2022.

Si se analiza el paro por sectores, nos encontramos que, a fecha de mayo de 2022 según el SPEE, el sector que cuenta con mayor desempleo son los servicios que es, a la vez, la primera actividad económica con mayor proporción de ocupados en el municipio. Seguido del sector de la industria, la construcción, las personas sin empleo anterior y la agricultura.

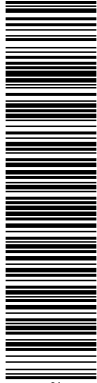
Paro por sectores					
Sectores	Industria	Construcción	Agrícola	Servicios	Sin empleo anterior
Población	749	639	173	5.776	422

Fuente: SPEE. Mayo 2022.

Como reflejan los datos de la siguiente tabla, la mayor parte de los parados en el municipio estudiado en conjunto se encuentran en el sector servicios, suponiendo el 74,44% del total de parados en los municipios objeto de estudio. A este sector le sigue la industria con 9,65%, la construcción con el 8,24%, los que no han tenido empleo anterior con el 5,44% y finalmente la agricultura con el 2,23%.

Síntesis sobre socioeconomía

- Los datos de población señalan un crecimiento sostenido desde el año 1985, aunque ha habido decrecimientos puntuales, destacando el ligero descenso poblacional de Torrejón de Ardoz en el año 2021.
- Se observa una estructura de población con una elevada proporción en edad adulta, y el grupo de 60 a 70 años, lo que indica bajo crecimiento natural.
- El paro registrado afecta de manera desigual a hombres y mujeres, siendo más elevado el paro entre el sector femenino. Respecto a los sectores con mayor paro es igualmente el sector servicios.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64947ACFE01FC3D390339B9895E 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: 1. C-ES. O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES.A8527604.SERIALNUMBER=JDCES-50875755P SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSELES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES.A82743287.OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016. OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



- El sector terciario es el que supone un mayor peso de la economía a nivel municipal, como consecuencia de la fuerte terciarización de su economía. Hay sectores cuyo peso es prácticamente inexistente como es el caso de la agricultura.

En este caso no aplica una valoración ambiental, puesto que depende de muchos factores y dependiendo del tipo de política y objetivos marcados en este sentido, la valoración podría ser baja, media o alta.

6.14. Dotaciones dentro del ámbito del proyecto

Dotaciones Sanitarias

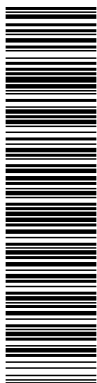
En un radio de medio kilómetro hasta kilómetro y medio existen las siguientes dotaciones sanitarias:

- En un radio de 0,5 km: Ninguno.
- En un radio de 1 km: 1 Centro de Salud público y 5 Centros Médicos privados.
- En un radio de 1,5 km: 4 Centros de Salud públicos y 1 Centro Médico privado.

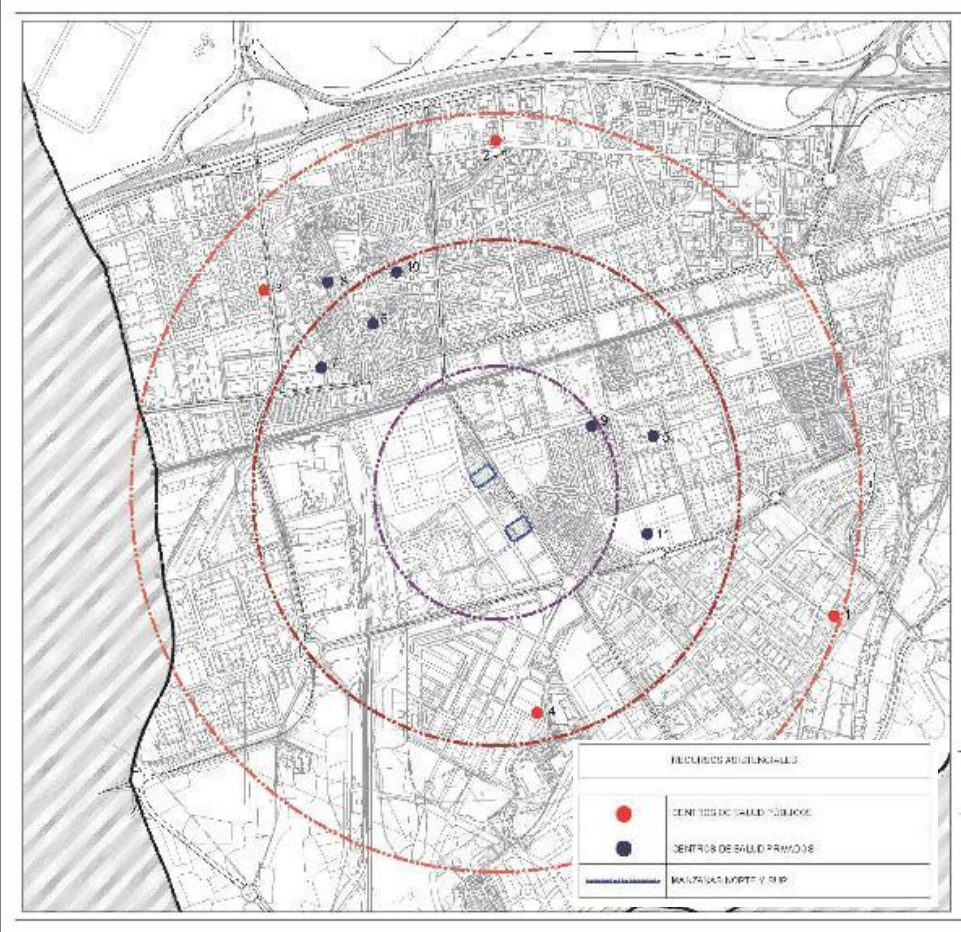
La relación pormenorizada de todos estos centros con su denominación y dirección se recoge seguidamente y su emplazamiento se grafía en el plano:

Nº de Orden en el Plano	Nombre y dirección del Centro Sanitario	Distancia en km y tiempo de recorrido en minutos desde la actuación					
		r = 0,5 km	r = 1 km	r = 1,5 km			
		7,5' caminando	15' caminando	22,5' caminando			
		1,6' bicicleta	3,2' bicicleta	4,8' bicicleta			
					2,5' automóvil	5' automóvil	7,5' automóvil
1	CS Brújula (c. Brújula s/n)						X
2	CS Veredillas (c. Turin, 37)						X
3	CS Fronteras (c. Ptº Navacerrada, 4)						X
4	CS Los Fresnos (c. de Zeus, s/n)		X				
5	C. de Salud Mental (c. Turin, 37)						X
6	C. Médico Dr. Hermoso (c. R. y Cajal, 5)		X				
7	C. Rehabilitación Juan XXIII (c. Juan XXIII, 6)		X				
8	Ginemed Salazar (c. Cristo, 56)						X
9	Clínica Cellosa (c. Solana, 12)		X				
10	C. Médico La Paloma (c. Cardoso s/n)		X				
11	C. Médico Medicae (c. Platino, 2)		X				

CS: Centro de Salud (equipamiento público)



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD6487ACEFD1FC3D390339B9895E 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.sivto.torrejondelaraja.es/Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527604. SERIALNUMBER=JCES-50875755P. SN=BARROSO SANZ
C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BARROSO (R: A8527604). Descripción=Notario. MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES (Núm. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC
CAMERFIRMA S.A. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address. S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
12:53:21.

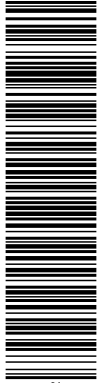


Fuente del plano: Modificación puntual del Plan General de Torrejón de Ardoz para la transformación del uso industrial a residencial en la manzana comprendida entre la carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la carretera de Loeches y las calles del Río, Arganda y Chinchón.

Dotaciones Escolares

En un radio de medio kilómetro hasta kilómetro y medio existen las siguientes dotaciones escolares:

- En un radio de 0,5 km: 1 Colegio Público y 1 Instituto de Enseñanza Media
- En un radio de 1 km: 3 Colegios Públicos, 3 Colegios Privados Concertados, 1 Escuela Municipal de Música y 1 Centros Públicos de Educación de Adultos.
- En un radio de 1,5 km: 11 Colegios Públicos, 2 Colegios Privados Concertados, 1 Escuela Oficial de Música



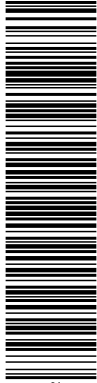
2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D61096AD64847ACEFD1FC3D39033B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
[Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)](https://sede.saij.torrejondelaraja.es/FirmadoPer1-C-ES-O-INVERSIONES-INMOBILIARIAS-CANVI/ES-S-A-I-U-E-ESTRATEGIA-Y-GESTION-DE-SUELO-OID25497-VATES-A85E27604-SERIALNUMBER-IDCES-50875755P-SNBARROSO-SANZ-C-DAVID-CN-50875755P-DAVID-BARROSO-R-A85E27604-Descripción=Notario:MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo:1840/Fecha Otorgamiento:23-05-2019-CN-AC-CAMERFIRMA-FOR-NATURAL-PERSONS-2016-O-AC-CAMERFIRMA-S-A-OID.2.5.4.97-VATES-A82743287-OU-JAC-CAMERFIRMA-FOR-NATURAL-PERSONS-2016-OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S-MADRID, L-MADRID, C-ES) el 16/11/2022 12:53:21.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)



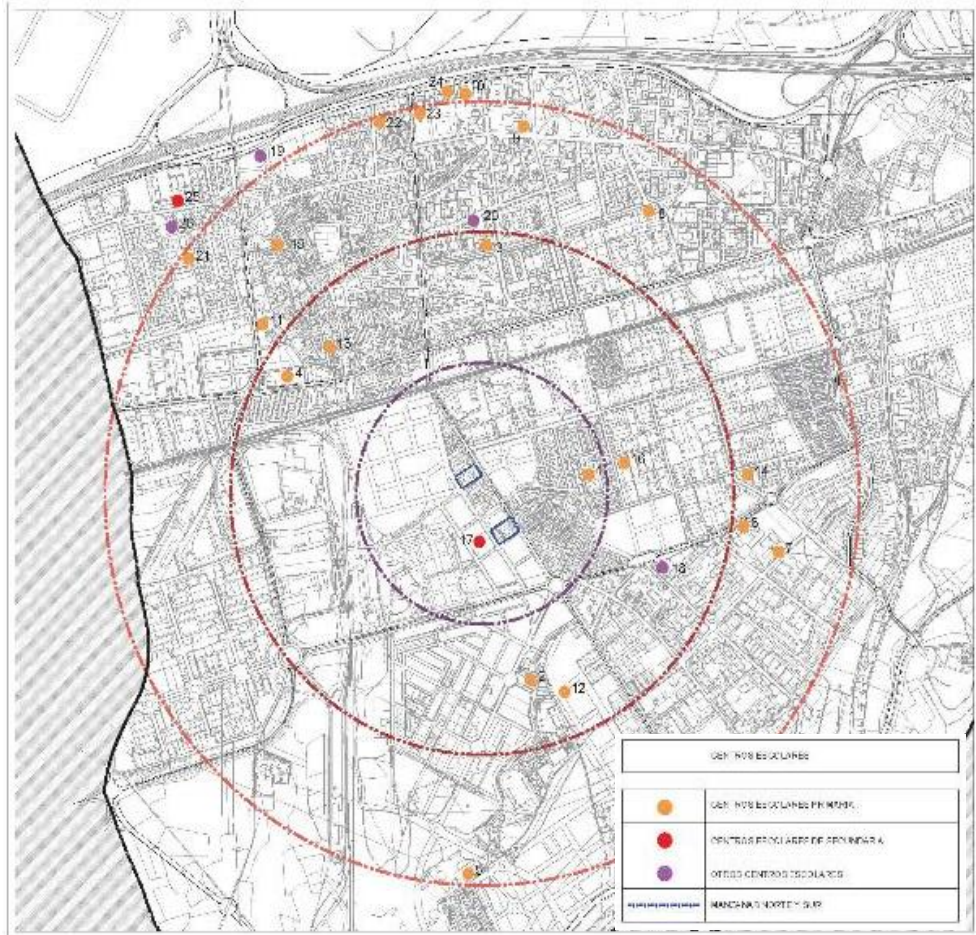
La relación pormenorizada de todos estos centros con su denominación y dirección se recoge seguidamente y su emplazamiento se grafía en el plano:

Nº de Orden en el Plano	Nombre y dirección del Centro Escolar	Distancia en km y tiempo de recorrido en minutos desde la actuación		
		r = 0,5 km	r = 1 km	r = 1,5 km
		7,5´ caminando	15´ caminando	22,5´ caminando
		1,6´ bicicleta	3,2´ bicicleta	4,8´ bicicleta
		2,5´ automóvil	5´ automóvil	7,5´ automóvil
1	CP La Gaviota (c. Cristal, 2)	X		
2	CP Joaquin Blume (c. J. Blume, s/n)		X	
3	CP Severo Ochoa (c. Londres, 7)		X	
4	CP Buen Gobernador (Av. Constitución, 9)		X	
5	CP Miguel Hernández (c. Magdalena, s/n)			X
6	CP Andrés Segovia (c. Circulación, 10)			X
7	CP Vicente Aleixandre (c. Silicio, 25)			X
8	CP Ramón Carance (c. Londres, 44)			X
9	CP Miguel Cervantes (Av. Madrid, 15)			X
10	CP Pinocho (c. Turin, 13)			X
11	CP Gabriel y Galán (c. R. de Poniente, 5)			X
12	CC S. Juan Evangelista (c. Cardoso, 2)		X	
13	CC Jaby (c. Cristo, 24)		X	
14	CC S. Juan Bosco (c. Hierro, 41)			X
15	CC Alba (c. Manuel Sandoval, 26)			X
16	CC Virgen Loreto EE (c. Metano, 19)		X	
17	IES Luis de Góngora (c. Río s/n)	X		
18	E. Municipal de Música (c. Hilados, 2)		X	
19	CEPA Municipal (c. Fernández de Moratín, 6)		X	
20	A. de N. Tecnologías (c. Copenhague, 9)		X	
21	C.P. Ramón y Cajal (Polígono Las Fronteras s/n)			X
22	C.P. Juan Ramón Jiménez (c. J. R. Jiménez, 8)			X
23	C.P. Seis de Diciembre (Av. V. del Loreto, 38)			X
24	C.P. Jaime Vera (c. Turia, 15)			X
25	IES León Felipe (c. S. Fernando s/n)			X
26	Escuela Oficial Idiomas (c. S. Fernando s/n)			X

CP (Colegio Público de Educación Infantil de 2º Ciclo y Primaria)
 CC (Centro Privado Concertado)
 IES (Instituto de Enseñanza Secundaria, equipamiento público)
 EE (Educación Especial)
 Universidad Popular y Aula de Nuevas Tecnologías (enseñanza de adultos)



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACEFD1EC3D390339B9895E 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/verificarFirma.do>
 https://sede.sanidad.gob.es/Firmas/verificarFirma.do?codigo=2797749&documento=CWV1M-1V1PR-Z517F
 C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U., OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=ICCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Práctico: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019), CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OU=5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



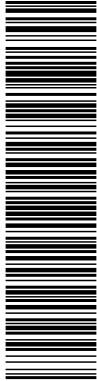
Fuente del plano: Modificación puntual del Plan General de Torrejón de Ardoz para la transformación del uso industrial a residencial en la manzana comprendida entre la carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la carretera de Loeches y las calles del Río, Arganda y Chinchón.

Guarderías Infantiles

En un radio de medio kilómetro hasta kilómetro y medio existen las siguientes guarderías infantiles:

- En un radio de 0,5 km: 5 Guarderías privadas.
- En un radio de 1 km: 3 Guarderías privadas.
- En un radio de 1,5 km: 2 Guardería pública y 1 privada.

La relación pormenorizada de todos estos centros con su denominación y dirección se recoge seguidamente y su emplazamiento se grafía en el plano:

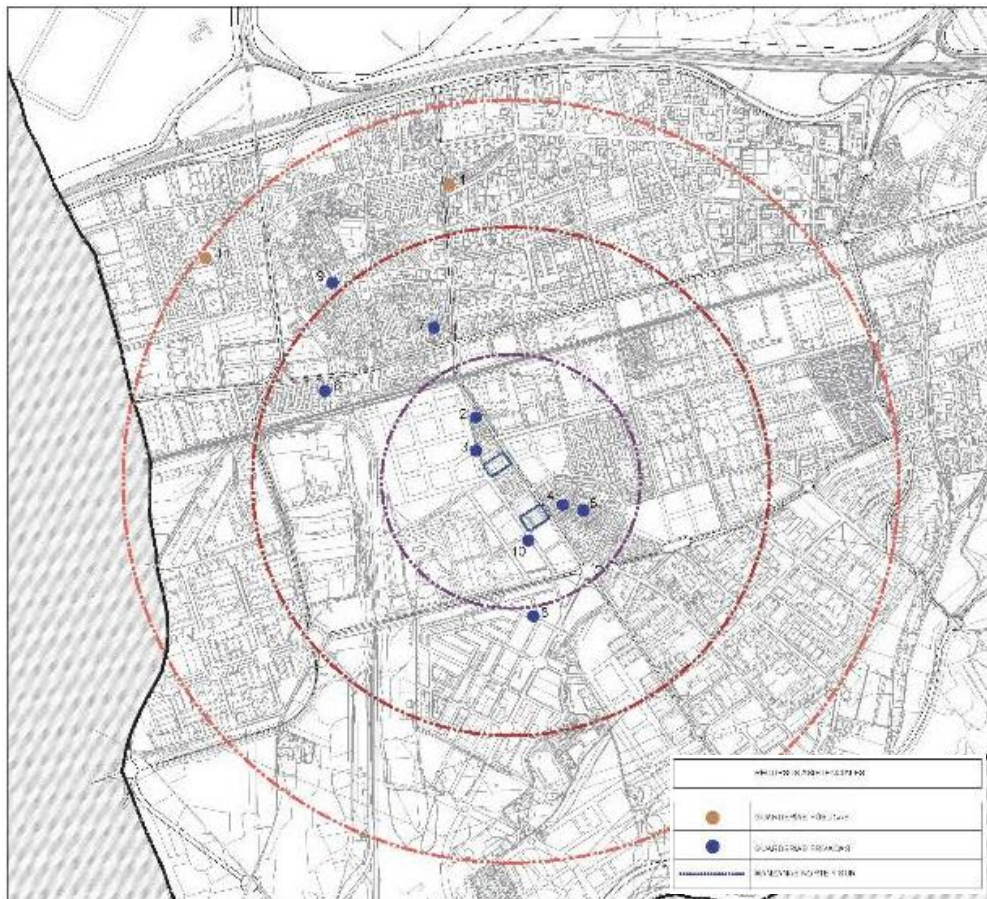


2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD6487ACEFD1EC3D3900339B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.sivto.torrejon.es/Firmas> por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU-ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527604. SERIALNUMBER=JDCES-50875755P. SNI-BAPROSO SANZ
 C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BAPROSO (R: A8527604). Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC
 CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
 12:53:21.

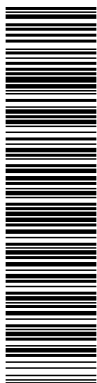
Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



Nº de Orden en el Plano	Nombre y dirección de las Guarderías Infantiles	Distancia en km y tiempo de recorrido en km desde la actuación			
		r = 0,5 km	r = 1 km	r = 1,5 km	
		7,5' caminando	15' caminando	22,5' caminando	
		1,6' bicicleta	3,2' bicicleta	4,8' bicicleta	
			2,5' automóvil	5' automóvil	7,5' automóvil
1	Loreto (pública) (c. V. del Loreto, 22)			X	
2	Los Delfines (Ctra. de Loeches, 22)	X			
3	Mi Gran Sonrisa (c. Río, 25)	X			
4	Cascañueces (c. Río Pelayo, 1)	X			
5	El Principito (c. Río Henares, 14)	X			
6	Luna Lunera (c. Alicante, 2)		X		
7	Guireli (c. Cantalarrana, 9)		X		
8	Peque Guay (c. Eos, 12)		X		
9	Pequeñeces (c. Cristo, 53)			X	
10	Pin Pan (c. Río, 16)	X			
11	Marionetas (c. S. Allende, 5)			X	



Fuente del plano: Modificación puntual del Plan General de Torrejón de Ardoz para la transformación del uso industrial a residencial en la manzana comprendida entre la carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcúenza, y la manzana comprendida entre la carretera de Loeches y las calles del Río, Arganda y Chinchón.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D61096AD64847ACEFD1FC3D3903398B985E 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.sivto.torrejon.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Alm, Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



6.15. Infraestructuras de transporte

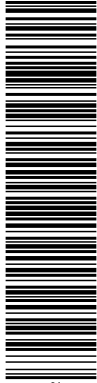
El ámbito de la modificación se localiza dentro del casco urbano de Torrejón de Ardoz, por lo que todos los viales de su entorno corresponden con vías urbanas. En concreto en el frente noreste discurre la Carretera de Loeches, en el frente sureste está la Calle de Arganda y finalmente en el frente suroeste discurre la Calle del Río.



Viaro urbano, sendas y vías pecuarias en la zona de estudio
Fuente: Elaboración propia a partir del callejero de Torrejón de Ardoz.

El término de Torrejón de Ardoz presenta una buena red de comunicación viaria con carreteras de gran capacidad de acogida de tráfico. Estas vías de comunicación viaria son:

- La Autovía A-2 (Madrid - Zaragoza – Barcelona).
- La Autopista de Peaje R-2 (Madrid – Guadalajara)
- Las vías de circunvalación M-45 y M-50.
- La carretera M-108 que conecta con Ajalvir.
- La carretera M-206 que conecta San Fernando de Henares y Loeches.
- La carretera M-300 que conecta con Alcalá de Henares.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACE3D1FC3D390339B9895E 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.sivto.torrejon.es/FirmadoPer1>. C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604 SERIALNUMBER=JDCES-50875755P SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Transporte público

La comunicación con la zona de estudio a través de transporte público es la siguiente:



Líneas de autobús Urbano

- 1A- Circular Torrejón
- 2-Fronteras – Barrio Castillo - Fresno
- 3-Los Fresnos – Plaza de España – Los Almendros
- 5A-Circular Parque Europa



Estación de Cercanías en Paseo de la Estación, 2 a una distancia en línea recta del ámbito de estudio de unos 490 m. Tienen parada las líneas C- 2 (Guadalajara-Alcalá de Henares-Atocha-Chamartín), C-7 (Alcalá de Henares-Atocha-Chamartín-Príncipe Pío) y C-8 (Guadalajara-Alcalá de Henares-Atocha-Chamartín-Villalba-Cercedilla)

Síntesis sobre infraestructuras de transporte

- Un total de **3 calles urbanas pavimentadas** definen los límites del viario urbano de la parcela de estudio.
- Un total de **4 vías de comunicación de gran capacidad** se encuentran en el municipio: 4 autovías / autopistas y 3 carreteras autonómicas.
- Para el transporte público, **4 líneas de autobús urbano** tienen parada en las proximidades del ámbito, así como **estación de cercanías** a unos 490 m de distancia.
- Esta variable relativa a infraestructuras de comunicación y transporte público se valora como **ALTA**.

6.16. Otras infraestructuras

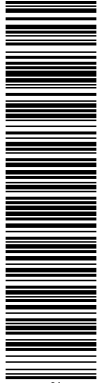
Red de abastecimiento de agua potable

El abastecimiento de agua potable está gestionado en la actualidad por el Canal de Isabel II de tal forma que en la parcela objeto de la modificación puntual presenta enganche a la red de abastecimiento municipal existente.

Existe una red de abastecimiento de diámetro 400 mm en la carretera de Loeches (color naranja) y está previsto completar la red por la calle del Río y por el Parque del Ocio, en las proximidades de la calle Homero, con una tubería de 200 mm (color amarillo). Se propone proyectar un ramal de 200 mm por la calle Arganda que pudiera cerrar en anillo la conexión entre ambas redes.



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 73 de 135	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD6497ACFE3D1FC3D39033B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto.torrejon.es/Firmado> por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS, CANIVIVES S.A.U. OU-ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527604. SERIALNUMBER=JDCES-50875755P. SNAME=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BARROSO (R: A8527604). Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address. S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Red de saneamiento

La red de saneamiento existente en la zona de estudio es unitaria que recoge tanto las aguas residuales y pluviales generadas de los actuales usos que se desarrollan en el entorno. Finalmente, todas las aguas residuales y pluviales generadas en el término son tratadas previas a vertido a cauce público en la EDAR de Torrejón de Ardoz situada en el extremo más meridional del término. Se trata de una depuradora con tratamiento de fangos activos con digestión anaerobia. El funcionamiento de esta EDAR data del año 2009 y su capacidad en la actualidad es de 450.000 habitantes equivalentes.

Según los datos existentes en el PGOU, la red existente en el entorno es unitaria y discurre por la calle del Río; en la actualidad existe un marco de 1000x1800 mm y está previsto duplicar la red en paralelo con otro marco de la misma dimensión. También existen otras canalizaciones de saneamiento de menor entidad en la Carretera de Loeches y en la calle Arganda, según los pozos detectados durante el levantamiento topográfico, pero se desconoce su sección.



Si estas fueran suficientes para recibir las acometidas del edificio residencial a edificar en la parcela objeto de la modificación se podría acometer directamente a ellas; en caso contrario se puede proyectar un nuevo ramal por el espacio libre que se prevé delante del edificio, que iría a conectar al marco de la C/ del Río.

Red de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas natural

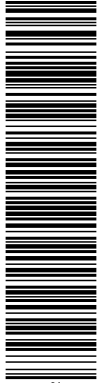
El abastecimiento de energía eléctrica, gas natural y de telecomunicaciones están totalmente asegurados, ya que en la actualidad los usos que se desarrollan en el ámbito tienen el adecuado servicio para sus actividades residenciales y dotacionales. Todas estas redes de abastecimiento se encuentran soterradas en la zona de estudio.

La canalización eléctrica de Media Tensión discurre por la calle del Río; en el supuesto de resultar necesario instalar un nuevo Centro de Transformación en el edificio de viviendas a construir se tendría que completar la canalización en M.T. conectándose a dicha calle.

Existen 12 canalizaciones de 110 mm de diámetro para la red de telefonía que discurren por la calle del Río; a partir de estas es perfectamente posible conectar con el nuevo edificio.

Existen sendas redes de distribución de la compañía suministradora de gas natural, de diámetro 110 mm, ubicadas en la carretera de Loeches y en la C/Arganda, por lo que, en

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 74 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACFE01FC3D390339B9B985E 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: [!\[\]\(c507f772dba2b921f86777f01218e570_img.jpg\)

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)

principio, no será necesaria otra cosa que realizar las acometidas de los diferentes portales a una red paralela del diámetro adecuado, conectada a alguna de estas últimas.

El municipio cuenta con infraestructuras que dan servicio y cobertura a las necesidades urbanísticas fundamentales del área del planeamiento, por lo que se entiende que esta variable ambiental presenta un valor **MEDIO-ALTO**.

6.17. Riesgos ambientales

Los riesgos naturales se pueden clasificar de la siguiente manera:

- Meteorológicos/climáticos \(lluvias torrenciales, tormentas, granizadas, etc.\).
- Geofísicos \(terremotos, volcanes, deslizamientos del terreno, etc.\).
- Biológicos \(plagas, epizootias, epidemias\).
- Antropogénicos.
- Mixtos.

En relación con los primeros, la situación de la Comunidad de Madrid en latitudes medias, provoca una estacionalidad relativamente alta y la presencia de riesgos meteorológicos de diversa índole. Es el caso de los episodios de "olas de calor", de períodos de sequía o de lluvias intensas, etc.

Dentro de los riesgos asociados a las lluvias intensas, cabe diferenciar los que están vinculados a lluvias torrenciales y los asociados las lluvias persistentes. En el primer caso la precipitación debe superar los 30 mm/hora para ser considerado un fenómeno de riesgo. Es el caso de las tormentas que pueden producirse a finales de primavera o comienzos del otoño, y que ante la crisis climática, serán episodios cada vez más frecuentes e intensos.

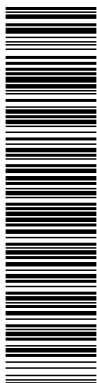
La entrada de aire procedente de África produce incremento de temperaturas diurnas por encima de lo normal entre los meses de mayo a septiembre que pueden dar lugar a situaciones de riesgo meteorológico.

Por otra, también se consideran situaciones de riesgo a los episodios de temperaturas diurnas extremas combinadas con altas temperaturas nocturnas \(superiores a 20º C\) durante varios días consecutivos, dando lugar a lo que se conoce como "ola de calor" que provoca efectos negativos sobre la salud humana.

Dentro de este contexto, la tradicional "mediterraneidad" del clima, unida a una previsible acentuación de la misma, pueden dar lugar a fenómenos de inundación en ciertas partes del territorio de la Comunidad de Madrid, si bien, en el ámbito de actuación esta probabilidad es muy escasa.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

70](https://sede.sivto.torrejon.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=IDCES-50875755P_SNBAPROSO SANZ_C=DAVID_CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A. /OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)



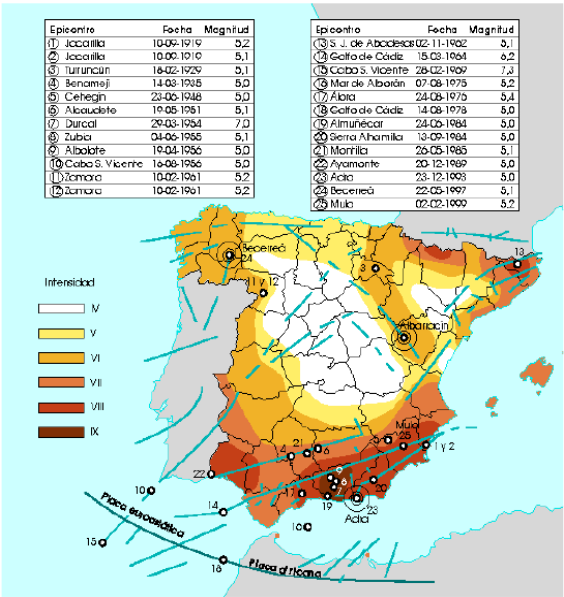
2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACF3D1FC3D390339B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.siafo.torrejondelarama.es/FirmadoPer1>. C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU-ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604 SERIALNUMBER=JDCES-50875755P SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Práctico: 1840)Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



Los riesgos geológicos vienen caracterizados por tratarse de materiales existentes en el ámbito, que en su caso corresponden a sedimentos cuaternario detríticos con un carácter gravas y cantos poligénicos, arenas, arcillas arenosas. Esta alternancia de arenas y arcillas hace que el riesgo geológico por arcillas expansivas sea de bajo a moderado.

En referencia a los riesgos sísmicos, cabe destacar que la sismicidad en la Península Ibérica es consecuencia de la interacción de la placa africana, la microplaca de Alborán y la placa euroasiática con la microplaca Ibérica. En este sentido, la actividad sísmica en la Comunidad de Madrid debe considerarse baja. El mayor terremoto del que se tiene constancia se produjo en San Martín de la Vega, en el año 1954, alcanzando una magnitud de 4 grados en la escala de Richter.

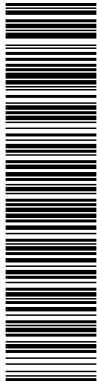


La evaluación del riesgo de erosión está condicionada por el carácter de los suelos afectados, en este caso suelos de permeabilidad media, que según la cartografía digital del Ministerio de Transición Ecológica los estados erosivos previsibles en la zona de estudio se sitúan en una zona urbana en un área de pérdidas de 0 a 5 Tm/Ha/año.

En el que se refiere a riesgos de tipo biológico (plagas, epizootias, epidemias) no nos consta que estos tengan una especial relevancia ni en el territorio municipal, ni en el ámbito de la actuación.

En los últimos años emergió un campo del análisis de los riesgos asociados a la inserción y el desarrollo de ciertas actividades industriales y tecnológicas (industria química, telecomunicaciones, fuentes energéticas y alimenticias, transporte de sustancias que se tornan peligrosas, etc.). En este sentido observamos que en el ámbito de actuación no se desarrollan actividades que puedan dar lugar a episodios que puedan ocasionar daños generalizados y significativos en el ambiente, más allá de focos contaminantes derivados de accidentes del transporte terrestre.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 76 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE01FC3D390339B9B985E 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: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIES S.A. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES.A8527694 SERIALNUMBER=JDCES-50875755P SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES.A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

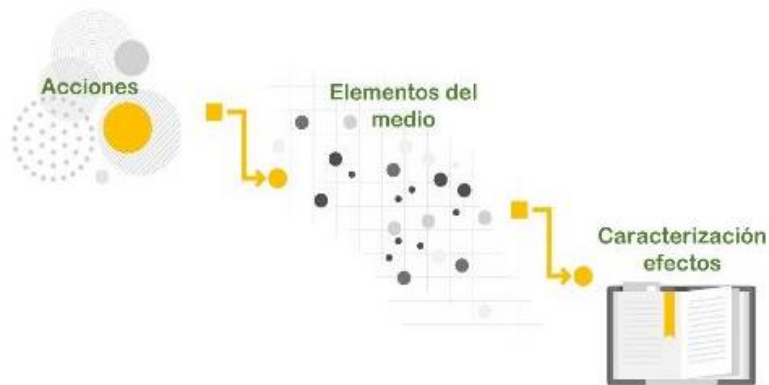


7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

7.1. Identificación de acciones susceptibles de producir impactos

La planificación urbanística conlleva una serie de acciones que pueden provocar efectos diversos sobre los elementos del medio. A continuación, se realiza un análisis de estos potenciales efectos a partir del siguiente esquema metodológico:

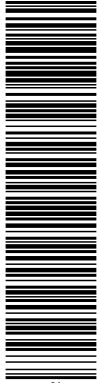
1. Determinación de las acciones susceptibles de producir impactos.
2. Identificación de los elementos del medio susceptibles a sufrir dichos impactos, a partir de la caracterización y valoración ambiental del medio realizada en el apartado anterior.
3. Caracterización de los efectos ambientales previsibles. Esta fase incluye una matriz de identificación de impactos ambientales, en la que se indican aquellos elementos del medio sobre los que incide cada acción, y caracterización de la interacción (positiva o negativa).



Para la identificación de las acciones susceptibles de producir afecciones sobre el medio se han considerado todas las actuaciones relevantes previstas, pero evitando una desagregación excesiva para obtener una visión mínimamente globalizada de la planificación propuesta. Es decir, se tienen en cuenta el grado de definición de la fase de planificación actual, haciendo un tratamiento generalizado y, dejando para etapas posteriores, la evaluación particular de cada proyecto de urbanización y lo que determine la legislación ambiental pertinente.

Con ello, se pretende anticipar la detección temprana de las posibles afecciones ambientales derivadas de la fase de planificación.

Los elementos del medio ambiental y socioeconómico consideradas en la evaluación se recogen en la siguiente tabla:



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACFE0D1EC3D390339B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)

ELEMENTOS DEL MEDIO CONSIDERADOS PARA VALORAR LOS EFECTOS PREVISIBLES DE LAS ACCIONES	
MEDIO	ELEMENTOS DEL MEDIO
Medio atmosférico	Calidad del aire Cambio climático Medio acústico
Medio hídrico	Recursos hídricos y demandas de agua Aguas residuales y red de saneamiento
Medio terrestre	Geomorfología y relieve Suelos Vegetación y fauna Paisaje Espacios naturales protegidos
Medio socioeconómico	Patrimonio Histórico - Arqueológico Infraestructuras, equipamientos y servicios Socioeconomía y población Salud y seguridad públicas

Los efectos reflejados en la matriz son potenciales, es decir, no necesariamente se producirán, sino que son susceptibles de producirse.

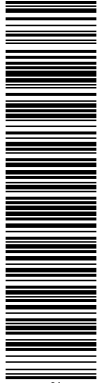
La incidencia de cualquier acción sobre un elemento del medio determinado se puede clasificar en alguno de los siguientes tipos:

- **Incertidumbre:** cuando no existe interrelación ambiental clara y manifiesta entre la acción y el elemento considerado.
- **Interacción relevante:** cuando la relación entre la acción y el elemento del medio es o se presume significativa y merece evaluarse de forma detallada. Esta interacción puede ser positiva o negativa.

A continuación, se muestra la matriz de identificación de las previsibles afecciones o efectos ambientales previsibles sobre los diferentes elementos del medio.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

73](https://sede.sivto.torrejondelaraja.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A8527694_SERIALNUMBER=IDCES-50875755P SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSESA/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACEFD1FC3D39033B9B8985E 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.sivto.torrejon.es/Firmas.do> por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. U-ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES.A85E27604. SERIAL.NUMBER=DCES-50875755P. SN=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BARROSO (R: A85E27604). Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES.A82743287. SERIAL.NUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS (address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



Interacción negativa



Interacción positiva



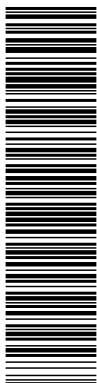
Incertidumbre interacción

ACCIONES DE LA PLANIFICACIÓN	ELEMENTOS DEL MEDIO																						
	MEDIO ATMOSFÉRICO			MEDIO HÍDRICO		MEDIO TERRESTRE				MEDIO SOCIOECONÓMICO													
Cambio de uso industrial a residencial y edificación	Calidad del aire			Recursos hídricos		Geomorfología y relieve		Suelo		Vegetación		Fauna		Espacios protegidos		Patrimonio Arqueológico		Socioeconomía y población		Infraestructuras y servicios		Salud pública y seguridad	

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 79 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4647ACFE0D1FC3D39033B9B985E 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.xpto.torreon.es/FirmadoPer/1/C-EES_O-INVERSIONES_INMOBILIARIAS_CANIVIVES_S_A_LI_OU-ESTRATEGIA_Y_GESTION_DE_SUELO_OID25497-VATES_A8527604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P_SNBAPROSO_SAINZ_C=DAVID_CN=50875755P_DAVI_D_BAPROSO_R=8527604 Descripción=Notario: MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSESNúm. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS /C=ES /OU=AC CAMERFIRMA S.A. /OID.2.5.4.97-VATES=A82743287 /OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS /C=ES /OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



7.2. Valoración de los impactos

Una vez identificadas las interacciones entre las acciones de la planificación prevista y los elementos del medio, se realiza en este apartado una valoración de los principales impactos. Este análisis de los impactos se realiza de manera pormenorizada para cada uno elementos del medio descritos en el capítulo anterior.

Aunque la planificación no implica en sí misma ningún efecto sobre el medio en el que se realice, este cambio debe analizarse como una posibilidad de realización de determinadas acciones nuevas en el territorio, siendo necesario conocer a priori la posible incidencia de dichas acciones como consecuencia de la variación de las actividades planificadas.

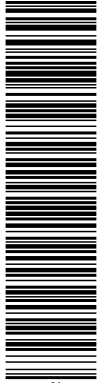
Este análisis se hace a partir de una valoración ambiental global del territorio, y de los indicios acerca de cómo podrían verse afectadas las cualidades ambientales en dicho territorio ante la implantación de la nueva ordenación urbanística.

De este modo, se realiza valoración desde el punto de vista de la “capacidad de acogida” del territorio para el planeamiento propuesto, entendiéndose la *capacidad de acogida* como la relación del medio físico con las actividades humanas, considerando variables como su fragilidad, vulnerabilidad o resiliencia. Todo ello permite fijar unos criterios para llevar a cabo un desarrollo basado en los principios de la sostenibilidad y respetando los procesos ecológicos esenciales y la calidad ambiental del territorio.


Los impactos son valorados conforme a los siguientes aspectos:

- **SIGNO**: valoración cualitativa básica, ya reflejada en la matriz de impactos, en la cual se analiza si el efecto de la interacción reportará algún beneficio o perjuicio a cada elemento del medio.
- **MAGNITUD**: expresa la intensidad de la incidencia, independientemente de su signo, mediante categorías semicuantitativas (alta, media, baja).
- **REVERSIBILIDAD**: indica la posibilidad de reconstruirse la situación inicial si el impacto desaparece.
- **ALCANCE ESPACIAL**: hace referencia al efecto respecto a su localización, que puede ser puntual, local o regional.
- **ALCANCE TEMPORAL**: expresa la duración del impacto.
- **POSIBILIDAD DE APLICACIÓN DE MEDIDAS PREVENTIVAS**: indica si el impacto se puede prevenir mediante algún tipo de medida.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 80 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACEFD1FC3D390339B9895E 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.sivto.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-EES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

- **POSIBILIDAD DE APLICACIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS:** señala la capacidad de reducir la magnitud del impacto a través de medidas correctoras.
- **VALORACIÓN FINAL:** Cada impacto se define en función de todos los aspectos analizados, en categorías siguientes:
 - SIGNO NEGATIVO** → COMPATIBLE, MODERADO, SEVERO O CRÍTICO.
 - SIGNO POSITIVO** → BAJO, MEDIO, ALTO

La capacidad de acogida del territorio ante las actuaciones previstas se basa en su calidad previa y en las transformaciones que sufrirá con la implantación del uso planificado. Teniendo en cuenta que el cambio del uso, desde el industrial actual al uso residencial, previsiblemente supondrá más beneficios que perjuicios, por lo que la capacidad de acogida se considera ALTA.

7.2.1. Atmósfera

CALIDAD DEL AIRE

Durante la fase de construcción de las edificaciones, en inmediaciones de la obra, se producirá un incremento de partículas en suspensión, que tiene su origen en los movimientos de tierra que será preciso realizar durante la fase de construcción y por el movimiento de maquinaria pesada por los caminos de acceso a la obra cuyas superficies no estén asfaltadas.

Este efecto se produce a corto plazo y estará muy localizado. Es simple y no sinérgico, ya que no potencia la acción de otros efectos. También es temporal y discontinuo, pues se circunscribe fundamentalmente al periodo de construcción y a los momentos en que se encuentra en funcionamiento la maquinaria empleada, aunque esta afección también puede tener lugar en días ventosos con superficies desprovistas de cobertura vegetal.

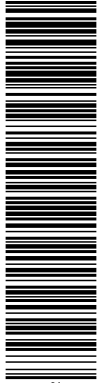
Es reversible, al ser asimilado por el medio en un breve periodo de tiempo (al sedimentar las partículas de polvo), y recuperable al ser de aplicación medidas correctoras como el riego de las superficies expuestas al viento. Finalmente, no es periódico, al manifestarse en el momento de las acciones que los motivan y con presencia de viento.

Se define este tipo de impacto como de magnitud baja, debido a la gran reversibilidad y recuperabilidad del mismo en un corto espacio de tiempo, lo que unido a su baja incidencia, permite calificarle como negativo y de valoración COMPATIBLE, siempre que se tomen durante la realización de las obras las medidas preventivas y correctoras recogidas en el presente estudio.


DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

76

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 81 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD6497ACFE01FC3D3900339B9B985E 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.sivto.torrejon.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSENE/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

Por otra parte, la calidad del aire en la zona de estudio actualmente no supera ninguno de los límites legalmente establecidos. No obstante, nos encontramos en una zona con una elevada concentración de personas y actividades generadoras de emisiones.

El uso planteado por la Modificación es el residencial, lo que supondrá unas emisiones derivadas fundamentalmente del tráfico de vehículos ligeros de los residentes, así como del uso de combustibles u otras energías alternativas para producir agua caliente sanitaria y calefacción, pero al mismo tiempo tendrá lugar una detracción de los posibles usos industriales que se pudieran implantar en la parcela en el caso de mantener la clasificación del suelo vigente.

En cualquier caso, su cuantificación, tanto en la fase actual como la relativa al planeamiento propuesto a futuro, requiere disponer de datos específicos que en esta fase de la planificación no se dispone.

Por todo lo expuesto, la calidad atmosférica del entorno del ámbito viene determinada por sus características de suelo urbano consolidado, en el que predominan la existencia de viviendas integradas un mosaico de zonas verdes bastante amplio, y la presencia de grandes vías de comunicación y viario urbano, que constituyen, con toda probabilidad, las principales fuentes emisoras de contaminantes atmosféricos en el ámbito de estudio.

En principio, en tanto en cuanto no se prevén actividades potencialmente más contaminantes que las ya autorizadas, y ante la inclusión de los elevados estándares de sostenibilidad en materia de emisión de contaminantes al aire que requiere la normativa de edificación actual, parece posible afirmar que se producirá una potencial mejora de la calidad del aire, En todo caso, es previsible que la situación, en materia de calidad del aire, no sea peor que la actual.

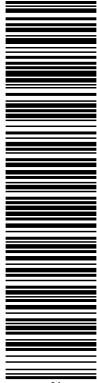
Valoración de impactos: Basándose en la incidencia positiva del impacto sobre la calidad del aire en el casco urbano, junto con la aplicación de las medidas previstas en este estudio, se ha considerado calificar el impacto como positivo, reversible, local y permanente, y de valoración **BAJA**.

CAMBIO CLIMÁTICO

La incidencia de la Modificación sobre la variable cambio climático, enfocada al ámbito urbano, puede tener unos determinados efectos potenciales, en lo que se refiere a la mitigación del cambio climático o reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).


En este sentido, si bien desde la perspectiva del cambio climático se han de considerar fundamentalmente las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), también es interesante incluir como aspectos ambientales a estudiar los factores que determinan en

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 82 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE01FC3D390339B9895E 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.sivto.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



mayor medida dichas emisiones, como por ejemplo el consumo de derivados del petróleo y otros combustibles fósiles o la eficiencia energética y consumo de energía eléctrica.

Asimismo, el empleo de determinados materiales que formarán parte de las obras, son fuentes de emisiones de GEI atmosférica. De este modo, los materiales empleados en la construcción, como cementos y mezclas bituminosas, suponen una contribución, en términos de CO₂ equivalente, al cambio climático.

El efecto es negativo y directo sobre la atmósfera, puesto que los gases de efecto invernadero se emiten a la atmósfera de manera inmediata y directa desde la puesta en marcha de la maquinaria para la construcción de las edificaciones.

Este efecto se produce a corto plazo (momento que duran las obras). Es simple, y sinérgico, ya que potencia la acción de otros efectos, como la disminución de la calidad del aire, así como otros impactos indirectos del cambio climático sobre distintos elementos del medio (ecosistemas, recursos hídricos, infraestructuras, fauna y flora, aumento de temperaturas, intensificación de eventos climáticos extremos, etc.).

También es temporal y discontinuo, pues se circunscribe fundamentalmente al periodo de construcción y a los momentos en que se encuentra en funcionamiento la maquinaria empleada.

Es irreversible, puesto que una vez se han emitido los gases de efecto invernadero, éstos ya no se pueden extraer de la atmósfera. Sin embargo, es recuperable al ser de aplicación medidas correctoras como la plantación de especies vegetales y repoblaciones para su funcionamiento como sumideros de carbono. Finalmente, no es periódico, al manifestarse en el momento de las acciones que los motivan.

Este impacto se considera POCO SIGNIFICATIVO, en tanto en cuanto la dimensión de la planificación tiene un alcance muy reducido como en la medida en que no se manifiesta de manera explícita en la zona de estudio, sino a nivel global.

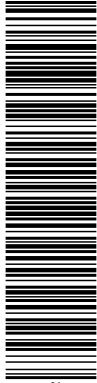
Por otra parte, durante la fase de operación, cabe esperar la emisión de un determinado volumen de GEI's como consecuencia del tráfico generado por la población residente en los nuevos desarrollos residenciales propuestos por la planificación, así como otros GEI's producto de las necesidades de calefacción y agua caliente sanitaria en las viviendas que se proyecten.

En el "Anexo II. Estudio de Cambio Climático" se ha analizado la incidencia de la Modificación Puntual respecto a mitigación (emisiones de GEI) y adaptación (impactos y riesgos derivados del cambio climático).

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

78

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 83 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE01FC3D3900339B9895E 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/verificarFirma.do>.
 https://sede.sanidad.gob.es/Firmas/verificarFirma.do. C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



Respecto a las emisiones de GEI (mitigación), se ha calculado la huella de carbono asociada al planeamiento analizado. Se observa un aumento, que no resulta demasiado significativo, de las emisiones de GEI como consecuencia de lo establecido en la Modificación Puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz, que supondría un incremento de +291,7 ton CO₂e/año. Este dato es el resultado del incremento de la superficie edificable, al aumentarse en 3.577 m²e.

No obstante, las emisiones adicionales de GEI no resultan muy elevadas, siendo muy probable que las emisiones reales de GEI en el escenario propuesto sean incluso menores, siempre que se apliquen las medidas oportunas de mitigación y eficiencia energética.

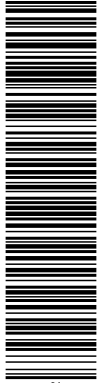
Por todo ello, podemos concluir que la Modificación Puntual supondrá un efecto positivo, puesto que, aunque las emisiones aumentarán levemente, sin embargo, al considerar la posibilidad de que se mantuviera el uso industrial actual, con la consiguiente instalación de actividades industriales, podría generarse potencialmente más emisiones. Además, el ámbito de la ordenación se encuentra actualmente en un estado degradado al ser un solar vacío que, aunque no supone efecto alguno sobre el cambio climático, desde un punto de vista integral, el planeamiento propuesto contribuirá a mejorar las condiciones medioambientales generales, contribuyendo a forjar un concepto de ciudad más sostenible al fomentar un equilibrio entre los usos residenciales generales en la zona, y por tanto, promoviendo una movilidad más sostenible que, sin duda, contribuirá a luchar contra el cambio climático y mejorar el medio ambiente atmosférico.

Valoración de impactos en mitigación: el signo es positivo, reversible, local y permanente, y susceptible de aplicarse medidas preventivas y correctoras para la minimización del impacto. La valoración es **BAJA**.

En consecuencia, también se entiende que la propuesta urbanística planteada también tendrá un efecto positivo de valoración **BAJA** sobre la planificación concurrente en esta materia, en particular, sobre la *Estrategia Española de Calidad del Aire*, el *Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030*, el *Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático* o la *Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2013 – 2020. Plan Azul+*.

Respecto a la adaptación al cambio climático, se han evaluado los riesgos frente a los efectos del cambio climático, a partir de la vulnerabilidad de la Modificación Puntual evaluada respecto a las proyecciones de cambio climático y la sensibilidad de los elementos o activos físicos y usos que conforman el planeamiento objeto de análisis.

Los resultados de esta evaluación de riesgos se sintetizan en la tabla siguiente:



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD6497ACFE0D1FC3D390339B9B985E 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.saij.torrejondon.es/Firmas/verificar.asp>. Firmado por: 1. C-ES. O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527604. SERIALNUMBER=JDCES-50875755P. S=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BARROSO (R: A8527604). Descripción=Notario. MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OU=2.5.4.97-VATES-A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address. S=MADRID. L=MADRID. C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Escala de riesgo		EVALUACIÓN DE RIESGOS						
1-4	Insignificante	Peligros climáticos						
5-9	Bajo	Activos físicos y usos sobre los que recae el riesgo	Inundaciones	Sequías	Lluvias torrenciales	Temperaturas extremas	Contrastes térmicos	Olas de calor
10-14	Medio	Edificaciones	12	4	12	8	9	10
15-19	Alto	Zonas verdes	8	16	4	12	6	15
20-25	Muy Alto	Infraestructuras	12	4	12	8	9	5
		Salud y seguridad	12	16	12	16	9	20
		Medio ambiente	8	20	8	12	6	15
		Medio social	12	12	12	20	9	20
		Uso del espacio público	8	12	12	20	9	15

Evaluación de riesgos climáticos asociados al planeamiento analizado. Fuente: elaboración propia a partir de la Comunicación 2021/C373/01

En líneas generales se han identificado como los riesgos principales el efecto de las temperaturas extremas y las olas de calor sobre el uso del espacio público, medio social o la salud y la seguridad de los habitantes. Las sequías supondrán un riesgo principalmente para las zonas verdes y el medio ambiente urbano. Por último, las inundaciones o las lluvias torrenciales se trata de fenómenos que supondrán un riesgo moderado para edificaciones, infraestructuras y la seguridad.

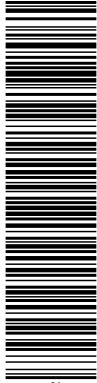
MEDIO ACÚSTICO

Las obras de construcción de las nuevas edificaciones provocarán un incremento del movimiento de maquinaria pesada de obra en la zona con el correspondiente impacto acústico asociado a su movimiento y su uso. Esta disminución del confort sonoro se debe tanto a las propias obras (movimientos de tierras, transporte de materiales, movimiento de maquinaria y vehículos pesados, etc.), como a la presencia y movimiento del personal asociado a las mismas.

Este efecto se produce a corto plazo y está muy localizado. Es simple y no sinérgico, ya que no potencia la acción de otros efectos. También es temporal y no continuo, pues se circunscribe al periodo de construcción.

Este impacto es directo sobre los habitantes y fauna de la zona. Tiene un carácter negativo, puesto que la exposición al ruido provoca sensaciones desagradables y molestias que pueden afectar a los habitantes y fauna.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 85 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64947ACFD1FC3D390033B9B985E 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:
[!\[\]\(5eb1325dfdc3f1cad8426726c0db51cd_img.jpg\)

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)

Es reversible, pues las condiciones originales reaparecen de forma natural según cesa la acción que lo genera, y recuperable pues se pueden aplicar medidas preventivas para aminorar su efecto. Finalmente, es no periódico, al manifestarse en los momentos de las acciones que los generan.

No obstante, considerando la caracterización anteriormente expuesta, especialmente su reversibilidad \(una vez terminen los trabajos se recuperarán los valores de calidad acústica previos\) y su temporalidad \(los ruidos producidos están acotados en el tiempo, mientras duren los trabajos en esa zona\), se considera que el impacto acústico durante la fase de ejecución de la obra será negativo y de valoración COMPATIBLE, no obstante, se deben arbitrar una serie de medidas encaminadas a minimizar los efectos de la contaminación acústica mientras duren los trabajos de construcción de los nuevos edificios.

Durante la fase de operación, considerando exclusivamente el ámbito más próximo al ámbito de actuación, este impacto es negativo y directo para la calidad sonora. Se produce a corto plazo y el efecto es sinérgico. Es simple al no potenciar otros impactos y permanente, al manifestarse durante toda la fase de funcionamiento de los usos residenciales. Su intensidad es periódica, pues el nivel de presión sonora dependerá fundamentalmente del tráfico circulante. Es reversible y recuperable. A este respecto, el proyecto deberá incluir medidas preventivas y correctoras con objeto de aminorar su impacto.

Sin embargo, se debe considerar que su comportamiento es similar al que hemos descrito anteriormente para evaluar la influencia del nuevo uso residencial sobre la calidad del aire en el contexto global de su área de influencia. De este modo, en tanto en cuanto el nuevo uso residencial da lugar a una disminución del tráfico generado, especialmente en los que se refiere a los vehículos pesados, repercutirá positivamente en el confort sonoro de sus habitantes.

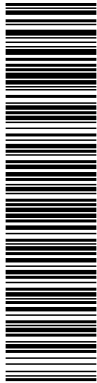
Por otra parte, con respecto a su valoración en relación con la normativa en materia de valoración de los niveles acústicos previsible en el ámbito, cabe considerar que la principal fuente de ruido en el ámbito de la Modificación es el tráfico de vehículos de las vías presentes en la zona.

Como ya hemos señalado, el medio ambiente sonoro asociado a la Modificación propuesta está condicionado por el escenario heredado de la situación actual en el que la Carretera de Loeches adquiere el protagonismo acústico.

En el *Anexo III \(Estudio de Ruido\)* se han analizado los mapas de isófonas de la situación postoperacional durante los periodos día, tarde y noche, obteniéndose las siguientes conclusiones:

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO](https://sede.sivto.torrejón.es/FirmadoPer1-C-E-S-O-INVERSIONES-INMOBILIARIAS-CANIVIVES-S-A-LI-OU-ESTRATEGIA-Y-GESTION-DE-SUELO-0ID-2-5-407-VATES-A8527604-SERIALNUMBER=JDCES-50875755P-SN=BARROSO SANZ-C=DAVID-CN=50875755P-DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 -O=AC CAMERFIRMA S.A. /OID.2.5.4.97-VATES=A82743287-OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016. OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 86 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE01FCC3D3900339B9B985E 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.xunta.gal/verificadorfirmas_mcm.
 https://sede.xunta.gal/verificadorfirmas_mcm/OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A8527604-SERIALNUMBER=JDCES-50875755P-SN=BARROSO SANZ
 C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Prorogación: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 - O=AC CAMERFIRMA S.A. /OID.2.5.4.97-VATES-A82743287-OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS /R: A82743287 /SERIALNUMBER=A82743287 /OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016. OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



- Analizados los mapas de isófonas de la situación posoperacional durante los periodos día, tarde y noche, se aprecia que durante los periodos de día y de tarde Los niveles de ruido en el ámbito de actuación son inferiores 65 dB(A). Y durante el de noche son inferiores a 55 dB(A). Por tanto, se cumplen los objetivos de calidad acústica establecidos en la legislación para los suelos urbanísticamente consolidados.
- Durante el periodo de noche en el borde perimetral del ámbito de actuación colindante con la Ctra.de Loeches se alcanzan niveles de ruido muy próximos a 55 dB(A), aunque inferiores a éstos. Estos valores son inferiores al objetivo de calidad acústica y además debe tenerse en cuenta los cálculos y modelizaciones del presente estudio se han realizado suponiendo vehículos dotados de motores de explosión y hay que prever que en el año 2032 exista una amplia flota de vehículos eléctricos con motores sensiblemente menos ruidosos.
- Como conclusión se considera que la «*Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz. Recalificación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda Y Chinchón*». es viable desde el punto de vista acústico sin necesidad de aplicar medidas correctoras.

Valoración de impactos: Basándose en el aumento de la calidad acústica con respecto a la situación que se daría de implementar la planificación urbanística vigente y por consiguiente en su incidencia positiva del impacto sobre los niveles sonoros del casco urbano, unido a la magnitud media del mismo para el ámbito adyacente a las nuevas edificaciones, junto con la aplicación de medidas previstas en este estudio, se ha considerado calificar el impacto acústico como positivo y de valoración **BAJA**.

7.2.2. Medio Hídrico

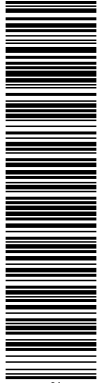
RECURSOS HÍDRICOS Y DEMANDAS DE AGUA

El ámbito de estudio no presenta ningún tipo de cauce que discurra por sus terrenos ni en sus proximidades, por lo que no se presenta ningún tipo de afección al dominio público hidráulico ni presenta ningún tipo de problema por inundaciones.

No obstante, durante la fase de construcción es previsible que se produzca un incremento de sólidos en suspensión en las aguas de escorrentía superficial vendrá fundamentalmente motivado por el arrastre de finos en aquellas zonas de obra próximas a los desagües, por el lavado de taludes desnudos o zonas desprovistas de la cobertura vegetal.

La posible contaminación de las aguas superficiales durante la fase de construcción también puede deberse a una inadecuada gestión de los materiales empleados en la obra o de los residuos generados por la misma. También pueden producirse accidentes en los que se

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 87 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACEFD1FC3D39033B9B985E 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: [!\[\]\(34b4f260a8587d2e97eeaee361cc357b_img.jpg\)

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)

produzcan vertidos directos sobre algún sumidero o bien sobre el suelo. En este último caso, las sustancias contaminantes podrían ser arrastradas hasta alcanzar las aguas superficiales por las aguas de lluvia.

El inadecuado almacenamiento o manejo de los materiales y residuos de la obra puede originar que se produzcan vertidos accidentales. La contaminación de las aguas dependerá de los materiales y/o residuos vertidos accidentalmente, y de que ese vertido coincida con tiempo lluvioso para que se generen aguas de escorrentía superficial.

Por otro lado, la variación del índice de permeabilidad prácticamente no se altera con respecto al actual, dado que la superficie objeto de la planificación propuesta es muy reducida con respecto al total de la cuenca a la que pertenece y los cambios de uso propuestos, que pasarían de uso industrial a residencial, en todo caso serían de carácter favorable debido al incremento de zonas verdes.

Este efecto se produce a corto plazo, una vez que las obras afecten a zonas de desagüe. El efecto se provocará en toda la superficie en contacto con la zona afectada. Es simple y sinérgico, pues potencia la acción de otros efectos. Se incrementa el riesgo de arrastre de materiales debido a fuertes lluvias, con la consecuente pérdida de calidad en las aguas de escorrentía superficial debido al incremento de los sólidos en suspensión.

También es permanente y continuo, pues los terrenos quedarán alterados de forma permanente. En cualquier caso, los taludes que se encuentren desnudos al finalizar las obras irán siendo ajardinados y provistos de vegetación.

Este impacto es directo sobre el terreno y es irreversible, pues las condiciones originales no podrán volver a tenerse mientras el terreno siga ocupado por las edificaciones, e irre recuperable por el mismo motivo. Finalmente, es no periódico, al manifestarse el impacto de forma continuada.

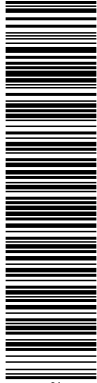
Con la adopción de buenas prácticas operacionales y algunas medidas preventivas, la probabilidad de que se produzca este tipo de impacto es sensiblemente menor. Se debe tener además en cuenta que las aguas de escorrentía superficial sólo discurren por el interior del ámbito y cuando acontecen episodios de lluvia, por tanto, puede considerarse el impacto negativo y de valoración COMPATIBLE.

Por otra parte, los recursos hídricos suelen ser limitados en ambientes mediterráneos, y su correcta gestión y aprovechamiento se ve como un factor clave para la reducción de la incidencia ambiental de cualquier plan o programa.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

83](https://sede.saij.torrejón.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=IDCES-50875755P-SN-BARROSO SANZ C=DAVID_CN=50875755P-DAVID BARROSO (R: A8527604)_Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.</p>
</div>
<div data-bbox=)

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 88 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4647ACFD1FC3D390339B9898E 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: [!\[\]\(919a2cb85b99741a73c0c31a427236a8_img.jpg\)

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)

Al tratarse de un suelo urbano todo el ámbito presenta una red de abastecimiento que permite garantizar el suministro de agua potable. Si bien la superficie de la parcela no variará, es probable que los consumos de recursos hídricos se vean modificados.

Según el cálculo llevado a cabo, teniendo en cuenta los datos de superficies construidas existentes y los usos actuales, la Modificación Puntual supone un incremento de 15,62 m³/día de la demanda de abastecimiento de agua \(ver Anexo V de Infraestructuras de saneamiento\).

Según la propuesta de Proyecto de Plan Hidrológico de la Parte Española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo para el periodo 2022-2027 se estima para el horizonte actual para el municipio de Torrejón de Ardoz una demanda de abastecimiento de agua 30.439 m³/día. El incremento de la demanda de agua que originaría la Modificación Puntual supone tan solo un 0,0513% de la demanda total de abastecimiento de Torrejón de Ardoz. Este incremento tan reducido se considera no significativo.

Tomando nuevamente como referencia el dato de la demanda de abastecimiento de agua de Torrejón de Ardoz, y considerando un coeficiente de retorno moderado de 0,800, se obtiene que la Modificación Puntual originaría un incremento del caudal de aguas residuales de 12,5 m³/día \(ver Anexo V de Infraestructuras de saneamiento\). Este incremento tan reducido se considera nuevamente no significativo y se puede asegurar que el volumen de aguas residuales podrá ser asumido tanto por la red de saneamiento municipal existente como por la EDAR actual de Torrejón de Ardoz.

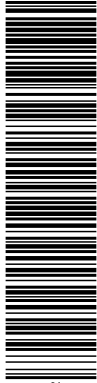
Este tipo de impacto, considerando exclusivamente el ámbito del nuevo uso residencial, es negativo y directo para el medio hídrico. Se produce a corto plazo y el efecto es no sinérgico. Es simple al no potenciar otros impactos y permanente, al manifestarse durante toda la fase de operación del uso habitacional. Su intensidad no es periódica, pues el hipotético vertido de aguas contaminadas se produce prácticamente de forma continuada y su importancia está relacionada con la intensidad del uso. Es reversible y recuperable. A este respecto, el proyecto de construcción deberá incluir medidas preventivas y correctoras con objeto de aminorar su impacto.

En cualquier caso, se entiende que la Modificación previsiblemente no causará una alteración hidromorfológica en los cursos de agua superficiales ni una alteración del nivel las masas de agua subterránea que puedan impedir que alcance el buen estado o potencial, o que pueda suponer un deterioro de su estado o potencial.


Valoración de impactos: Basándose en la escasa entidad de los usos residenciales planificados y considerando que la potencialidad contaminante de los usos industriales actualmente vigente, la incidencia del impacto sobre la calidad de las aguas se ha convenido calificarla como positiva y de valoración **BAJA**.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO](https://sede.xivc.torrejondelaraja.es/FirmadoPer1C-ES_O-INVERSIONES-INMOBILIARIAS-CANIVIVES-S-A-LI-OU-ESTRATEGIA-Y-GESTION-DE-SUELO-OID-2-5-497-VATES-A8527604-SERIALNUMBER-IDCES-50875755P-SN-BARROSO-SAINZ-C-DAVID-CN-50875755P-DAVID-BARROSO-R-A8527604-Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 - O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.</p>
</div>
<div data-bbox=)

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 89 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64947ACFE0D1EC3D390339B9B985E 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.sivto.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

En relación con la planificación aprobada por el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, (Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo 2015-2021), que tiene como objetivos generales conseguir el buen estado y la adecuada protección de las masas de agua, la satisfacción de las demandas de agua y el equilibrio y armonización del desarrollo regional y sectorial, se puede concluir que las actuaciones de la planificación urbanística propuesta son concordantes con los mencionados objetivos y su valoración se considera **BAJA**.

7.2.3. Medio terrestre

GEOMORFOLOGÍA Y RELIEVE

La superficie terrestre donde se asienta la parcela se encuentra totalmente modificada y cambiada respecto a sus condiciones originales geomorfológicas, al haberse urbanizado y construido las naves en la década de 1960. No obstante, la construcción de los nuevos edificios residenciales y sus correspondientes garajes bajo el nivel del suelo actual, modificarían el relieve o topografía actual.

De este modo, este elemento se vería afectado por las actividades de movimientos de tierra y explanaciones, así como del asociado incremento de residuos sólidos inertes. El carácter eminentemente llano del terreno analizado, sin grandes accidentes de relieve, conforman una situación de partida no muy frágil respecto a estas transformaciones.

Las mismas características geomorfológicas, con predominio de las formas llanas, podrán favorecer la ausencia de residuos sólidos inertes, o su aparición en cantidades poco significativas.

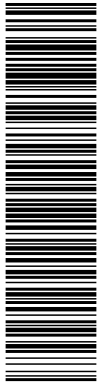
Este efecto se produce a corto plazo, una vez que la maquinaria empleada en el movimiento general de tierras entre en funcionamiento. El efecto se provocará en toda la superficie de la parcela, y es simple y sinérgico, pues potencia la acción de otros efectos. Los movimientos de tierra efectuados incrementan las posibilidades de que se incrementen las partículas en suspensión en la atmósfera. También se incrementa el riesgo de arrastre de materiales debido a fuertes lluvias, con la consecuente pérdida de calidad en las aguas de escorrentía superficial debido al incremento de los sólidos en suspensión.

También es permanente y continuo, pues los terrenos quedarán alterados de por vida. En cualquier caso, los espacios que se encuentren desnudos al finalizar las obras serán ajardinados y provistos de vegetación.

Este impacto es directo sobre el terreno. Tiene un carácter negativo, pues se afecta a la flora establecida en la zona y a la productividad del suelo sobre el que ésta se encuentra asentada.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
85

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 90 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACEFD1FC3D390339B9B985E 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.sivto.torrejón.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P-SN=BARROSO SANZ
 C=DAVID_CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840)Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS_2016_O=AC
 CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS_2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address_S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
 12:53:21.



Es irreversible, pues las condiciones originales no podrán volver a tenerse mientras el terreno siga ocupado por los edificios ejecutados, e irrecuperable por el mismo motivo. Finalmente, es no periódico, al manifestarse el impacto de forma continuada.

Las variaciones geomorfológicas provocadas por la planificación propuesta no tendrán una incidencia destacable, tanto por las características favorables del terreno, como por existir la posibilidad de integrar los movimientos de tierra y moldeado del terreno dentro de los previstos para la ejecución de las zonas verdes adyacentes. Siendo, por tanto, evaluado este impacto negativo y de valoración COMPATIBLE.

Valoración de impactos: se considera que la afección sobre la geomorfología y relieve, además de no revestir una especial significación, no debería diferir en gran medida tanto en el caso de que se implanten de nuevo los usos industriales vigentes como si a la parcela se la dota de un uso residencial, por lo que la afección debida al cambio de uso no se estima relevante.

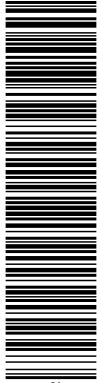
SUELO

Las variaciones que introduce la planificación propuesta, en relación con el estado actual de la parcela y la actividad desarrollada en la misma, en lo que se refiere a las características del suelo incidirá sobre el recurso edafológico, en tanto que se producirán nuevas excavaciones para la cimentación de las viviendas proyectadas y los garajes subterráneos anejos.

Como se ha visto durante todos los años considerados en el análisis histórico de los usos del suelo, comentado en apartados anteriores, el ámbito de la Modificación presenta un uso urbano industrial, por lo que la implementación de la normativa propuesta en la presente planificación no supondrá la pérdida de suelos agrológicamente valiosos, ya que se corresponden con suelos antropizados en un recinto urbano sin un valor edáfico específico.

Valoración de impactos: al igual que en los casos de las variables ambientales ya comentadas anteriormente, habrá que tener en cuenta que la potencialidad de contaminación de los suelos, derivada del funcionamiento de los usos residenciales, es mucho menor que la que pudiera darse en el caso de que se materialicen de nuevo los usos industriales que contempla en planeamiento vigente, por lo que el cambio de uso se valora como positivo, irreversible, alcance local, duración permanente, con posibilidad de adoptar alguna medida preventiva y/o correctora, y de magnitud **BAJA**.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 91 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACFE01FC3D390339B9B985E 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.sivto.torrejón.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P-SN=BARROSO SANZ
 C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85E27604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



VEGETACIÓN Y FAUNA

La diversidad y abundancia de vegetación natural y fauna en el ámbito de la planificación propuesta es notablemente baja; la totalidad de la vegetación existente, tanto en la propia parcela, que se reduce a pequeños enclaves, como en las inmediaciones, se encuentra en las etapas de sustitución más bajas de la vegetación potencial de la zona, como consecuencia las prácticas agrícolas desarrolladas desde hace décadas y la posterior urbanización de la zona a partir de los años 60.

Lo más destacable en cuanto a vegetación son los ejemplares arbóreos y arbustivos de las zonas verdes y jardines que lindan con la parcela, así como cinco ejemplares de olmo (*Ulmus pumila*) existentes en su interior formando una alineación.

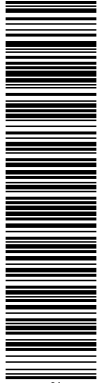
Respecto a las comunidades faunísticas existentes en una zona urbana totalmente consolidada se encuentran adaptadas a la actividad humana y con un fuerte carácter ubiquista, en el que las diferentes especies carecen de cualquier valor desde el punto de vista de la conservación, ya que no existe ninguna especie singular que presente algún tipo de protección especial.

Desde el punto de vista de los impactos sobre la vegetación en la zona de estudio y sus alrededores, la ejecución de las nuevas edificaciones conllevará la eliminación de una pequeña área de cubierta vegetal de carácter nitrófilo existente en una parte de la parcela y el correspondiente trasplante o eliminación de aquellos ejemplares arbóreos cuya ubicación sea incompatible con los nuevos usos previstos. Asimismo, generará una pérdida de hábitats faunísticos y una molestia a las especies presentes que obligará a la fauna silvestre a desplazarse.

Dada la escasa entidad de la superficie afectada, el reducido número de ejemplares arbóreos que pueden resultar afectados y al ubicarse las actuaciones en un ámbito muy antropizado, el impacto negativo de las obras sobre la vegetación y la fauna silvestre en la zona de estudio, se ha evaluado como negativo de valoración COMPATIBLE.

Valoración de impactos: Al igual que en el caso anterior, el incremento de la presencia de vegetación y la eliminación de usos industriales supondría un efecto positivo sobre la fauna, en su capacidad de constituir un lugar de refugio y asentamiento de ciertas especies, por lo que el signo del impacto es positivo, irreversible, alcance puntual, duración permanente, con posibilidad de adoptar fácilmente medidas preventivas y correctoras, y de valoración **BAJA**.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 92 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64874ACEFD1FC3D390339B9B985E 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.sivto.torrejón.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P-SN-BARROSO SANZ
 C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSECO (Núm. Práctico: 1840) Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



ESPACIOS PROTEGIDOS

La parcela de estudio se localiza dentro del área urbana de Torrejón de Ardoz, en suelo urbano consolidado, por lo que del análisis y el trabajo de campo realizado se deduce que no existe ninguna afección directa sobre los Espacios Naturales Protegidos ni de la Red Natura.

Tampoco se desarrollan formaciones vegetales incluidas en el Anexo I de la Directiva Hábitat.

Por consiguiente, la potencial afección a este elemento es inexistente, ya que no afecta a ningún espacio protegido al no coincidir en el territorio ninguna figura de protección. No se incluye valoración al no aplicar dicha evaluación por ser un potencial efecto inexistente.

PAISAJE

En la fase de construcción las afecciones al paisaje vendrán originadas por la acumulación de tierras y materiales y por la presencia de grúas u otro tipo de maquinaria de obras.

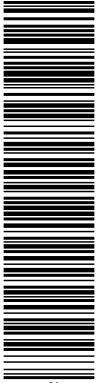
La valoración del impacto es negativa con una magnitud baja; reversible, con un efecto espacial restringido, pero con una amplia potencialidad de la visibilidad por la altura que alcanzarán las grúas, temporal y con la posibilidad de aplicar medidas correctoras, por lo que el efecto se considera COMPATIBLE con los objetivos ambientales perseguidos.

Por otro lado, en la Modificación, para las viviendas en bloque, se prevé una altura de planta baja +4 plantas en altura. Las características de los solares y edificios colindantes están afectadas por la ordenanza ZUR-6 (Residencial Manzana Cerrada Grado 1º), con 5 plantas de altura y fondos máximos edificables de 12 m, en plantas superiores, y 20 m en planta baja.


Dado que el planeamiento propone la implantación de un área residencial, y teniendo en cuenta las características del ámbito de estudio y la calidad del mosaico paisajístico, la unidad en su conjunto presentaría una visibilidad que se considera como media. Ello se debería fundamentalmente a que la actuación no incidiría en la visión general del ámbito si no que la afección en su conjunto, derivada de los condicionantes proyectuales previstas en la planificación propuesta, generará una relación escalar de tipo continuidad visual con la totalidad de las edificaciones existentes en la unidad de paisaje.

De este modo, considerando las alturas de los edificios colindantes, así como las características topográficas del ámbito de estudio y la calidad paisajística, en una zona urbana consolidada, el impacto sobre el paisaje se considera positivo, considerando que las edificaciones de tipo industrial que se pudieran instalar presentan una estética que rompe bruscamente con el entorno urbano residencial adyacente y, por lo tanto, el paisaje urbano mejorará con toda probabilidad.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 93 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4647ACEFD1FC3D39033B9B985E 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.xiv.torrejondelaraja.es/Firmas> por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527604. SERIALNUMBER=JDCES-50875755P. SN=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BARROSO (R: A8527604). Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSESA/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OU=2.5.4.97-VATES-A82743287. OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address. S=+MADRID, L=+MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

Valoración de impactos: el signo es positivo, de magnitud media, irreversible, alcance local, duración permanente y con posibilidad de adoptar medidas preventivas y correctoras. Valoración: **MEDIA.**

7.2.4. Medio socioeconómico

SOCIOECONOMÍA Y POBLACIÓN

Durante la fase de construcción se precisará personal para llevar a cabo las obras. Se trata de un impacto positivo cuya consecuencia es la creación de puestos de trabajo, aunque sea de carácter temporal.

Además de estos puestos de trabajo de carácter directo, debe tenerse en cuenta que esta presencia de personal generará un incremento de la actividad económica en los alrededores de la propia obra principalmente en el sector servicios. Estos puestos de trabajo, de carácter indirecto, supondrán un aporte complementario a la economía local.

El efecto es positivo y directo sobre la población del entorno. Es simple pues no induce a efectos secundarios. Será no sinérgico, pues no se potencia la acción de otros efectos.

Es temporal y se produce a corto plazo. El efecto es no periódico y continuo, pues la alteración es constante durante el tiempo que dura la fase de ejecución de la obra.

Dado que este impacto sólo afectará durante el tiempo que duren las obras de construcción de los nuevos edificios y que en el caso de que se llegasen a implantar los usos industriales que contempla la planificación vigente la afección sería similar, se considera ésta que no reviste especial significación.

Pero por otra parte, el desarrollo de la Modificación permite la implantación de nuevas actividades residenciales, terciarias y de empleos directos, indirectos e inducidos que podrían generarse, no solo durante la fase de construcción, sino también en la de funcionamiento.

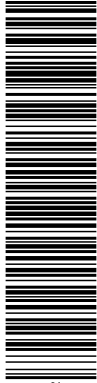
El posible efecto sobre el medio social y económico se considera neutral, como resultado de eliminar los puestos de trabajo a los que pudiera dar lugar el funcionamiento de la actividad industrial de la parcela, y al implantarse nuevos servicios y actividades, de tipo terciario, que también generarán ingresos, al producirse un incremento de la población residente con sus respectivas necesidades de alimentación, ocio y otros servicios.

No obstante, también hay que tener en cuenta que la Modificación supone una oportunidad para la revitalización de esta zona de la ciudad de Torrejón de Ardoz, siempre que se lleve a cabo una óptima integración de las viviendas construidas con el resto del espacio urbano, y en consonancia con las demandas y características de la población residente. En general se

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO


89

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 94 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE01FC3D390033B9B985E 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.sivto.torrejon.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Alm. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



puede afirmar que la actividad residencial contribuye de forma notable a la atracción de la actividad social y económica en torno a sí misma.

En general, se puede afirmar que la actividad residencial y comercial en el interior de las ciudades contribuye de forma notable a la atracción de la actividad social y económica en torno a sí misma. Las actividades planteadas contribuirían, al estar combinadas con los usos residenciales y servicios dotacionales ya consolidados, a dar un importante empuje a la “vida” del barrio, dinamizándolo y favoreciendo su cohesión social y económica. Igualmente se incrementaría la calidad de vida de los residentes al poderles ofrecer nuevos servicios comerciales de proximidad que acortan las distancias.

Todo esto cobra aún más sentido considerando el uso actual de la parcela, en el que no se produce beneficio directo sobre la población y, por el contrario, redundaría en una baja calidad de vida en la zona, al producirse un obstáculo físico y paisajístico a una zona de la ciudad eminentemente residencial y de servicios.

En lo que se refiere a la posible incidencia sobre la estructura poblacional, se estima que el incremento del parque de viviendas que se promueve difícilmente tendría repercusión sobre la misma. En todo caso, podría darse un cierto rejuvenecimiento de la población debido a que los nuevos residentes serán de edades más jóvenes que la población residente, aquejada en buena medida de un alto envejecimiento.

Valoración de impactos: el signo en términos socioeconómico de carácter global es positivo, de alcance local, duración permanente, con posibilidad de adoptar fácilmente medidas preventivas y correctoras, y de valoración **MEDIA**.

PATRIMONIO HISTÓRICO – ARQUEOLÓGICO

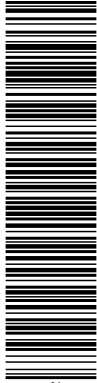
No se producen afecciones positivas ni negativas al patrimonio histórico-artístico o arqueológico al no coincidir en la zona ningún bien protegido de estas características. Además, se trata de suelos que ya han sido sometidos a un proceso urbanizador previo.

INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS


El desarrollo de la Modificación aumentará la demanda de equipamientos y servicios sociales. No obstante, dada la escasa entidad de la actuación propuesta, un máximo de 60 viviendas, se entiende que el incremento generado por ésta carece de significación en el contexto de la ciudad de Torrejón de Ardoz, por lo que se prevé que el sistema de equipamientos del que dispone el municipio es más que suficientemente para atender las nuevas necesidades por lo que el impacto se considera negativo, pero COMPATIBLE.

Por otra parte, en orden a mejorar y ampliar la oferta existente, de forma que se satisfaga la demanda generada por los nuevos desarrollos residenciales, la Modificación contempla la

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 95 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE01FC3D3900339B8B985E 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.sivto.torreon.es/Firmas.do> por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, SNAME=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A85E27604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

posibilidad de establecer establecimientos comerciales y equipamientos sociales en la planta baja de los edificios.

Valoración de impactos: partiendo de estas condiciones, si bien la implementación de la Modificación podría dar lugar a afecciones puntuales de carácter estratégico para las dotaciones y equipamientos, estimadas como negativas, teniendo en cuenta la escasa entidad de los usos que se proponen, no se esperan efectos significativos en este sentido derivados de la transformación de usos en el contexto dotacional de la ciudad.

RESIDUOS

En este tipo de obras la mayor parte de los residuos de construcción proceden del movimiento general de tierras. Los movimientos de tierras implican con frecuencia la generación de importantes volúmenes de este tipo de residuos. Asimismo, aparecerán otro tipo de residuos de construcción y demolición formados principalmente por mezclas de hormigón en masa, y obras de fábrica.

Este impacto es directo sobre el entorno, pues en él se deberá encontrar el lugar para su vertido. Tiene un carácter negativo, pues alterará el ámbito dependiendo el grado de afección del volumen de residuos que sea necesario gestionar fuera de la obra.

Este efecto se produce a corto plazo, es simple y sinérgico, pues potencia la acción de otros efectos. Es temporal, pues los residuos se generarán tan sólo durante la fase de construcción y continuo, pues habrá que buscar un emplazamiento definitivo para los residuos en caso de que estos no puedan reutilizarse ya sea en la propia obra o fuera de la misma. Es reversible, pues los residuos generados pueden ser reutilizados, por lo que en ese momento dejarían de ser considerados como tal.

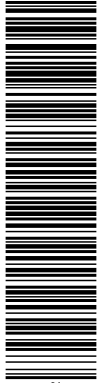
Dada la escasa entidad de la obra y las características morfológicas del terreno, tanto la magnitud como la previsible incidencia se consideran bajas, por lo que el impacto se califica de negativo y de valoración COMPATIBLE.

Durante la fase operativa de la Modificación, el incremento de la actividad económica en el ámbito dará lugar a un aumento de la producción de residuos generados por el uso residencial y las actividades comerciales.

En el primer caso, se trata de la producción de residuos de tipo doméstico, y en el segundo el tipo de residuos está mayoritariamente formado por cartón y papel proveniente de los procesos de embalaje de productos, los cuales gozan de una elevada tasa de reciclabilidad y una buena demanda en este tipo de mercado.


Para valorar el efecto de la Modificación que se propone, en relación con los residuos generados por los nuevos desarrollos, se entiende que el incremento generado por éstos

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 96 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE0D1FC3D3900339B9B985E 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>
 https://sede.sanidad.gob.es/firmas/verificarDocumento.do?codigo=739D6106AD64847ACFE0D1FC3D3900339B9B985E
 C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIES S.A.U., OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



carece de significación en el contexto de la ciudad de Torrejón de Ardoz, por lo que se prevé que el sistema de gestión de residuos de que dispone el municipio es más que suficientemente capaz como para acoger los residuos generados desde los desarrollos previstos.

Valoración de impactos: además de lo señalado anteriormente, cabe considerar que la potencial peligrosidad de los residuos que pudieran generar los usos industriales vigentes es mayor que la de los nuevos usos programados, por lo que la afección sobre el sistema de gestión de residuos municipales se considera positiva y de valoración **BAJA**.

Con respecto a la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid, la cual orienta la política en materia de residuos de la región, estableciendo las medidas necesarias para cumplir con los objetivos fijados en la normativa de residuos y en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR), se presentarían situaciones que serían concordantes con los mencionados objetivos y su valoración se considera **BAJA**.

SALUD Y SEGURIDAD PÚBLICAS

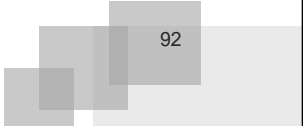
El territorio para funcionar importa grandes cantidades de materiales, productos acabados y energías para satisfacer las necesidades diarias de sus actividades y usuarios (bienes de consumo, electricidad, calor, frío o combustible). En este proceso el territorio genera fundamentalmente, emisiones a la atmósfera, vertido de aguas residuales y una gran cantidad de residuos que deben ser recogidos, tratados y eliminados. Este proceso es lo que se entiende como metabolismo urbano.

De este modo, la gestión de los espacios urbanos y el metabolismo urbano están íntimamente ligados a las medidas consideradas esenciales para que las condiciones de vida de la población se desarrollen bajo los parámetros de salud exigidos por la sociedad.

Las infraestructuras urbanas, sin las medidas preventivas exigibles desde la fase de diseño de su planificación, pueden tener un efecto negativo sobre la calidad de vida de la población cercana a las mismas debido a las molestias generadas fundamentalmente por las operaciones del transporte o de la recogida y tratamiento de los vertidos de aguas residuales y de los residuos urbanos (gases contaminantes, plagas -artrópodos, roedores y aves-, malos olores, etc.). En este contexto, la afección a la salud humana de las actividades urbanas también está relacionada con el grado de contaminación de los medios receptores (aire, agua y suelo). En la medida en que la planificación urbanística reduzca las emisiones a cualquiera de los tres medios, el impacto en la salud se verá reducido.

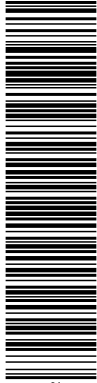
En este caso, la regeneración urbana que supone el cambio de una zona con actividad industrial construida en los años 60 a un área residencial, con sus respectivos equipamientos, servicios, zonas verdes basada en parámetros de sostenibilidad ambiental tiene una incidencia positiva en la zona de estudio.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



92

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 97 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFD1FC3D390339B9895E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



Tanto desde el punto de vista de la salud humana, como de la seguridad, el entorno urbano tiene un impacto directo en sus habitantes. Para la salud, un nuevo desarrollo urbanístico bajo los estándares actuales puede llegar a influir de manera notable sobre las decisiones más o menos saludables que toma la población, así como en lo que respecta a la creación de entornos urbanos en los que haya una mayor calidad del aire y una mitigación del impacto del cambio climático.

En cuanto a las condiciones de seguridad, el desarrollo urbano planteado va a redundar en una mejora de las condiciones de seguridad desde dos puntos de vista: la circulación vial con una óptima ordenación física del espacio y los relacionados con la delincuencia.

La zona no se encuentra en la actualidad en condiciones óptimas para la seguridad y la salud públicas, especialmente en lo que se refiere a los bloques de viviendas adyacentes. Los nuevos desarrollos residenciales supondrán, en cualquier caso, una mejora de las condiciones actuales en lo que respecta a la salud y la seguridad.

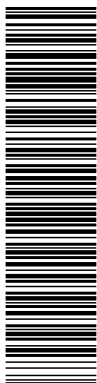
En cuanto al análisis de las enfermedades de transmisión vectorial, en zonas urbanas podemos encontrar dos vectores principales como los más destacados: por una parte, las ratas y por otra, las cucarachas.

En cuanto a los roedores, entre los cuales los más comunes son la rata negra (*Rattus rattus*) y la rata marrón (*Rattus norvegicus*), son uno de los vectores que más frecuentemente transmiten bacterias y virus, pero también hay que destacar su papel como reservorio de parásitos helmintos. Los entornos urbanos degradados y allí donde puede existir una mayor abundancia de ratas se produce una tasa más elevada de transmisión de las helmintiasis.

Por otra parte, las ratas también inciden negativamente sobre la salud pública porque hospedan pulgas y ácaros, que transmiten otras enfermedades como el tifus murino y la salmonelosis, y sus excrementos pueden contaminar los alimentos. Las ratas también pueden transmitir leptospirosis a través de la orina y la mordedura provoca la fiebre de mordedura de rata.

En cuanto a las cucarachas, éstas actúan como depósitos de bacterias y su hábitat urbano se centra en las alcantarillas y zonas de residuos (papeleras, cubos de basura, etc) y tienen diversas maneras de propagar enfermedades: a través de sus excrementos, o bien por contacto directo.

Valoración de impactos: el signo es positivo, alcance local, duración permanente y con posibilidad de adoptar fácilmente medidas preventivas y correctoras. Valoración: **MEDIA**



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64874ACEFD1FC3D39033B9B985E 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/portal/verificadorfirmas.html>
 https://sede.sanidad.gob.es/portal/verificadorfirmas.html
 C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U, OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JCES-50875755P, S=BARROSO SANZ,
 C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC
 CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022
 12:53:21.



7.2.5. Impacto Global. Conclusiones

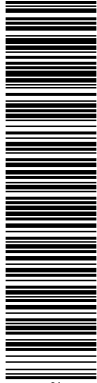
Una vez descritos individualmente los efectos ambientales por cada elemento del medio considerado, se determina el grado de afección que puede llegar a producirse al medio ambiente, tanto en las acciones que alterarán la calidad del medio, como a los recursos consumidos:

ELEMENTO / RECURSO		INDICADOR	INTENSIDAD DE LA AFECCIÓN
ATMOSFERA	Calidad del aire	Nivel de inmisión de contaminantes	(+) BAJA
	Cambio Climático Mitigación	Emisiones de gases de efecto invernadero per cápita	(+) BAJA
	Cambio Climático Adaptación	Nº de infraestructuras verdes / azules frente a grises	(+) BAJA
	Medio acústico	Niveles sonoros	(+) BAJA
MEDIO HÍDRICO	Recursos hídricos y demandas de agua	Volumen de agua abastecida en el uso urbano	(+) BAJA
	Aguas residuales y red de abastecimiento	Calidad de las aguas	
MEDIO TERRESTRE	Geomorfología y relieve	Metros cuadrados de suelo excavado	No significativa
	Suelos	Permeabilidad del suelo	No significativa
	Vegetación y fauna	Densidad de árboles por tramo de calle	(+) BAJA
		Restauración de hábitats	
		Superficie verde por habitante	
	EENPPP	No aplica	
Paisaje	Volumen edificado en relación con el espacio público	(+) MEDIA	
	Población con acceso a espacios verdes		
SOCIO-ECONOMÍA	Socioeconomía y población	Ratio entre superficie construida no residencial (usos lucrativos terciarios y productivos) y el nº de viviendas	(+) MEDIA
		Índice de paro	
	Patrimonio histórico y arqueológico	No aplica	
	Infraestructuras, equipamientos y servicios	Población con acceso a equipamientos (educativo, deportivo, sanitario y cultural) a pie	No significativa
Salud y seguridad públicas		Tramos de calles sin alumbrado público	(+) MEDIA
	Enfermedades de transmisión vectorial		

En consecuencia, del análisis de las variables ambientales se desprende que ninguna de ellas sufriría afecciones significativas derivadas del planeamiento propuesto y, en cualquier caso, estas serían compatibles con el cumplimiento de los objetivos ambientales derivados del marco legislativo vigente y de la planificación concurrente.

Como conclusiones generales del análisis de identificación y valoración de los impactos cabe destacar:

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 99 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



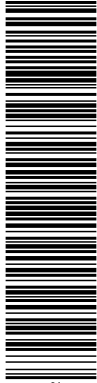
2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACEFD1FC3D390339B9895E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sivto.torrejon.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P-SN=BARROSO SANZ
 C=DAVID_CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS_2016_O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS_2016 OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



- Puede que la particularidad más destacable del ámbito de actuación sea que se trata de un espacio urbanizado y urbanísticamente consolidado, en cuanto que posee todos los suministros básicos que proporcionan servicio a las actividades productivas que allí se venían desarrollando.
- El desarrollo urbanístico propuesto presupone un cambio del uso actual industrial, a un uso residencial, siendo de esta forma no solo coherente con el propio instrumento de planificación urbanística de Torrejón de Ardoz (PGOU) sino también con el entorno y las actividades que se desarrollan (usos residenciales y comerciales junto a equipamientos y otros servicios). Esto supone una mejora no solo del espacio de la parcela, por la existencia de un uso industrial con unas instalaciones antiguas y poco sostenibles (que datan de los años 60), sino también del barrio y la población que vive en la zona.
- Se considera que la capacidad de acogida del territorio en relación con las actuaciones propuestas es ALTA, es decir, se trata de una zona a priori con una baja valoración con respecto a la calidad ambiental que, en todo caso, mejorará las condiciones ambientales actuales.
- Se considera que, en conjunto, la planificación urbanística propuesta dará cabida a un uso residencial compatible con su entorno y el medio en el que se desarrollará, mediante la configuración y organización espacial en condiciones de desarrollo sostenible, lo que supondrá un impulso para la economía y la sostenibilidad social y ambiental.
- En síntesis, la planificación propuesta no tiene efectos significativos sobre la calidad medioambiental de su entorno y supone una significativa contribución a la satisfacción de las necesidades sociales y en condiciones de desarrollo sostenible en el entorno en el que se circunscribe.

De este modo hemos de concluir que la planificación urbanística formulada, en los términos establecidos en este Documento Ambiental Estratégico, no tiene efectos significativos de carácter estratégico sobre el medio ambiente.

No obstante, también conviene recordar que, dadas las características generales de los terrenos y de los usos colindantes con los mismos en los que se lleva a cabo la planificación, ocasionalmente se podría dar lugar a situaciones puntuales que originen afecciones medioambientales. Por ello, dentro de este mismo documento se desarrollan toda una serie de medidas preventivas y/o correctoras.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64947ACFE0D1EC3D3900339B9B985E 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/verificadorfirmas_mcm. Firmado por: 1. C-ES. O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527694. SERIALNUMBER=IDCES-50875755P. S=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BARROSO (R: A8527694). Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



8. PLANIFICACIÓN CONCURRENTE

8.1. Introducción y metodología

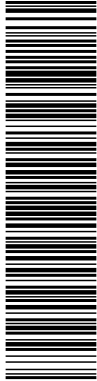
Este apartado recoge el análisis de los objetivos de la planificación que concurre en el ámbito del planeamiento propuesto con el fin de analizar su compatibilidad con los objetivos de la Modificación. En otras palabras, este análisis de los objetivos de los planes y programas se refiere a los aspectos de carácter estratégico y sirve para evaluar el nivel de integración ambiental y la consideración de los principios de sostenibilidad de la propuesta de la Modificación en Torrejón de Ardoz.

En la siguiente tabla se muestra el listado de la planificación concurrente cuyos objetivos se analizan en este apartado:

PLANIFICACIÓN CONCURRENTE DE REFERENCIA	
INTERNACIONAL	<ul style="list-style-type: none"> ○ Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible (Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas) ○ ONU-Hábitat: Plan Estratégico 2020-2023 ○ El Pacto Verde Europeo Bruselas (2019) ○ Un planeta limpio para todos. La visión estratégica europea a largo plazo de una economía próspera, moderna, competitiva y climáticamente neutra (2018)
NACIONAL	<ul style="list-style-type: none"> ○ Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 ○ Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2021-2030. ○ Agenda Urbana Española (2019)
AUTONÓMICA Y LOCAL	<ul style="list-style-type: none"> ○ Plan Azul + (Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2013-2020) ○ Plan Estratégico de Movilidad Sostenible de la Comunidad de Madrid 2013-2025. ○ Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020. ○ Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid (2017-2024). ○ Plan de Gestión de Suelos Contaminados (2017-2024) ○ PGOU de Torrejón de Ardoz

8.2. Análisis de la planificación concurrente con el ámbito de la Modificación

Únicamente se recogen los objetivos más destacados u objetivos directamente relacionados con el contexto y ámbito de la planificación analizada, en este caso, la planificación urbanística, de carácter residencial, en entorno urbano consolidado, y relacionada con



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64947ACFE9D1FC3D390339B9898E 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.xilco.torrejón.es/Firmas90> per: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.L.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES.A8527604. SERIALNUMBER=IDCES-50875755P. SNAME=BARROSO SANZ
 C=DAVID. CN=50875755P.DAVID BARROSO (R: A8527604). Descripción=Notario. MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840.Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC
 CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES.A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address. S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022
 12:53:21.

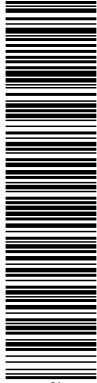


políticas sectoriales de medio ambiente (residuos, calidad del aire, cambio climático, medio natural, recursos hídricos, etc.), urbanismo y ordenación del territorio, transportes, vivienda y equipamientos (sanidad, educación, deportes y cultura).

Asimismo, solo se recoge la planificación de la escala territorial más en detalle, es decir, si, por ejemplo, en el caso de la calidad del aire, existe un plan de calidad del aire a escala local, solo se considerará este, frente al plan de calidad del aire autonómico (Plan Azul +) o este último frente al nacional (Plan Aire II).

Por último, cabe señalar que en la tabla se recogen los datos del Plan o Programa concurrente, sus principales objetivos que, como se ha dicho, guardan relación con el de la Modificación objeto de estudio, y la compatibilidad o coherencia de las determinaciones de la Modificación con dicha planificación estratégica.

PLANIFICACIÓN CONCURRENTE DE ÁMBITO INTERNACIONAL		
Plan	Objetivos del plan relacionados	Compatibilidad
Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible	→ ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles. <i>Ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.</i>	
	¿Cómo?	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Promoción del transporte público y los desplazamientos peatonales (aparcamientos para bicicletas en los bloques de viviendas) y mejora de la seguridad vial. ◦ Reducción del impacto ambiental negativo per cápita (reducción emisiones de viviendas y consumos de agua bajos). ◦ Acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles. ◦ Uso eficiente de recursos y medidas de mitigación y adaptación al CC. ◦ Edificios sostenibles y resilientes utilizando materiales locales. 	
ONU-Hábitat: Plan Estratégico 2020-2023	→ Fortalecimiento de la acción climática y mejora del medio urbano → Prevención efectiva de las crisis urbanas y respuesta a ellas	
	¿Cómo?	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Reducción emisiones de GEI y mejora de la calidad del aire. ◦ Aumento de la resiliencia de edificios e infraestructuras 	
European Green Deal	→ Transporte sostenible para todos → Alta proporción de energía renovable y eficiencia energética.	
	¿Cómo?	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Infraestructuras de transporte diseñadas bajo criterios de accesibilidad y proximidad y alta sostenibilidad. ◦ Altos estándares de eficiencia energética y energías renovables en las viviendas y zonas comunes. 	
Un planeta limpio para todos. <i>La visión estratégica europea a largo plazo de una economía próspera, moderna, competitiva y climáticamente neutra (2018)</i>	→ Maximizar la eficiencia energética y edificios de cero emisiones → Adoptar una movilidad limpia, segura y conectada → Principios de bioeconomía y creación de sumideros de carbono	
	¿Cómo?	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Sistemas de calefacción renovable, sistemas inteligentes de gestión de edificios y materiales de aislamiento mejorados. ◦ Ordenación urbana para la movilidad sostenible, con carriles bici y peatonales seguros, facilidad para transporte público y aparcamientos privados con recarga eléctrica. ◦ Revegetación de zonas verdes con especies arbóreas fijadoras de gran cantidad el CO₂, para actuar como sumideros de carbono. 	

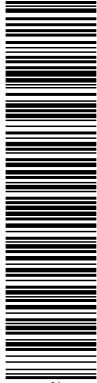


2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE0D1FC3D39033B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanidad.gob.es/firmas/verificadorfirmas.htm>. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIAUNUMBER=JCES-50875755P SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840)Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



PLANIFICACIÓN CONCURRENTE DE ÁMBITO NACIONAL		
Plan	Objetivos del plan relacionados	Compatibilidad
Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030	→ Reducción de emisiones en el sector residencial → Mejora de la eficiencia energética	Compatibilidad
	¿Cómo?	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Soluciones inteligentes para el consumidor final de energía en viviendas. ◦ Energía renovable en redes urbanas de calefacción y refrigeración. ◦ Uso de energía renovable en edificios. ◦ Energía renovable producida por ciudades, comunidades energéticas y auto-consumidores. 	
Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2021-2030	Sector ciudad, urbanismo y edificación → Integrar la adaptación en la planificación urbana → Mejorar el comportamiento energético e hídrico de los edificios, en línea con los escenarios climáticos proyectados para el futuro. → Considerar escenarios de cambio climático en la edificación.	Compatibilidad
	¿Cómo?	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Analizar los riesgos derivados del cambio climático y medidas respectivas. ◦ Infraestructuras verdes urbanas y recuperación de aguas pluviales y aguas grises de los edificios. ◦ Materiales innovadores (pavimentos permeables, construcción con madera) y en soluciones constructivas (arquitectura bioclimática, fachadas o cubiertas verdes, soluciones de sombreado estacional o estrategias de enfriamiento). ◦ Introducción de <i>Soluciones basadas en la Naturaleza</i> (SbN) e infraestructuras urbanas verdes. 	
Agenda Urbana Española (2019)	→ Uso racional del suelo, conservación y protección para evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente. → Prevenir y reducir los impactos del CC y mejorar la resiliencia. → Gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.	Compatibilidad
	¿Cómo?	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Dotaciones y equipamientos equilibrados ◦ uso del espacio público para generar energías renovables. ◦ mobiliario público polivalente y estético ◦ Accesibilidad universal ◦ Control del ruido, contaminación aire y lumínica y condiciones térmicas. ◦ Espacio público dedicado al uso múltiple, favoreciendo usos peatonales y comercio local. ◦ Premisas de "geoprevención", para la seguridad pública. ◦ Garantizar la seguridad frente a accidentes, ◦ infraestructuras verdes y azules. ◦ Técnicas constructivas eficientes ◦ mapas de riesgos. ◦ Reducir isla de calor mediante permeabilización y vegetación ◦ Cuidar la morfología de la ciudad y aplicar criterios bioclimáticos ◦ Fomentar especies autóctonas. ◦ Criterios de arquitectura bioclimática pasiva ◦ Energías renovables térmicas en edificios. ◦ Autoconsumo en cubiertas, mobiliario urbano, aparcamientos en superficie. ◦ Sistemas de aprovechamiento de aguas grises. ◦ Recogida selectiva, redes separativas de saneamiento y proximidad ◦ Edificios con menor demanda de agua y con sistemas de recogida y reutilización de aguas pluviales. ◦ Sistemas de retención y filtración de aguas pluviales. ◦ Reducción en origen de los residuos. ◦ Parámetros de ecodiseño ◦ Reservas de suelo para compostaje y biorresiduos 	



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE01FC3D390339B9895E 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/verificarFirma.do>
 O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=JDCES-50875755P S=BARROSO SANZ
 C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC
 CAMERFIRMA S.A. OU=SEE current address at https://www.camertifirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022
 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



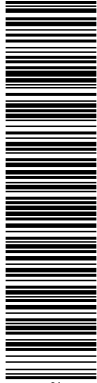
PLANIFICACIÓN CONCURRENTE DE ÁMBITO AUTONÓMICO		
Plan	Objetivos del plan relacionados	Compatibilidad
Plan Azul + (Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la C. Madrid 2013-2020)	→ Reducción de las emisiones contaminantes del sector residencial → Reducción de las emisiones de GEI del sector residencial	Compatibilidad alta
	<p>¿Cómo?</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Uso de combustibles limpios como fuente de calor ◦ Aseguramiento de la eficiencia energética en el sector residencial ◦ Eficiencia y ahorro energético en comunidades de propietarios ◦ Ahorro energético en iluminación exterior 	
Plan Estratégico de Movilidad Sostenible de la C. Madrid 2013-2025	→ Integración efectiva de la movilidad en la planificación urbanística	Compatibilidad media
	<p>¿Cómo?</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Criterios de sostenibilidad y accesibilidad del transporte público. ◦ Construcción de infraestructuras para la movilidad no motorizada (peatonal y en bicicleta). 	
Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020	→ Mejora de la eficiencia en el consumo de energía, con reducciones entre el 1,5% y el 2% anual de la intensidad energética final	Compatibilidad baja
	<p>¿Cómo?</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Integración de sistemas de inmótica y domótica para la gestión inteligente de los edificios. 	
Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid (2017-2024)	→ Prevenir la generación de residuos → Maximizar la transformación de los residuos en recursos, en aplicación de los principios de la economía circular. → Reducir el impacto ambiental asociado a la gestión de los residuos → Fomentar la utilización de las MTD's en el tratamiento de los residuos.	Compatibilidad media
	<p>¿Cómo?</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Edificios y espacio público con recogida separada de biorresiduos. ◦ Recogida separada de la fracción verde de parques y domiciliaria. ◦ Equipamiento para el autocompostaje y compostaje comunitario. ◦ Plan de gestión de RCD's en todas las fases de construcción. ◦ Utilización de materiales reciclados procedentes de los RCD's. 	
PGOU de Torrejón de Ardoz	→ Crear las infraestructuras y servicios necesarios para completar la estructura urbana y la racionalización funcional de los existentes. → La mejora de la calidad espacial de la trama urbana. → Resolver los déficits de equipamiento generados por las nuevas demandas de servicios de carácter socio-urbanístico. → Aparcamientos públicos y permeabilidad peatonal. → Ordenar áreas y actividades para el esparcimiento de la población. → Racionalizar usos y actividades para el esparcimiento de la población.	Compatibilidad alta
	<p>¿Cómo?</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Consideración de los objetivos del PGOU en la ejecución de la Modificación. ◦ Garantizar su integración en la estructura urbana, respetando los criterios establecidos y que han servido de base para la localización aproximada efectuada en el Plan General. 	

LEYENDA

	Compatibilidad alta
	Compatibilidad media
	Compatibilidad baja

En definitiva, estas actuaciones (recogidas en la tabla con el título “¿cómo?”), representan la manera en que la **elaboración, ejecución y desarrollo de la Modificación** pueda tener una su **coherencia** plena con la planificación concurrente.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 104 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D61096AD64847ACEFD1FC3D390339B9B985E 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: [!\[\]\(919a2cb85b99741a73c0c31a427236a8_img.jpg\)

8.3. Conclusiones sobre la planificación concurrente

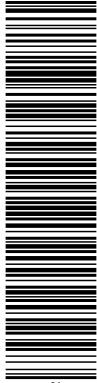
En los epígrafes anteriores se ha analizado la concurrencia de diversos instrumentos de la planificación territorial de ámbito internacional, autonómico y local en relación con los objetivos ambientales y el ámbito de actuación de la Modificación.

A la vista del análisis de los objetivos de la planificación estratégica se puede concluir que la Modificación formulada, considerado en su globalidad y en los términos establecidos en este Documento Ambiental Estratégico, no dará lugar a efectos significativos de carácter estratégico en el medio ambiente y sus determinaciones y planteamientos, no entrarán, previsiblemente, en conflicto con los objetivos de la planificación estratégica. No solo no entrarán en contradicción, sino que, además, la compatibilidad de dichos objetivos es media y alta para todos los planes analizados, siempre que se consideren los criterios y la manera en que estos planes materializan dichos objetivos, es decir, las medidas o actuaciones que proponen para alcanzar los objetivos y que se recogen en el siguiente apartado “9. Medidas preventivas, reductoras y correctoras”.


DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

100](https://sede.sivto.torrejondelaraja.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 105 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD6487ACFE01FC3D390033B9B985E 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.sivto.torrejondelaroz.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P_SNBAPROSO SANZ
 C=DAVID_CN=50875755P_DAVI D B A R P O S O (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address_S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

9. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

El marco conceptual y estratégico en el que se ha definido la Modificación se focaliza en el desarrollo de mecanismos para desarrollar una visión a largo plazo que avance y actualice los objetivos y medidas que la planificación del Ayuntamiento de Torrejón Ardoz viene realizando para proporcionar una mayor calidad del medio ambiente urbano puesto a disposición de la ciudadanía.

Las características de la planificación propuesta condicionan de modo primordial el plan de medidas que persigue la optimización de las acciones planteadas y la minimización y corrección de las posibles afecciones detectadas. En este sentido, el escenario planteado presenta las siguientes singularidades a tener en cuenta:

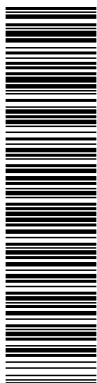
- En tanto en cuanto las acciones que contempla la Modificación están orientadas a contribuir a dar respuesta a los problemas asociados a complementar adecuadamente la oferta de vivienda, para transformar Torrejón de Ardoz en un municipio más sostenible desde el punto de vista social, este objetivo constituye per se la principal medida correctora.
- Dado que la Modificación facilita la construcción de edificaciones de uso residencial en un espacio actualmente calificado de industrial, aunque en el entorno de éste el uso residencial es mayoritario, ésta coadyuva a constituir per se la principal medida correctora.
- Las posibles afecciones de signo negativo que pueden aparecer están principalmente relacionadas con actuaciones que requieren la ejecución de obras e instalaciones dirigidas a la regeneración urbana.
- El carácter estratégico de la planificación propuesta da lugar a que no se alcance la definición detallada de los Proyectos de edificación concretos que se derivarán de su aplicación.

De acuerdo con estas particularidades, y teniendo en cuenta que la concepción de la Modificación es, per se, la principal medida correctora, las líneas generales de actuación se orientan en base a asegurar la correcta gestión de los flujos contaminantes que se puedan derivar de la ejecución de un conjunto de actuaciones para la construcción y funcionamiento de edificaciones ligadas a la regeneración urbana para uso habitacional.

Como norma general se puede apreciar que la implementación de la intervención conlleva desarrollar acciones de obra civil, distinto tipo y con diferente envergadura, que se desarrollarán en medio urbano, por lo que entre las medidas preventivas y correctoras deben tenerse en cuenta de modo prioritario aquellas encaminadas a las afecciones al medio social.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
101

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 106 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD6487ACFE0D1FC3D390339B9895E 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: [!\[\]\(c507f772dba2b921f86777f01218e570_img.jpg\)

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)

Partiendo de este contexto, y teniendo en cuenta que la concesión de la licencia urbanística estará supeditada a la redacción del correspondiente Proyecto de Edificación, por parte del promotor, y a su validación a cargo del órgano administrativo municipal competente, cabe señalar que la definición pormenorizada y la implementación de las medidas aplicables en tanto en cuanto están dirigidas a prevenir o corregir las posibles afecciones originadas en el transcurso del desarrollo de las obras, se deberá llevar a cabo en dicho documento técnico.

No obstante, y aunque el planeamiento urbanístico en esta fase de desarrollo en la que nos encontramos no define en detalle las características constructivas de las actuaciones, se ha considerado apropiado establecer toda una serie de reflexiones, recomendaciones y determinaciones ambientales con objeto de reducir o eliminar las previsibles afecciones negativas que se pueden producir sobre el medio receptor. En este sentido, se detallan a continuación todo un conjunto de medidas prácticas aconsejables y recomendaciones, en referencia a los distintos elementos del medio que puedan verse afectados por las actuaciones previstas.

Asimismo, las medidas y recomendaciones que a continuación se detallan, se basan en criterios de sostenibilidad social, ambiental y económica, tomando especialmente en consideración el cambio climático. La mayor parte de las medidas preventivas y correctoras que actúan sobre las diferentes variables ambientales, de alguna manera, tienen relación con la lucha contra el cambio climático, aunque lo hacen con diferente intensidad. Por esta razón, se han expuesto en primer lugar y de manera individualizada, incluyendo otros elementos ambientales que tienen una influencia directa en la consecución de este objetivo. Ya en segundo lugar se abordan aquellas otras que, si bien también contribuyen a esta lucha, su objetivo principal está dirigido a la protección o corrección de la afección de otras variables ambientales.

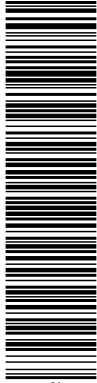
9.1. Medidas de cambio climático

Ante el Cambio Climático, se requieren dos tipos de respuestas: por una parte, la mitigación del cambio climático o de reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero \(GEI\), y por otra parte, medidas de adaptación, es decir, acciones para hacer frente a los inevitables impactos que ya se van a producir, reduciendo la vulnerabilidad del medio y mitigando o evitando los efectos del cambio climático sobre los diferentes sectores de actividad y sistemas físicos.


9.1.1. Medidas de mitigación

Las medidas de mitigación del cambio climático tratan de buscar actuar sobre las fuentes que generan emisiones de gases de efecto invernadero, logrando así contención de los niveles de](https://sede.sivto.torrejón.es/Firmas/ver/1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P-SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Práctico: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 107 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA




2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACEFD1FC3D390339B9895E 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.sivto.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSESA/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

estos gases en la atmósfera. Cabe señalar que muchas de estas fuentes emisoras también producen emisiones de otros contaminantes atmosféricos, por lo que este tipo de medidas son también beneficiosas para mejorar la calidad del aire.

MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO Y CALIDAD DEL AIRE

 **Fase de construcción**

Las emisiones de contaminantes producidas en la fase del desarrollo de los movimientos de tierras o escombros tendrán una clara incidencia en la calidad del aire por emisión de partículas en suspensión provenientes de las excavaciones/demoliciones y acondicionamientos del terreno. Asimismo, el aumento del tráfico rodado, transporte de materiales y vehículos auxiliares, y la propia maquinaria de obra generará un aumento de las emisiones de gases de efecto invernadero y de otras sustancias contaminantes a la atmósfera.

En este sentido, se han previsto una serie de medidas correctoras a fin de minimizar el impacto generado y corregir de esta forma los efectos que estas emisiones puedan producir sobre las personas, la fauna o la flora.

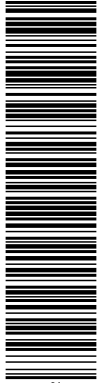
En concreto, durante la realización de estas actuaciones se recomiendan las siguientes medidas tendentes a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y de otras sustancias contaminantes a la atmósfera, y en especial las emisiones de partículas:

Medidas para la reducción y minimización de partículas:


- Teniendo en cuenta la proximidad de zonas habitadas, la zona afectada por las actuaciones estará en todo momento perfectamente jalonadas para que no se produzcan tránsitos de vehículos o maquinaria fuera de las zonas estrictamente necesarias.
- Se establecerán viales de acceso para los transportes de materiales de préstamo y los elementos constructivos que discurran por zonas que produzcan un mínimo de molestias a la población cercana.
- La retirada de los lechos de polvo y limpieza de las calzadas del entorno de actuación utilizadas para el tránsito de vehículos de obra paliará la presencia de partículas totales e inhalables.
- Igualmente, la emisión debida a la acción del viento sobre la superficie de la carga de los volquetes puede reducirse, bien por confinamiento, cubriéndola mediante lonas de forma que no incida el viento directamente sobre ella, o bien, mediante riego.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
103

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 108 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACFE0D1FC3D390339B9B985E 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.madrid.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P SN=BARROSO SANZ
 C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.




Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

- La emisión de partículas debidas a la circulación de maquinaria por accesos sin pavimentar puede reducirse mediante humectación.
- Se procurará reducir y evitar la emisión a la atmósfera de sustancias volátiles y tóxicas, molestas o peligrosas (gases de escape, humos y olores, etc.) haciendo uso de la maquinaria lo más parcamente posible (no dejar los motores en marcha) y conservando los materiales (cerrar bidones y depósitos, evitar vertidos de sustancias muy volátiles, etc.).

Medidas para la reducción y minimización de GEI y otros gases contaminantes:

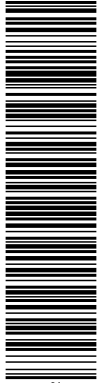
- Se dará prioridad en la selección de maquinaria y vehículos a aquellas marcas comerciales, modelos y unidades con mejores prestaciones desde el punto de vista ambiental (gases, ruidos, etc.).
- Se revisará la maquinaria y vehículos antes de la recepción en obra a fin de poder desechar las unidades con mal funcionamiento.
- Se realizará un correcto mantenimiento de la maquinaria y vehículos durante el periodo de obras, de tal forma que se produzca una correcta combustión en sus motores.
- Se realizará la Inspección Técnica de Vehículos en los plazos previstos por la normativa vigente.
- Se planificarán y programarán las actuaciones de proyecto a fin de reducir al mínimo el uso de la maquinaria y vehículos.
- Se procurará reducir y evitar la emisión a la atmósfera de sustancias volátiles y tóxicas, molestas o peligrosas (gases de escape, humos y olores, etc.) haciendo uso de la maquinaria lo más parcamente posible (no dejar los motores en marcha) y conservando los materiales (cerrar bidones y depósitos, evitar vertidos de sustancias muy volátiles, etc.).
- Se evitarán las incineraciones de material sobrante de las obras y cualquier otra emisión de gases que perjudique a la atmósfera.

 **Fase de funcionamiento**

Como ya se ha citado, algunos gases responsables del cambio climático también son contaminantes atmosféricos que afectan a la salud y al medio ambiente. En este sentido, algunas medidas para la reducción de las emisiones de GEI y otros contaminantes atmosféricos son las siguientes:

- Aplicación de técnicas óptimas para lograr una elevada eficiencia de la envolvente térmica de los edificios.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 109 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACFE3D1FC3D390339B9895E 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.sivto.torrejon.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85E27604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



- Sistemas de climatización y de gestión energética inteligente a nivel de vivienda y de edificios.
- Diseñar la configuración espacial y las características constructivas de las edificaciones para asumir los parámetros climáticos de la zona y fomentar la eficiencia energética.
- Utilizar materiales de construcción que tengan la menor huella de carbono posible a fin de disminuir las emisiones totales en el conjunto de la actuación o de los edificios.
- Colocar purificadores en las salidas de chimeneas, instalaciones de climatización y salidas de humos y olores.
- Someter los proyectos de Urbanización y Edificación de uso actividades económicas a los procedimientos ambientales correspondientes que así establezca la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y a la legislación estatal en la materia.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

Fase de construcción

Una buena parte de las medidas descritas para conseguir la minimización de la afección por la emisión de gases contaminantes a la atmósfera serán aplicables para mejorar la eficiencia energética. Además de su consideración, para disminuir el consumo energético, se fomentará el empleo de energías renovables, especialmente en lo que se refiere al suministro eléctrico de las instalaciones auxiliares de la obra.

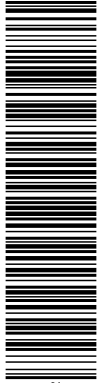


Fase de funcionamiento

Las acciones para lograr una elevada eficiencia energética suponen una reducción de las emisiones de GEI muy destacada, especialmente en el ámbito residencial y comercial o de servicios. Las actuaciones más relevantes en esta materia son:

- Las edificaciones de viviendas residenciales deberán ser edificios de consumo energético casi nulo, tal como se recoge en el “artículo 32.2. Eficiencia energética en edificaciones” de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 110 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

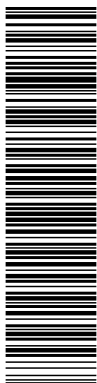


2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACEFD1FC3D39033B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.saij.torrejondelaraja.es/FirmadoPer1>. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604.SERIALNUMBER=DCES-50875755P SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85E27604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.




- energética: «Las nuevas edificaciones que se construyan deberán ser edificios de consumo energético casi nulo».
- Los futuros proyectos de Urbanización y edificación deberán justificar el cumplimiento de las medidas que se establecen en materia de sostenibilidad energética, cambio climático, calidad del aire, protección medioambiental, competitividad y seguridad de los suministros energéticos.
 - Realizar un diseño integral de los edificios para lograr una demanda muy reducida de calefacción y refrigeración, basada en medidas de diseño pasivo, ahorro y eficiencia energética y descarbonización, en los principios de la electrificación y disminución de la demanda energética, y el aprovechamiento de energías renovables in situ, de acuerdo al nivel más alto de calificación energética vigente según la normativa local y o nacional que trasponga la Directiva (UE) 2018/844 y las directivas posteriores (EPBD) que vengan a sustituirla o modificarla.
 - Para el aprovechamiento energético y de la iluminación natural deben tener en cuenta consideraciones como reducir la superficie de piel exterior, obtener una buena exposición solar, utilizar filtros solares (persianas, lamas y celosías), pintar de color claro o utilizar materiales pulidos de baja dispersión de la luz en las paredes, etc.
 - Para reducir el consumo de energía y las emisiones contaminantes, se introducirán sistemas de control lumínico y térmico y se incorporarán equipos de alta eficiencia energética.
 - Dimensionamiento adecuado del alumbrado público para asegurar un nivel de iluminación adecuado y ajustado a las necesidades reales, seleccionando luminarias de la máxima eficiencia energética posible, instalando sistemas inteligentes de gestión y control del alumbrado, y adaptando el flujo luminoso a las diferentes necesidades según la hora del día, la zona a iluminar y época del año.
 - Instalación de infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos por encima de los exigido en el “CTE: Documento Básico HE Ahorro de energía - Sección HE 6 Dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos” en el que se indica que los edificios dispondrán de una infraestructura mínima que posibilite la recarga de vehículos eléctricos. En concreto, para los edificios de uso residencial privado, se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para el 100% de las plazas de aparcamiento. Además, se instalará una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento. Superándose estas contribuciones mínimas, se fomenta la adquisición y uso de vehículos eléctricos con la consiguiente reducción de emisiones de GEI.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 111 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA




2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE01FC3D3900339B9895E 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.sivto.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85E27604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS (address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)


- Tratar de superar el CTE en lo relativo a sistemas de energías renovables para ACS según Documento Básico HE Ahorro de Energía – Sección HE4, y que se aplica a los edificios de nueva construcción de cualquier uso en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria. De hecho, en el propio documento, se especifica que las contribuciones solares que se recogen tienen el carácter de mínimos pudiendo ser ampliadas voluntariamente por el promotor.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

 **Fase de construcción**

Durante la ejecución de las obras se deberán de establecer prácticas que eviten la contaminación lumínica, del tipo de las que a continuación se exponen:

- Aprovechar al máximo la luz natural mediante una adecuada programación de los diferentes tajos de obra, evitando los trabajos en horas de escasa iluminación natural.
- Se deberá evitar la instalación de elementos de alumbrado que proyecten el haz de luz de forma cenital.
- En caso de utilización de proyectores, estos han de ser preferentemente de asimetría frontal y su fotometría ha de estar de acorde con el área a iluminar, utilizando viseras o aletas externas que garanticen el control de la luz fuera de las zonas requeridas.

 **Fase de funcionamiento**

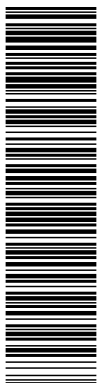
Las medidas dirigidas a evitar la contaminación lumínica están íntimamente ligadas a aquellas diseñadas para promover la eficiencia energética, por lo que también están relacionadas con la mitigación del cambio climático.

En esta materia se recomienda observar las recomendaciones del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía en el “*Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética*” y en la “*Guía para la Redacción del Resplandor Luminoso Nocturno*” del Comité Español de Iluminación y las recomendaciones de la Comisión Europea contenidas en el *Libro Verde: Iluminemos el futuro (COM -2011- 889 final)*.


SUMIDEROS DE CARBONO

Las formaciones vegetales actúan como sumideros de carbono gracias a la fotosíntesis, función por la cual los vegetales absorben CO₂ y, de esta manera, se compensa las pérdidas de este gas que sufren por la respiración y lo que se emite en otros procesos naturales como la descomposición de materia orgánica. De esta forma hay ciertas actividades que sirven para aumentar los sumideros de carbono, como son las actuaciones de forestación y reforestación.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 112 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64947ACEFD1FC3D390339B9B985E 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.sivto.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSESA/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

En este contexto, y relacionado con la planificación urbanística, se pueden considerar las siguientes medidas:

- Diseñar la configuración espacial de las edificaciones para que siempre que sea posible se tenga en cuenta el mantenimiento y preservación de los árboles existentes.
- En los espacios no ocupados por edificaciones o áreas de aparcamiento y o maniobra, se introducirán plantaciones vegetales con requerimientos hídricos adaptados al clima y condiciones de la Comunidad de Madrid, que permitan limitar la radiación solar en las épocas estivales.
- En relación con el tipo de vegetación que integrarán las nuevas zonas verdes se ha considerado que el que mejor responde a las necesidades, es el tipo de vegetación en el que predomina de forma significativa el arbolado de elevada capacidad de almacenamiento de carbono y autóctono o que constituya la vegetación original de la zona.
- Las plantaciones de arbolado generan zonas de sombra, lo que contribuye al mismo tiempo a la mitigación por el aumento de los sumideros vegetales de carbono, como a la adaptación, al atenuar el efecto isla de calor en las ciudades.
- Los arbustos, setos, matas rastreras, trepadoras, plantas aromáticas, vivaces y flores de temporada también formarán parte de la vegetación de los espacios verdes, aunque en proporciones considerablemente menores que el arbolado. Sus funciones son principalmente estéticas, aunque también cumplen funciones biológicas de interés.
- El césped, gran consumidor de agua y de otros recursos no será utilizado como elemento vegetal. Únicamente se podrá utilizar de forma restringida en pequeñas superficies y como necesidad estética no reemplazable por otro tipo de vegetación. En cualquier caso, se utilizarán variedades de bajas necesidades de agua y alta resistencia a la aridez extrema.

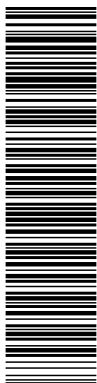
9.1.2. Medidas de adaptación

MEDIDAS GENÉRICAS DE ADAPTACIÓN


Las medidas diseñadas específicamente para reducir la vulnerabilidad climática (como estructuras de contención de inundaciones, aire acondicionado o aislamiento de edificios) y las generales de salud y confort (como instalaciones de saneamiento, depuración o suministro) incrementan la capacidad de adaptación.

Para la disminución de este efecto se recomienda que el proyecto de Urbanización incluya para las áreas verdes un proyecto específico de habitabilidad y confort, que justifique la

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 113 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE0D1FC3D3900339B9895E 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.sivto.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

inclusión de elementos para aumentar la calidad de las zonas verdes y espacios públicos, entre otros:

- Empleo de vegetación, tanto mediante cobertura vegetal como con arbolado o pérgolas con plantas trepadoras.
- Creación de zonas con arbolado de rápido crecimiento y o con elementos temporales o permanentes que posibiliten un adecuado sombreado de los espacios desde la recepción de la urbanización.
- Análisis de las condiciones de confort y seguridad ante el viento.
- Empleo de sistemas constructivos que permitan la utilización de materiales de construcción de alto albedo (colores claros, que reflejan una alta proporción de la energía luminosa que incide en las superficies) en fachadas y cubiertas, así como en los materiales de urbanización, con el fin de reducir el efecto isla de calor.

Asimismo, se recomienda la utilización de cubiertas verdes en los edificios, considerando las restricciones que pueden suponer las instalaciones y servicios que deben situarse en ellas como paneles energéticos, antenas, cuartos de ascensores, etc.


REDUCCIÓN DEL EFECTO ISLA DE CALOR

En la urbanización de calles y la configuración del espacio público urbano es necesario considerar una serie de criterios para mitigar el efecto isla de calor que se produce en verano. Se trata de aplicar medidas específicas en la morfología de los espacios urbanos como la disposición de los edificios, la introducción de vegetación y especies forestales generadoras de sombra estival, considerar el albedo de los materiales de las superficies y, en general, la aplicación de criterios bioclimáticos en el diseño de los espacios abiertos.

Todos estos elementos urbanos y criterios deben considerar la influencia del clima regional y local, el desarrollo de la ciudad ya consolidada, y el establecimiento de un urbanismo de proximidad, incidiendo asimismo en otros elementos a mejorar como la calidad del aire, la movilidad sostenible y la recuperación del espacio público para la ciudadanía.

9.2. Otras medidas correctoras y preventivas

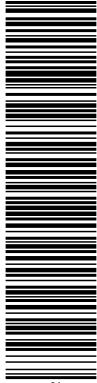
9.2.1. Medio ambiente acústico

 **Fase de construcción**


En buena medida las acciones protectoras del medio ambiente sonoro, a tener en cuenta durante la realización de las obras, son coincidentes a las ya descritas para no afectar a la calidad del aire y a la eficiencia energética por lo que no las repetiremos para evitar reiteraciones innecesarias. No obstante, además de éstas se recomienda adoptar las siguientes medidas:

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 114 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA




2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACEFD1FC3D390339B9B985E 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.saij.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

- Se establecerán viales de acceso para los transportes de materiales de cantera y los elementos constructivos que discurran por zonas que produzcan un mínimo de molestias a la población residente.
- Seleccionar y utilizar máquinas y herramientas lo más silenciosas posibles.
- Insonorizar la maquinaria de apoyo a la obra que genere más ruido, recurriendo, por ejemplo, a la utilización de silenciadores en maquinaria con sistemas de combustión interna o de presión de aire.
- Seleccionar, siempre que sea posible, técnicas y procesos constructivos que generen menos ruido y menos vibraciones.
- Respetar los límites de velocidad impuestos en las de vías de circulación de acceso a la obra.
- Exigir la ficha de Inspección Técnica de todas las máquinas que vayan a emplearse en la ejecución de las obras, para evitar el empleo de maquinaria que exceda los límites que establece la Reglamentación vigente.
- Realización de las operaciones de mantenimiento de la maquinaria en los plazos y forma adecuada, para garantizar que las emisiones acústicas de las mismas se mantengan en los valores que sirvieron para su homologación inicial según las directivas europeas y reglamentación nacional de aplicación.

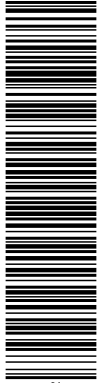
 **Fase de funcionamiento**

Medidas preventivas

Con objeto de proporcionar un mayor nivel de confort acústico se recomienda poner en práctica las medidas preventivas siguientes:

- Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa. Entre ellas, cabe citar a título ilustrativo el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación.
- Se recomienda incrementar el aislamiento acústico de las fachadas y cerramientos en el borde perimetral del ámbito de actuación colindante con la Ctra.de Loeches en al menos 5 dB respecto a los valores que sean de aplicación en la normativa vigente.
- Colocación de capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante en todo el viario adyacente a la Modificación. El empleo de este pavimento ha demostrado que, aparte de mejorar la seguridad vial al mejorar la adherencia de los vehículos, reducir la distancia de frenado y aumentar el control de los vehículos, supone una considerable reducción de los niveles de ruido producidos por el rozamiento de las gomas neumáticas de las ruedas con el pavimento.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 115 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA




2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACFE0D1FC3D390339B9B985E 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/Firmado/verificar>
 C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U., OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ
 C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC
 CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022
 12:53:21.



- Adoptar las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que en el viario interior se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 50 km/h durante los periodos diurno, vespertino y nocturno.

9.2.2. Medio Hídrico

 **Fase de construcción**

Las medidas relativas a la protección de la calidad de las aguas durante las obras, frente a vertidos que tengan su origen en el desarrollo de las mismas o en las instalaciones provisionales de obra, serán las siguientes:

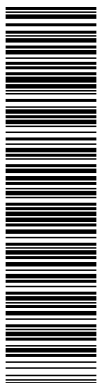
- La limpieza de la canaleta para el vertido de hormigón se realizará de forma manual. El lavado de las cubas de hormigón se realizará dentro de la zona específica para estas acciones.
- Los sobrantes de hormigón se emplearán como hormigón de limpieza. Los sobrantes de hormigón fraguado se utilizarán para rellenos. Aquellos que no puedan ser reutilizados se retirarán a vertedero de inertes autorizado. Los residuos generados se recogerán de forma periódica.
- Los envases de desencofrantes, resinas, siliconas, etc., se recogerán y ubicarán en una zona especialmente habilitada para este fin en los puntos limpios creados en la zona de obras. Serán entregados a un transportista autorizado para que este a su vez los lleve a un gestor autorizado.
- Para evitar vertidos incontrolados durante el repostaje y los cambios de lubricantes de la maquinaria se ha previsto el suministro de carburantes y cambios de lubricantes se realice fuera de la propia obra, en instalaciones autorizadas con este fin.
- Se estimará la viabilidad de incorporar los vertidos de las zonas auxiliares de obra (vestuarios, aseos, etc.) a la red general de evacuación de aguas residuales urbanas de la zona.

 **Fase de funcionamiento**


En relación con la red de saneamiento y abastecimiento se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones de tipo general:

- Diseñar los proyectos de urbanización con el criterio urbanístico de contemplar la implantación de infraestructuras verdes urbanas y azules que fomenten el ahorro en el consumo de agua y que faciliten la gestión sostenible de la red de saneamiento y del agua de lluvia.
- Establecer una estrategia de drenaje sostenible de las aguas de lluvia que potencie la infiltración, retención y gestión local de las aguas pluviales dentro del ámbito.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 116 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE0D1FC3D3900339B9B985E 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.saij.torrejon.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A85E27604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

- Considerar la conveniencia de planificar actuaciones para la naturación urbana, urbanización de bajo impacto (pavimentos permeables, calles verdes, ecoparkings), sistemas de regulación del agua de lluvia (depósitos de retención, infiltración o reciclado), drenaje lineal (cunetas filtrantes, drenaje muros, control erosión), o la ecogestión del agua.
- Aplicación de sistemas para el ahorro de agua tales como los mecanismos economizadores de agua en los sistemas de fontanería, en las cisternas y en los grifos, limitación de los caudales de riego en zonas ajardinadas, diseño y selección de plantas con criterios de ahorro hídrico, etc.
- Medidas para disminuir el consumo de agua de zonas verdes: limitar la utilización de césped con altos requerimientos hídricos, implantar especies vegetales autóctonas y con bajos requerimientos hídricos, aplicación de acolchados (tierra de albero, volcánica, ladrillo molido) al suelo desnudo, etc.
- Prever la instalación de sistemas eficientes de riego que minimicen el consumo de agua (gota a gota, microaspersión, microirrigación, aspersores programados con sensores de humedad, etc.), sistemas de control y gestión remota del riego que permitan monitorizar de manera centralizada la instalación, adaptando las necesidades hídricas a cada momento.

9.2.3. Geomorfología y Relieve

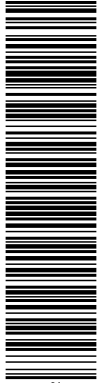
Como se ha comentado en apartados anteriores en los que se han identificado y valorado los impactos sobre el medio, el proceso de urbanización producirá una serie de movimientos y acondicionamientos de tierras, que alterarán geomorfológicamente los terrenos. Para mitigar los impactos derivados de los acondicionamientos de terrenos y movimientos de tierras se dispondrán medidas adecuadas para que los excedentes sean gestionados adecuadamente.

9.2.4. Suelo

En relación con el “Estudio de Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas”, realizado en 2017, y sobre el que, con fecha 6 de abril de 2018, el área de Planificación y Gestión de Residuos de la Comunidad de Madrid, emitió el informe (SIA 18/060) (ver Anexo IV), entre la documentación del Proyecto de Urbanización se incluirá un “Estudio complementario de caracterización detallada de calidad del suelo” en el que, al menos, se lleven a cabo las siguientes acciones:


- Se identificarán los focos potenciales de contaminación,

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 117 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD6487ACEFD1FC3D39033B9B985E 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: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSESA/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



- se diseñará una estrategia de muestreo acorde con éstos y sus características concretas,
- se deberá identificar la existencia de aguas subterráneas y si se han podido ver afectadas por la contaminación detectada,
- se procederá a la delimitación de las áreas de afección, tanto en extensión como en profundidad, y
- se realizará el correspondiente Análisis de Riesgos.

El citado Estudio, que dé cumplimiento a lo especificado en el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, deberá aportarse para su Informe por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Comunidad de Madrid, con carácter previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

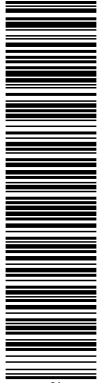
El acondicionamiento de los terrenos supondrá la alteración de los suelos donde se desarrollen las diferentes actuaciones de urbanización. Para su conservación y uso se recomienda asegurar la conservación de la tierra vegetal y su adecuado acopio para su utilización en posteriores tareas de recuperación ambiental o de ajardinamiento.

9.2.5. Vegetación

Fase de construcción

- Con la finalidad de restablecer la relación de las personas con el entorno natural y la mejora de su calidad de vida, manteniendo y fortaleciendo los valores ambientales existentes y potenciales, se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid. En cualquier caso, la retirada de arbolado debe ser previamente autorizada mediante la resolución del órgano municipal correspondiente – en función de la titularidad pública o privada del suelo – para todos aquellos ejemplares de más de 10 años de antigüedad o 20 cm de diámetro en su base, según estipula la citada Ley 8/2005.
- Toda adecuación y actuación sobre el arbolado existente se llevará a cabo a través de un Proyecto de Tala o Trasplante que se llevará a cabo siguiendo el procedimiento administrativo que establece la Ley 8/2005 y la Ordenanza Municipal de tramitación de Licencias Urbanísticas. Las directrices a seguir por dicho Proyecto de Tala o trasplante son:

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 118 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



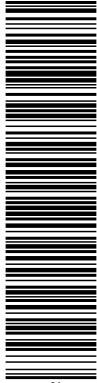
2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACFE01FC3D39033B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.saij.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604, SERIALNUMBER=JCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A85E27604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



- El trasplante de cada pie se condicionará a que su supervivencia quede asegurada.
- Se establecerán los trabajos y condiciones necesarios para la ejecución del trasplante: Requerimientos del suelo y condiciones del lugar de destino, trabajos preparatorios, trabajos de formación del cepellón, trabajos de poda, trabajos de trasplante propiamente dicho, trabajos de plantación en la nueva ubicación y cuidados posteriores.
- El Proyecto de Tala o Trasplante y los trabajos de trasplante se realizarán de acuerdo con las NTJ 08E: Norma Tecnológica de Jardinería y Paisajismo NTJ 08E "Trasplante de Grandes Ejemplares.
- Además de la normativa vigente, se deberán tener en cuenta, tanto en el Proyecto de Tala o trasplante, como en el diseño y ejecución en materia de zonas verdes, las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo (NTJ) del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas y Peritos Agrícolas de Cataluña, particularmente las referidas a trasplante de grandes ejemplares y protección de arbolado por obras.
- Las obras y actuaciones previstas para llevar a cabo la planificación propuesta respetarán en todo momento la vegetación arbórea que se haya decidido mantener, No obstante, el movimiento de la maquinaria necesaria para la ejecución de la obra puede producir daños sobre la vegetación próxima existente. Por este motivo, en las ocasiones en las que existe vegetación en las áreas en las que se van a efectuar actuaciones, así como en las zonas de movimiento de la maquinaria, además de extremar los cuidados en los movimientos de la misma y en la realización de excavaciones en sus proximidades, se hace necesaria la consideración de una serie de medidas preventivas que minimicen estas afecciones:
 - Se rodeará el tronco con un cercado de madera de 2 metros de altura, acolchado por dentro, atando las ramas bajas y desplazándolas hacia arriba. La instalación de estas protecciones se realizará de forma que los ejemplares no sufran deterioro alguno, protegiendo la corteza en el lugar donde se fijen las ataduras de las ramas.
 - Poda de las ramas que puedan verse afectadas por el movimiento de maquinaria y camiones durante las obras. Se evitará de este modo la rotura accidental de las mismas que



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 119 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACEFD1FC3D390339B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)

puede provocar desgajamientos con efectos muy negativos para la viabilidad de los árboles.

- Las heridas producidas por la poda o por movimientos de la maquinaria u otras causas, deben ser cubiertas por un mastic antiséptico, con la doble finalidad de evitar la penetración de agua y la consiguiente pudrición y de impedir la infección. Se cuidará de que no queda bajo el mastic ninguna proporción de tejido o sano y de que el corte sea limpio y se evitará usar mastic cicatrizante junto a injertos no consolidados.
- No se realizarán vertidos de sustancias y elementos \(materiales, escombros, tierras, etc.\) en la zona radical de los árboles.
- Una vez finalizadas las obras se realizará una limpieza exhaustiva de los terrenos colindantes a la obra dejándolos en las mejores condiciones posibles.

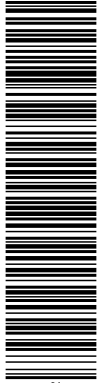
Fase de funcionamiento

Con el objetivo de liberar el mayor volumen posible de suelo y de mejorar la calidad ambiental del ámbito de actuación, los proyectos de construcción valorarán, de manera individualizada, la conveniencia de diseñar cubiertas planas ajardinadas utilizando alguno de los sistemas estandarizados para cubiertas ecológicas, y considerando las restricciones que pueden suponer las instalaciones y servicios que deben situarse en ellas como paneles energéticos, antenas, cuartos de ascensores, etc.

Además, en relación con los sumideros de carbono, el futuro desarrollo urbanístico permitirá la implantación de diferentes especies que puedan contribuir a la conservación medioambiental de la riqueza florística y ecológica del entorno dentro de un marco de desarrollo sostenible. En este sentido, y con independencia de que se ratifique la idoneidad técnica y económica de las cubiertas vegetadas, para facilitar la contribución del futuro desarrollo a la conservación de la flora y de la fauna, se recomienda la adopción de las siguientes actuaciones:

- Se establecerán las conexiones necesarias con las diferentes zonas verdes existentes en las áreas adyacentes, a modo de corredores verdes y también en relación a la vía pecuaria.
- Las especies vegetales que se planten serán autóctonas o alóctonas, adaptadas al entorno y condiciones ambientales de Torrejón de Ardoz, de bajo consumo hídrico, y limitando la superficie de pradera, de forma que se dé prioridad a la utilización de plantas tapizantes y especies de bajos requerimientos hídricos. En este sentido, a](https://sede.saij.torrejondelaraja.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P_S=BARROSO SANZ_C=DAVID_CN=50875755P_DAVI BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSESNúm. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS_2016_O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address_S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 120 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE01FC3D390339B9B985E 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: [!\[\]\(919a2cb85b99741a73c0c31a427236a8_img.jpg\)

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)

hora de elegir las especies para el diseño de los espacios ajardinados, se deberá atender a las siguientes consideraciones:

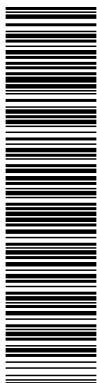
- Se utilizarán especies autóctonas o alóctonas adaptadas al entorno y condiciones ambientales de Madrid, teniendo en cuenta el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras para no incluir ninguna de las especies contenidas en el mismo.
- No se utilizarán especies que ese momento estén declaradas expuestas a plagas y enfermedades de carácter crónico y que, como consecuencia, puedan ser focos de infección.
- Se considerarán aquellas especies que no sean incompatibles con las infraestructuras de la ciudad, o de reducida vida útil.
- Se desaconseja el empleo de determinadas especies de crecimiento rápido, tales como *Populus*, *Eucalyptus*, *Ulmus*, etc.
- Cuando las plantaciones hayan de estar próximas a edificaciones, se procurará elegir aquellas que no puedan producir, por su tamaño o porte, una pérdida de iluminación o soleamiento en aquéllas, daños en las infraestructuras o levantamiento de pavimentos o aceras.
- Aquellas plantaciones que pudieran impedir el soleamiento en las fachadas sur de los edificios residenciales durante el invierno, se utilizarán especies de hoja caduca

- De igual modo, se establecerán medidas para minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población, proponiendo la selección de especies vegetales cuyo polen tenga una baja incidencia en las alergias.
- Diversificar los hábitats, a partir de la vegetación, considerando las necesidades de la fauna en cuanto a alimentación y refugio. En este sentido, mediante la instalación de nidas se contribuirá a la mejora de las condiciones de nidificación de las especies, potenciando su riqueza y abundancia.

9.2.6. Fauna

La preservación del hábitat de las especies animales guarda una estrecha relación con las medidas expuestas sobre vegetación y usos del suelo. Por lo tanto, la reducción de las afecciones sobre la fauna está implícita en la fase de planificación a través de la aplicación de los siguientes criterios:](https://sede.sivto.torrejon.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P_SN=BARROSO SANZ_C=DAVID_CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85E27604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address_S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 121 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64947ACFD1FC3D390339B9B985E 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: [!\[\]\(3dfb8d66e81160ad61421a3452093d1b_img.jpg\)

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)

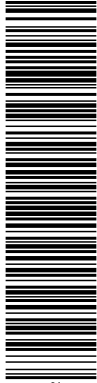
- Diversidad en el diseño de las zonas verdes para la disponibilidad de recursos y hábitats para la fauna. En este sentido, mediante la instalación de nidales se contribuirá a la mejora de las condiciones de nidificación de las especies, potenciando su riqueza y abundancia.
- Gestión sostenible de las zonas verdes, con el objetivo de reducir el impacto de los fitosanitarios, y de este modo minimizar la desaparición de las comunidades de insectos.
- Respecto al diseño de las construcciones se recomienda que en los Proyectos de Edificación se observen medidas tales como:
 - Evitar el uso de grandes cristaleras que puedan convertirse en un sumidero de aves por colisión con las mismas.
 - Elegir superficies rugosas y mates en el revestimiento exterior de los edificios.
 - Fomentar edificaciones permeables a la fauna para favorecer su presencia y de este modo garantizar los servicios ecosistémicos.
 - Fomentar la aplicación de acciones que traten de acoger en las cubiertas de las nuevas edificaciones a especies que contribuirán al equilibrio del ecosistema.
 - Paredes rugosas bajo un alero, para que con esta sencilla intervención puedan construir el nido golondrinas y aviones. Para prevenir suciedad por excrementos se puede instalar una bandeja de recepción.
 - Generar oquedades de diámetro específico donde se puedan resguardar aves y/o quirópteros. Adaptar el tamaño de las oquedades a las especies objetivo con el fin de prever la colonización de especies potencialmente problemáticas como palomas domésticas.
 - Instalación de nidales prefabricados. Aunque es preferible que los nidales sean permanentes e integrados en las edificaciones, se pueden instalar en elementos de los viarios nidales prefabricados.

9.2.7. Paisaje


!\[\]\(21ece2018b00c7267b3324c50bbed633_img.jpg\) **Fase de construcción**

El impacto paisajístico que se producirá durante las obras será debido a la introducción de nuevos elementos de infraestructuras e instalaciones para su ejecución \(grúas, maquinaria, casetas de obra, etc.\), caminos o pistas de acceso, movimientos de tierra, instalaciones auxiliares, lugares de acopio o almacenamiento de materiales, etc. Con el fin de minimizar el impacto paisajístico de las instalaciones de obra, se optará según convenga por una o varias de las posibilidades que a continuación se citan:](https://sede.sivto.torrejondemadrid.es/Firmas/ver/1_C-ES_O-INVERSIONES_INMOBILIARIAS_CANIVIVES_S_A_LI_OU-ESTRATEGIA_Y_GESTION_DE_SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER-IDCES-50875755P_SNBAPROSO_SAINZ_C-DAVID_CN-50875755P_DAVID_BAPROSO/R/A8527604/Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS /C=ES CAMERFIRMA S.A. /OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS /OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 122 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA




2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACEFD1FC3D390339B9B985E 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.saij.torrejondelaraja.es/Firmas/ver/1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S A LI OU-ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P_SNBAPROSO SANZ CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=82743287_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S-MADRID, L-MADRID, C-ES\) el 16/11/2022 12:53:21.](https://sede.saij.torrejondelaraja.es/Firmas/ver/1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S A LI OU-ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P_SNBAPROSO SANZ CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=82743287_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S-MADRID, L-MADRID, C-ES) el 16/11/2022 12:53:21.)



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

- Ubicar las instalaciones de obra en el lugar menos accesible visualmente de la parcela aprovechando las cotas del terreno.
- Tender hacia la concentración, es decir, y siempre que ello sea posible, hacia la ubicación dentro de un mismo recinto de todas las instalaciones, evitando su dispersión.
- Extremar las medidas relativas tanto a la señalización de los pasillos y accesos de trabajo (no permitiendo el tránsito de vehículos o maquinaria fuera de las zonas delimitadas) como las concernientes a la restitución de los terrenos finalmente afectados.

 **Fase de funcionamiento**

Si bien las zonas adyacentes a la parcela objeto de la planificación son superficies urbanizadas, de tipo residencial en su mayoría, junto a equipamientos, infraestructuras y zonas verdes, y no se ha identificado la presencia de valores naturales o paisajísticos, se deberán proyectar las edificaciones de modo que no resulten discordantes con el entorno inmediato.

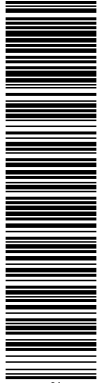
Una gran parte de las medidas para la protección paisajística están relacionadas con el tratamiento que se le da a la vegetación y en este sentido ya se ha considerado su influencia en la mitigación del cambio climático.

Sin embargo, además de la consideración de los espacios verdes como un elemento indispensable para el equilibrio ambiental de la urbanización, hay otro tipo de medidas relevantes para lograr una mejora del paisaje urbano en función de diversos criterios de diseño:

- Se considerarán siempre todas aquellas instalaciones o elementos con una elevada visibilidad, tales como las antenas de telefonía móvil o los carteles de publicidad. Estos elementos constructivos son susceptibles de alterar el paisaje, por lo que se deben integrar para que no tengan una elevada visibilidad.
- Considerar en la planificación y el diseño de las zonas verdes criterios para la disposición del arbolado, tales como el ancho de las vías, la separación mínima entre la línea de fachada y el arbolado, la separación entre árboles según el tamaño de los mismos, el volumen subterráneo, el volumen formado por sus copas, la orientación en relación con el movimiento del sol, etc.
- Utilizar de forma prioritaria de especies autóctonas en el desarrollo de espacios verdes, así como especies adaptadas a la sequía para una gestión sostenible del agua de

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
118

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 123 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACFE3D1FC3D390339B9B985E 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.saij.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



riego. En todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

Por otra parte, para la protección del medio urbano, se recomienda la adopción de las siguientes medidas:

- Procurar adecuar el diseño del desarrollo urbanístico de tal forma que, en la medida de lo posible, se evite la desvinculación con el mosaico paisajístico del entorno y la discontinuidad con las estructuras básicas del mismo.
- Utilizar, en términos generales, tonalidades naturales similares a las del terreno, con colores de baja saturación y utilizando los contrastes con moderación, para facilitar la integración cromática.
- La señalización de las diferentes zonas debe ser diseñada y planificada de forma que responda a una imagen de calidad.
- Observar criterios de diseño de los proyectos técnicos particulares de obra que tengan en cuenta factores indicativos como:
 - Estudio detallado de los acabados arquitectónicos.
 - Intervención de profesionales cualificados en la definición de la integración paisajística y diseño de acabados de las instalaciones.
 - Adecuada integración del color y de las estructuras en el paisaje.
 - Ajardinamiento de los espacios libres de edificación.
 - Disponer, preferentemente, cerramientos diáfanos o utilizar la vegetación para filtrar la visión.

9.2.8. Gestión de residuos

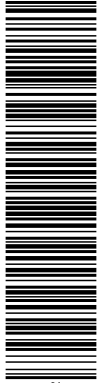


Fase de construcción

Uno de los principales aspectos medioambientales de las obras, es el de los residuos. En la obra se generarán residuos inertes, sólidos urbanos, y peligrosos. El tratamiento será diferenciado en función del tipo que se trate, y aún dentro de éste, variará dependiendo de las características físicas de cada residuo. Las recomendaciones a seguir para su gestión son las siguientes:

- Para evitar la contaminación accidental de suelos por deposición de los materiales (roturas de contenedores), vertidos accidentales de aceite y grasas (maquinaria) y dispersión por inclemencias meteorológicas de residuos o materiales acopiados se procederá a gestionar inmediata y adecuadamente los residuos producidos.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 124 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACEFD1FC3D390339B9895E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)](https://sede.siafo.torrejón.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)



- Los residuos generados durante la ejecución de las obras serán debidamente evacuados a vertedero distinguiéndose: Inertes – arenas, tierras, cerámicos – maderas, PVC y poliestirenos y cartonaje.
- Par la gestión de los residuos sólidos urbanos se colocarán contenedores en la zona de instalaciones de la obra, y en diversos lugares junto a la zona de trabajo, para favorecer el depósito de los RSU por parte de los trabajadores.
- Los residuos susceptibles de reciclaje (papel, cartón, madera, piezas y elementos metálicos, plásticos, aceites y grasas de la maquinaria, etc.) se acopiarán, separados por tipologías, en los lugares habilitados al efecto en las instalaciones de obra. Cada una de ellas contará con un punto de acopio.
- En el proyecto de urbanización se definirá el destino final de los materiales extraídos en los trabajos de excavación. Si se prevé la utilización de los materiales pétreos generados en la misma obra, esta circunstancia deberá incluirse específicamente con objeto que se considere acreditación fehaciente a efectos de no considerarlos como residuos.
- En caso de vertido accidental de lubricantes o combustibles, procedentes de la maquinaria en operación en cualquiera de los sectores de la obra, se procederá al tratamiento inmediato de la superficie afectada con sustancias absorbentes, de las que deberán ir provistos las distintas unidades de maquinaria. El material afectado deberá ser posteriormente retirado de modo selectivo y transportado a vertedero especial, conforme a las indicaciones del apartado referente a suelos contaminados.
- Los residuos contaminantes generados en ningún caso se depositarán en los vertederos de inertes previstos en el proyecto.
- Los RPs sólo presentan una opción de gestión: su entrega a Gestor Autorizado por la Consejería competente.
- Una vez finalizada la funcionalidad de las instalaciones de obra se procederá a su total desmantelamiento y a la limpieza y desescombro del área afectada, procediéndose al traslado de los residuos a un vertedero controlado y/o gestión adecuada de residuos tóxicos y suelos contaminados.

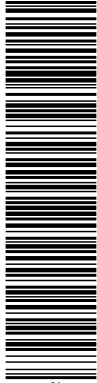


Fase de funcionamiento

Los procesos de construcción de las nuevas edificaciones estarán basados en los principios de la economía circular, con especial atención a los siguientes aspectos:

- Utilización de materiales y técnicas de gestión sostenible como el uso de materiales regionales, es decir aquellos que se extraigan y fabriquen en las proximidades del ámbito de actuación, uso de materiales reciclados, intentando que constituyan una

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 125 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4647ACFE01FC3D390339B9895E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)](https://sede.ayto.torrejon.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSESA/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)



parte significativa del total, uso de mobiliario y materiales reciclables, productos forestales certificados, etc.

- Diseño de las edificaciones con espacio suficiente para facilitar la separación de los residuos, tanto en el interior como en las zonas de espacios comunes.
- Mobiliario urbano con mejoras medioambiental en aspectos como el contenido en materiales reciclados, el origen del producto, el bajo mantenimiento y la alta durabilidad, etc.
- Los residuos inertes que se generen como consecuencia del desarrollo urbanístico de la planificación se gestionarán de acuerdo con la normativa aplicable en el momento de su ejecución.

9.2.9. Sanidad ambiental y epidemiológica



Fase de construcción

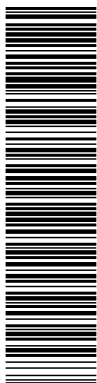
- Durante los trabajos de movimiento de tierras se establecerán medidas de vigilancia y control de plagas urbanas y así mitigar tanto su posible impacto sobre el medio como la destrucción de nichos ecológicos de artrópodos y roedores con el consiguiente peligro de dispersión y proliferación a las zonas próximas.
- En caso de detectarse problemas de plagas urbanas, se implantarán actuaciones a través del programa de vigilancia y control municipal de plagas del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.



Fase de funcionamiento

- Los edificios que dispongan de sistemas de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria mediante placas termo-solares deberán disponer de sistemas adecuados de prevención y control para evitar riesgos para la salud de la población. Su diseño, instalación y funcionamiento deberá realizarse conforme a lo establecido en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- En los proyectos de edificación deberán tenerse en consideración criterios sanitarios en la ubicación y el diseño de torres de refrigeración y condensadores evaporativos. Respecto a su ubicación deberán situarse en lugares alejados tanto de personas como de tomas de aire acondicionado o de ventilación. Para ello, se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en la Norma UNE 100030:2017 "Prevención y control de la proliferación y diseminación de Legionella en instalaciones".
- Siempre que sea posible se utilizará riego localizado por goteo. Si no fuese posible y considerando que los sistemas de riego por aspersión son instalaciones de riesgo de

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 126 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACFE0D1FC3D39033B9B985E 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: [!\[\]\(d84e7ea36f695d92cb39ec32c307ac93_img.jpg\)

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)

proliferación y dispersión de Legionela se deberán cumplir los requisitos establecidos en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

- Los proyectos que se desarrollen deben suministrar a la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid información suficiente en relación con el almacenamiento de sustancias peligrosas, sustancias presentes en vertidos y emisiones, pozos, depósitos de abastecimiento de agua para consumo humano, torres de refrigeración o condensadores evaporativos, instalaciones deportivas y de ocio, al objeto de identificar posibles situaciones de riesgo y problemas relevantes para la salud pública.

9.2.10. Actuaciones en relación con el medio social

!\[\]\(db9b0c6fa4ac1078c53d7f74438ad75d_img.jpg\) **Fase de construcción**

Las medidas propuestas para paliar los efectos sobre el medio social y económico reúnen una variada gama de acciones, parcialmente tratadas en otros apartados, en especial el relativo a emisiones y ruidos. Además, se proponen otras medidas específicas para problemas concretos que afectan al entorno de las obras.

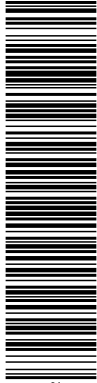
Limpeza de la red viaria.

- La principal fuente de suciedad en la red viaria se originará por el transporte de los materiales a vertedero. Para reducirlo en la medida de lo posible, se utilizarán camiones estancos tipo bañera. Para obtener una mayor estanqueidad, se revisarán periódicamente las trampillas posteriores con objeto de asegurar su mejor ajuste.
- Para evitar el transporte de barro y lodo en los camiones que salgan de la zona de obras, se procederá a su limpieza previa en lugares habilitados al efecto.
- Mediante la oportuna coordinación con los servicios correspondientes del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, se procederá a la limpieza de las calzadas de paso de camiones en el entorno a la zona de obras. Con ello se pretende disminuir el inevitable derrame de residuos durante el transporte a vertedero.

Seguridad vial.

- Los accesos a la obra estarán señalizados. Si a lo largo de las obras, se prevé más de un punto para la entrada y salida de camiones, sus localizaciones y periodos de utilización se pondrán en conocimiento del Ayuntamiento para que revise la señalización.
- En cualquier caso, el servicio de vigilancia de las obras se encargará de facilitar la entrada y salida de camiones en aquellos momentos en los que la seguridad del tráfico](https://sede.sivto.torrejondelaraja.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S A L U OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=JCES-50875755P SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 127 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE3D1FC3D390339B9895E 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:
[!\[\]\(34b4f260a8587d2e97eeaee361cc357b_img.jpg\)

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)

general así lo aconseje. En este sentido, puede ser conveniente la paralización momentánea de uno de los dos sentidos del tráfico para evitar accidentes.

Molestias a la población.

- El horario general de trabajo será de 8 a 22 horas. Se establecerán limitaciones más estrictas en los puntos donde sean especialmente molestas las emisiones sonoras asociadas al transporte de materiales y al funcionamiento de maquinaria.
- Se deberá impedir cualquier posibilidad de acceso, voluntario o accidental, de la población a las obras. Hay que tener especialmente en cuenta aquellas zonas de excavación profunda a cielo abierto, para impedir situaciones de riesgo tanto para los trabajadores de la obra, como para posibles paseantes.
- Las condiciones específicas sobre las medidas de seguridad y de impedimento del acceso a la población deben concretarse antes del inicio de las obras.
- La población en general sea residente o no, deberá ser informada convenientemente sobre las obras a realizar, el inicio de las mismas y su duración. Para ello debe colocarse un panel informativo en los límites de las obras próximos a los caminos que delimitan la zona de actuación.
- Se cumplirán las medidas de seguridad e higiene durante la ejecución de las obras, ya que algunas actividades presentan riesgos tanto para los operarios como para las personas que viven en las inmediaciones.

Protección del patrimonio arqueológico

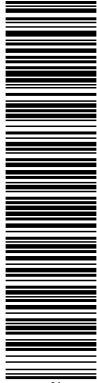
- No existen yacimientos catalogados afectados por la planificación propuesta y se actúa sobre un ámbito previamente transformado, no obstante ante la posibilidad de que durante la ejecución de las obras pudieran realizarse hallazgos casuales de yacimientos no conocidos en la actualidad o no inventariados, se paralizarán las obras y se informará inmediatamente a la Dirección General de Patrimonio Cultural, siguiendo las determinaciones recogidas en el art. 27 y 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Fase de funcionamiento

!\[\]\(b5f3742814ad7ea0f0989480e393a386_img.jpg\) Teniendo en cuenta la importancia social de la Modificación, y como consecuencia, la repercusión que puede tener la planificación propuesta en la sociedad del municipio, se proponen las siguientes medidas:


- Contribuir a la creación de un entorno de calidad y velar por la seguridad de los residentes y visitantes, gestionando adecuadamente los riesgos habituales en el ámbito urbano. Para esto se recomienda fomentar la adopción de sistemas de gestión de seguridad y salud en el emplazamiento.](https://sede.sivto.torrejón.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES-INMOBILIARIAS-CANVIWES S A LU_OU-ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P_SN=BARROSO SANZ_C=DAVID_CN=50875755P_DAVI D BARROSO (R: A8527604)_Descripcion=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS_2016_O=AC CAMERFIRMA S.A._OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS_2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address_S= MADRID_L= MADRID_C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 128 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD4847ACFE01FC3D390339B9B985E 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.sivto.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. UO-ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527604. SERIALNUMBER=IDCES-50875755P. SN=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604). Descripción=Notario: MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address. S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

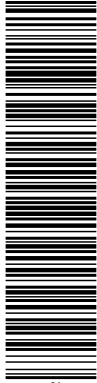


- Los Proyectos de Edificación deberán incluir un estudio y/o anexo específico para justificar que se cubren las necesidades de todas las fases de la vida, desde la infancia hasta la vejez, incluyéndose consideraciones de género. En concreto se deberá evaluar y justificar al menos los siguientes aspectos:
 - Seguridad de las zonas libres de parcela y de zonas comunes del inmueble mediante estrategias de visibilidad y comunicación.
 - Provisión de zonas de estancia de apoyo a los ciudadanos y mobiliario urbano adecuado, especialmente destinado a niños menores de 6 años y a personas mayores de 75 años.
- Aumentar la concienciación de la sociedad residente respecto a cuestiones ambientales relacionadas con el ámbito de la planificación.
- Difusión de información que de conocer al público en general las principales consideraciones ambientales del ámbito. Conviene hacer más accesible y inteligible la información sobre esta materia al público en general. Además, es recomendable hacerlo de forma periódica y apoyándonos en acciones de sensibilización.
- Finalmente, promover actuaciones dentro del ámbito de la planificación que acerque a la sociedad a la realidad urbana, favoreciendo así la conservación de su identidad cultural al tiempo que se fomenta la integración del desarrollo urbanístico en la ciudad.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

124

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 129 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD6497ACFE0D1FC3D390339B9B985E 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.sivto.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES.A85E27604.SERIALNUMBER=DCES-50875755P.SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P.DAVID BARROSO (R: A85E27604). Descripción=Natario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES.A82743287.OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



10. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA PLANIFICACIÓN

El carácter de las actuaciones que integran la planificación recomienda el establecimiento de un sistema de seguimiento que permita controlar los efectos sobre las variables de sostenibilidad, así como, comprobar la incidencia real que la planificación propuesta puede tener sobre el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales establecidos en los diferentes ámbitos institucionales.

En este sentido, el Programa de Seguimiento pretende establecer un mecanismo que asegure, no solo el adecuado cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales, sino también la aplicación y efectividad de las medidas preventivas y/o correctoras propuestas de acuerdo con las siguientes finalidades específicas:

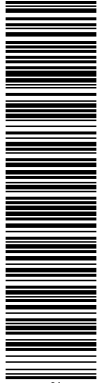
- Comprobar que las medidas correctoras propuestas en la documentación ambiental generada han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el Documento Ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas fueran insuficientes.

A este fin, se establecerá un sistema de indicadores ambientales de seguimiento, mesurables siempre que sea posible, los cuales proporcionarán información de cada objetivo ambiental de vigilancia, sintetizando y permitiendo controlar, en diferentes periodos de tiempo, el grado de intensidad del impacto y la eficacia de las medidas preventivas o correctoras adoptadas.


El listado de indicadores que se recoge a continuación debe tomarse como base de consulta, dado que su funcionalidad operativa dependerá de las particularidades "in situ" del parámetro que pretendemos medir, de las circunstancias más o menos complejas que permitan su medición, de los propios medios con los que cuente el promotor para poder desarrollar los métodos analíticos que alguno de ellos exigirá, etc.

La vigilancia ambiental que acompaña al proceso de planificación, materializada fundamentalmente en su normativa urbanística, pretende favorecer la sostenibilidad de la misma aportando una serie de propuestas de carácter medioambiental, para cuyo seguimiento

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 130 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA




2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64877ACEFD1FC3D39033B9B985E 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.sivto.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527604. SERIALNUMBER=IDCES-50875755P. SN=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BARROSO (R: A8527604). Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016. OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address. S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

del grado de cumplimiento se sugiere el empleo de indicadores de sostenibilidad como los que se exponen a continuación:

 **Fase de construcción**

Para llevar a cabo el control y seguimiento medioambiental durante la fase de ejecución de las obras de urbanización y edificación, cada uno de los correspondientes proyectos de ejecución deberá de contener un Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental específico en el que se definirá el seguimiento de los siguientes parámetros:

Protección del medio atmosférico:

- Control de la emisión de polvo y partículas en suspensión a la atmósfera.
- Control de las emisiones de la maquinaria.
- Control de los niveles acústicos de la maquinaria.
- Control de los niveles acústicos de las obras.

Protección de la calidad de las aguas:

- Seguimiento de la calidad de las aguas durante la fase de obras.
- Control de la impermeabilización y la instalación y mantenimiento de los dispositivos de decantación de las zonas auxiliares de obra.

Tratamiento y gestión de residuos

Protección de los suelos:

- Control de la invasión de áreas ajenas a la obra.
- Control de la contaminación de los suelos.

Seguimiento ambiental de la vegetación y de las medidas de restauración paisajística

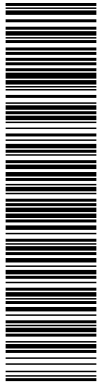
- Protección de la vegetación existente
- Retirada de tierra vegetal.
- Acopio y mantenimiento de la tierra vegetal.
- Extendido de la tierra vegetal.
- Siembras
- Plantaciones.

Seguimiento ambiental de los recursos culturales:

- Seguimiento de la protección del patrimonio arqueológico y/o paleontológico.

Seguimiento ambiental de otros aspectos relacionados con la fase de obras:

- Localización y control de instalaciones auxiliares.
- Control de la ubicación y explotación de zonas de vertedero y acopio.



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFD1FC3D390339B9895E 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.sivto.torrejón.es. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=JCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ,
C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC
CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
12:53:21.



- Control de accesos temporales y caminos de obra.
- Desmantelamiento de instalaciones y limpieza de la zona de obras.

Para cada uno de los parámetros de seguimiento anteriormente relacionados se dará contenido a los siguientes campos:

- ✓ Objetivo del seguimiento.
- ✓ Indicador seleccionado del grado de alteración del medio.
- ✓ Metodología y medios empleados para la protección y/o corrección.
- ✓ Puntos o lugares de inspección.
- ✓ Parámetros de control y umbral de actuación.
- ✓ Periodicidad de las inspecciones.
- ✓ Medidas de prevención y corrección de impactos.

Además, la Normativa urbanística determinará la obligatoriedad de contar con una Dirección Ambiental que, en coordinación con el personal técnico y equipos de trabajo encargados de la ejecución del proyecto, asegure, por un lado, que las medidas previstas en el documento técnico de la planificación y en los distintos instrumentos que deriven de ella se ejecutan de la manera prevista y, por otro, que se apliquen nuevas medidas que aseguren la sostenibilidad del desarrollo conforme a lo planificado.

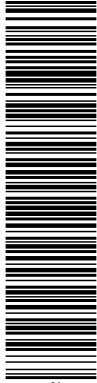
En este sentido, la Dirección Ambiental estará informada acerca del calendario de actuaciones con la suficiente antelación y precisión como para que pueda programar su presencia en el momento y lugar en que vayan a ejecutarse unidades de obra (tajos o puntos de actuación) que puedan tener repercusiones ambientales, en especial sobre aspectos ligados a los indicadores objeto de seguimiento y control, estableciéndose de forma eficaz los oportunos puntos de inspección.



Fase de funcionamiento

Durante la fase de funcionamiento se realizará un seguimiento de indicadores para el cumplimiento, control y seguimiento de las medidas protectoras y correctoras previstas para aminorar los efectos ambientales, aplicables a la operación de las actividades residenciales y terciarias, como los que a continuación se exponen:

VARIABLE MEDIOAMBIENTAL	INDICADOR
Calidad del aire y cambio climático	Configuración espacial para asumir los parámetros climáticos
	Fomento del empleo de energías renovables
	Presencia de filtros en chimeneas industriales
Contaminación lumínica	Fomento de la calidad de la bóveda celeste
Medio hídrico	Tratamiento aguas residuales y pluviales
	Fomento del ahorro del consumo de agua



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE01FC3D390339B9895E 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=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIES S.A.U., OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ,
 C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Práctico: 1840)Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC
 CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022
 12:53:21.



VARIABLE MEDIOAMBIENTAL	INDICADOR
Vegetación	Conservación y mantenimiento de la vegetación implantada
Paisaje	Integración paisajística de edificaciones e infraestructuras
Medio socioeconómico	Fomento del empleo y de la cohesión social
Gestión energética	Instalaciones que favorezcan la eficacia energética

La verificación consistirá en la comprobación documental de su inclusión en la documentación urbanística (Presencia/ausencia).

La vigilancia ambiental para el cumplimiento, control y seguimiento de las medidas protectoras y correctoras previstas para aminorar los efectos ambientales, aplicables a la operación de las actividades económicas, se llevará a cabo mediante el empleo de indicadores como los que a continuación se proponen:

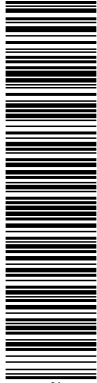
VARIABLE MEDIOAMBIENTAL	INDICADOR	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR DE REFERENCIA
Calidad del aire y cambio climático	Consumo energía eléctrica	kWh	--
	Potencia instalada de energías renovables	Índice con base 100 al inicio del desarrollo	Aumento del índice
Contaminación lumínica	Luminarias no apropiadas	Nº luminarias	Presencia/Ausencia
Confort acústico	Niveles de ruido	dB(A)	Normativa legal
Medio hídrico	Consumo de agua de abastecimiento	m ³ / año	--
	Calidad del efluente a la red de saneamiento municipal	Parámetros de calidad	Normativa legal
Vegetación	Especies vegetales plantadas	Unidad	Norma Granada
	Tratamientos de vegetación	Unidad/Hectáreas	Presencia/Ausencia
Paisaje	Presencia de infraestructuras que distorsionan la calidad paisajística	Nº antenas, carteles, etc.	--
Medio socioeconómico	Control de la accesibilidad		Normativa legal
	Fomento del empleo	Nº puestos de trabajo	--
Gestión energética	Consumo energía eléctrica	KW/año	--

TIPO DE INFORMES Y PERIODICIDAD


El Plan de Seguimiento incluye la elaboración de una serie de informes periódicos que deberán remitirse a la administración ambiental correspondiente. Del examen de esta documentación podrán derivarse modificaciones de las actuaciones previstas, en función de una mejor consecución de los objetivos del Documento Ambiental Estratégico.

En principio, el Plan de Seguimiento Ambiental plantea los siguientes informes en los que se indicarán un breve resumen de las operaciones desarrolladas para la vigilancia de cada apartado contemplado anteriormente, así como la periodicidad de su emisión:




DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 133 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64874ACEFD1FC3D390339B9B985E 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.sivto.torrejondelaraja.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A8527694_SERIALNUMBER=JDCES-50875755P-SN=BARROSO SANZ
C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

-  **Informes ordinarios.** En los que se reflejará el desarrollo de las labores de vigilancia y seguimiento ambiental. Su periodicidad será anual durante los dos primeros años de implantación de las distintas fases de las actividades económicas.
-  **Informes extraordinarios:** Estos documentos se emitirán cuando exista alguna afección no prevista o cualquier aspecto que precise una actuación inmediata y que, por su importancia, merezca la emisión de un informe especial. Estarán referidos a un único tema, no sustituyendo a ningún otro informe.
-  **Informes específicos.** Serán aquellos informes exigidos de forma expresa por Informe Ambiental Estratégico, referidos a alguna variable concreta y con una especificidad definida. Según los casos, podrán coincidir con alguno de los anteriores tipos.

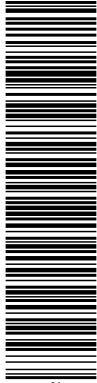
El seguimiento, control y supervisión ambiental que comprenden los trabajos de Vigilancia Ambiental será realizado por personas que posean la capacidad técnica suficiente y tendrán la calidad necesaria para asegurar el cumplimiento de cada una de las consideraciones y determinaciones establecidas por el órgano ambiental en la Declaración Ambiental Estratégica, así como, la verificación de haber satisfecho las exigencias de la legislación en esta materia. Los estudios y documentos ambientales que se generen deberán identificar al autor o autores de los mismos, indicando su titulación y haciendo constar la fecha de conclusión y firma del autor o autores.

Los informes con los resultados obtenidos en los controles de supervisión y vigilancia serán remitidos a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

129

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 134 de 135	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACFE0D1FC3D390339B9B985E 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: [!\[\]\(d84e7ea36f695d92cb39ec32c307ac93_img.jpg\)

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)

11. AUTORÍA DE LOS TRABAJOS

El equipo técnico del Documento Ambiental Estratégico estuvo dirigido y coordinado por Luis Martín Hernández. El DAE ha sido elaborado en base, entre otras, a las consideraciones y determinaciones contenidas en los anexos técnicos que le acompañan.

Madrid, noviembre de 2022

51355828W
LUIS MARTIN
\(R: A79282893\)

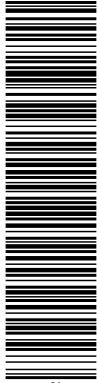
Digitally signed by
51355828W LUIS
MARTIN \(R: A79282893\)
Date: 2022.11.15
14:02:45 +01'00'

Fdo: Luis Martín Hernández
Director Técnico de Proymasa


DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

130](https://sede.saij.torrejón.es/FirmadoPer_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S A LU OU-ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO OID 2 5 407-VATES-A85E27604 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85E27604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS (address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.</p>
</div>
<div data-bbox=)

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -DOCUMENTO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45014, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:53 :00
OTROS DATOS Código para validación: CWV1M-1V1PR-Z517F Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:48:27 Página 135 de 135	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797749 CWV1M-1V1PR-Z517F 739D6106AD64847ACEFD1FC3D390339B9B985E El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.madrid.es>. Firmado por: 1 C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604 SERIALNUMBER=JDCES-50875755P S-NOMBRE=DAVID BARROSO (R: A85E27604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=+MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:53:21.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

BIBLIOGRAFÍA

AAVV, 2020. *Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2021-2030*. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Madrid.

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD Área de Calidad Atmosférica. D.G. de Sostenibilidad y Cambio Climático. *Informe Anual sobre la Calidad del Aire en la Comunidad de Madrid*. Año 2020, mayo 2021, Madrid.

J. CACHON DE MESA, J.J. OÑATE RUBALCABA, D. PEREIRA JEREZ, J.J. RODRIGUEZ, F. SUAREZ CARDONA. *Evaluación Ambiental Estratégica*. Ediciones Mundi-Prensa, Madrid, 2002

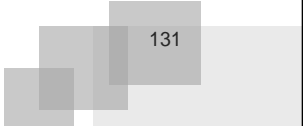
FRANCISCO CUBILLO GONZÁLEZ, TERESA MORENO RUEDA, SILVIA ORTEGA LES. *Microcomponentes y factores explicativos del consumo doméstico de agua en la Comunidad de Madrid*. Canal de Isabel II, Madrid, 2008

SANZ, M.J. Y GALÁN, E. (editoras), 2020. *Impactos y riesgos derivados del cambio climático en España*. Oficina Española de Cambio Climático. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Madrid.

Visor de la IDEM. *Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid*. versión 1.0.0. Comunidad de Madrid.

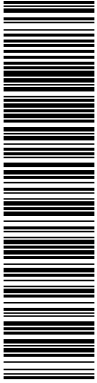
Disponible en: <http://idem.madrid.org/cartografia/sitcm/html/visor.htm>

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



131

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 1 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

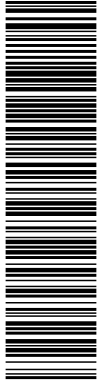


ANEXOS

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED90987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es>

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 2 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayo-torrejon.es>



GESTIÓN INTEGRAL DE URBANISMO Y SUELO S.L.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ.

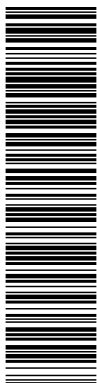
RECALIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL EN LA MANZANA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RÍO, ARGANDA Y CHINCHÓN.

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
ANEXO I. INFORME AMBIENTAL DE LA D.G. DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**



Noviembre 2022

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 3 de 121	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



1999 - URB

Comunidad de Madrid

Aguntamiento de Torrejón de Ardoz
FECHA: 05/01/2016 08:54
REGISTRO GENERAL
ENTRADA: 175

REGISTRO DE SALIDA
Ref: 10/108183-7/14 Fecha: 23/12/2015 13:55

Cons. Medio Amb. Admon. Local y O.T.
Rea C. Medio Amb. Adm. Local y Ord. T. (ALC)
AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ (CS)

LCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ
Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz Mayor, nº1- 28850 Torrejón de Ardoz (Madrid)

10-UB2-00094.4/2013
13/100

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio con el número 10/155467.9/13 del pasado día 29 de julio de 2013 por el que viene a interesar informe en relación con la Modificación Puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en las manzanas comprendidas entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la carretera de Loeches y las calles del Río, Arganda y Chinchón.

A la vista de la Propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General del Medio Ambiente, formula el siguiente INFORME:

1. ANTECEDENTES

1.1. Antecedentes administrativos

Con número 10/155467.9/13 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 29 de julio de 2013, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz remite una copia del documento de Modificación Puntual a efectos de emisión del Informe de Análisis Ambiental.

La documentación remitida es la siguiente:

- Título I. Memoria. Julio de 2013.
- Título II. Planos. Julio de 2013
- Estudio de Incidencia Ambiental. Julio de 2013.
 - o Anexo I. Estudio de Contaminación Atmosférica. Julio de 2013
 - o Anexo II. Estudio Acústico. Julio de 2013.
 - o Anexo III. Estudio de Caracterización de Suelos y Aguas Subterráneas. Julio de 2013
 - o Anexo IV. Estudio Hidrológico y de Infraestructuras de Saneamiento. Julio de 2013.
 - o Anexo V. Estudio de Generación y Gestión de Residuos Urbanos.

Con número 10/077101.7/13 y fecha de registro de salida de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 5 de agosto de 2013 se remite al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, una solicitud de información complementaria.
El día 7 de agosto de 2013 se solicita al Área de Planificación y Gestión de Residuos informe con arreglo a sus competencias recibándose respuesta el 2 de septiembre de 2013.

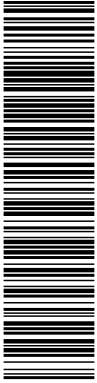
Con número 10/215787.9/13 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 24 de octubre de 2013, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz remite la documentación complementaria solicitada, que incluye:

- Adenda al Estudio Acústico. Septiembre de 2013
- Adenda al Estudio Hidrológico. Septiembre de 2013

El día 11 de noviembre de 2013 se solicita al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de

2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayo-torrejón.es

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 4 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

2000

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

saneariento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid recibándose respuesta el día 6 de mayo de 2014 con registro de entrada número 10/28885.9/14.

1.2 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado. Consultas previas.

Con fecha 3 de junio de 2014 considerando los artículos 3 y 4 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente se realizan consultas previas por espacio de treinta días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa
Área de Vías Pecuarias

Como resultado de las citadas consultas se reciben los siguientes escritos, de los que se adjunta copia:

Con fecha de entrada en esta Dirección General de Evaluación Ambiental 4 de julio de 2014 la Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa remite oficio mediante el cual informa de que no realiza observación alguna desde el punto de vista medioambiental.

Con fecha de entrada en esta Dirección General de Evaluación Ambiental 28 de noviembre de 2014 el Área de Vías Pecuarias remite informe en materia de dominio público pecuario.

1.3 Alegaciones derivadas del periodo de información pública.

En sesión de pleno de 17 de julio de 2013, el Excelentísimo Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz acuerda la aprobación inicial de la Modificación Puntual. La publicación del acuerdo de pleno en el BOCM número 179 del día 30 de julio de 2013, inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

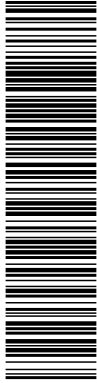
Con fecha 24 de octubre de 2013 se recibe certificado de exposición pública en el que se pone de manifiesto que no ha habido alegaciones.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El objeto de la Modificación Puntual es el cambio de la calificación de suelo industrial a uso residencial de dos dos manzanas del casco urbano de Torrejón de Ardoz.

La superficie total del suelo afectado por la Modificación Puntual es de 8.969 m², actualmente clasificados como suelo urbano consolidado. La actual Calle Rio, que limita las dos parcelas del ámbito en su zona más occidental es la Colada del Camino del Rio de la que surge la vereda del Camino de la Solana al Pozo de Nieve.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 5 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



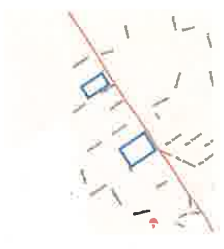
2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es

2001

Según consta en la documentación aportada, el ámbito estaría afectado por las Servidumbres Aeronáuticas de la base Aérea de Torrejón.



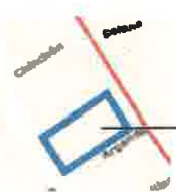
ORTOFOTO



PARCELARIO URBANO

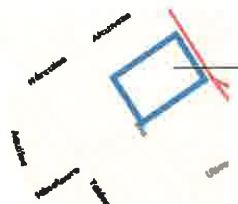
Se trata de parte de dos manzanas:

- Manzana norte: delimitada por la carretera de Loeches y las calles del Río, Arganda y Chinchón.



AA2.1 (3821 m²)

- Manzana sur: delimitada por la carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza.



AA2.2 (5148 m²)

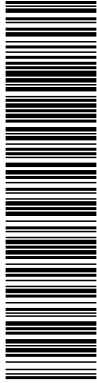
La Modificación Puntual propone el cambio de los terrenos, actualmente clasificados como suelo urbano consolidado de uso industrial y terciario industrial y oficinas respectivamente, a suelo urbano no consolidado de uso residencial.

Se delimitan dos nuevos ámbitos de actuación: AA-2.1 y AA-2.2. De los 8.969 m² 3.821 m² corresponden al ámbito AA-.2.1 y 5.148 m² al AA-2.2.

Ámbito de actuación AA-2.1: comprende la mitad sur de la Manzana norte. Actualmente con ordenanza de aplicación ZUI-1 industria compacta.

Ámbito de actuación AA-2.2: comprende la mitad sur de la Manzana sur. Actualmente con ordenanza de aplicación ZUI-4 terciario industrial y oficinas

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 6 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35E1 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://se.de.ayo-torreon.es

2002

 CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
Comunidad de Madrid

La modificación propone un desarrollo residencial de 16.235 m² edificables, que permitiría la ejecución de un número máximo estimado de 145 viviendas multifamiliares, así como una superficie de zona verde de 1.857 m². Incide en las siguientes áreas de reparto:

Ámbito AA.2-1, en el área de reparto AR.9.2 (ordenanza ZUI-1)

Ámbito AA.2-2, en el área de reparto AR.11.1 (ordenanza ZUI-4)

ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-2.1:



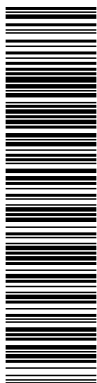
ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-2.2:



-  RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
-  ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Ámbito de actuación AA-2.1:
Edificabilidad residencial 7.828,5 m²
Número máximo estimado de unas 65 viviendas.
Cuatro alturas mas ático

Ámbito de actuación AA-2.2:
Edificabilidad residencial 8.407 m²
Número máximo estimado de unas 80 viviendas.
Cinco alturas



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C99864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

2003



En el siguiente cuadro se describe el alcance de la propuesta:

	PGOU	MODIFICACIÓN PUNTUAL
Clase de Suelo	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano No Consolidado
Uso global	Industrial	Residencial
	AR-9.2	ÁMBITO AA2.1
Superficie Edificable		7.828,5 m²
Superficie Red Local		Zonas verdes y espacios libres públicos 928 m ²
		Complemento de la red viaria local 461 m ²
total		1389 m²
Superficie total		3.821 m²
		Zona de uso Residencial 2.432 m ²
		Zonas Verdes 928 m ²
		Complemento de la red viaria local 461 m ²
Nº máx. viviendas		65 viviendas
	AR-11.1	ÁMBITO AA2.2
Superficie Edificable		8.407 m²
Superficie Red Local		Zonas verdes y espacios libres públicos 1980 m ²
		Complemento de la red viaria local 345 m ²
total		2325 m²
Superficie total		5.148 m²
		Zona de uso Residencial... 2.823 m ²
		Zonas Verdes 1980 m ²
		complemento Viario 345 m ²
Nº máx. viviendas		80 viviendas
SUPERFICIE TOTAL	8.969 m²	8.969 m²
		3786 m²
		Zonas Verdes 2 908 m ²
	Red viaria 806 m ²	Red viaria 806 m ²

Según el estudio acústico presentado, la manzana norte, comprendida entre la carretera de Loeches y las calles del Río, Arganda y Chinchón presenta episodios de ruido que superan los índices de ruido establecidos en el ANEXO II (Objetivos de calidad acústica Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes) del R.D. 1367/2007 en las áreas urbanizadas existentes

La documentación del PGOU que se modifica es:

VOLUMEN I

FICHAS DEL AREA DE REPARTO Nº AR.9.2 (se elimina) y AR.11.1 (disminuye su superficie pasando de 210 278 m² a 205 130 m²)
FICHAS DE LAS AREAS HOMOGENEAS (se introducen las fichas de AA-2.1 y AA-2.2)

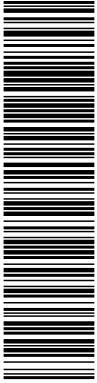
VOLUMEN II

ORDENANZAS del PGOU Página 134. Artículo V.10.3.2 CONDICIONES VIVIENDA MULTIFAMILIAR LIBRE, punto 17, aparcamiento, del Título V. Determinaciones sobre usos y actividades. Se completa la reserva de aparcamiento para suelo urbano y Páginas 44 a 46 de las Normas Urbanísticas, Artículo 6. ORDENANZA ZUR-6 (Manzana Cerrada). Se particularizan determinados parámetros de aplicación a los Ámbitos de Actuación AA.2-1 y AA.2.2

VOLUMEN III del PGOU PLANOS

Estructura urbana. Hoja nº 4. E/1:10.000.
Clasificación del suelo (alineaciones y Ordenanzas). Hoja nº 5.23 y Hoja nº 5.24, E/1:1.000.

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 8 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

2024

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACION DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Zonas Verdes. Hoja nº7 E/1:5.000.
 Áreas de Reparto. Hoja nº 10.2. E/1:5.000.
 Sectores y Unidades de Ejecución. Hoja nº 11.2 E/1:5.000.
 Programa de Actuación. Red viaria, Dotaciones y Zonas Verdes Hoja nº12.1 E/1:5.000
 Estructura Urbana Hoja nº15 E/1:5.000

3. INFORME AMBIENTAL

El presente informe ambiental se formula basándose en la documentación presentada, en los informes técnicos pertinentes y tras realizar las consultas a las Administraciones públicas afectadas, en virtud de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Su contenido es vinculante, de acuerdo con el artículo 20.7 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, por lo que las condiciones que contiene deberán incluirse expresamente en el documento para aprobación definitiva.

Esta Dirección General de Evaluación Ambiental, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afectación de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, informa favorablemente la Modificación Puntual siempre y cuando se cumplan las siguientes consideraciones:

3.1. Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Sin perjuicio de lo que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo en los informes y autorizaciones preceptivas sobre las afecciones que se puedan ocasionar al Dominio Público Hidráulico, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico y vista la documentación y el informe del Ente Gestor de 11 de abril de 2014 en relación con el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito de la Modificación Puntual al Sistema Integral de Saneamiento (SIS), deberá cumplir las siguientes condiciones:

Respecto a la depuración de las aguas residuales:
 En la actualidad, los vertidos de aguas residuales generados en el municipio de Torrejón de Ardoz son depurados en la EDAR de Torrejón de Ardoz, situada en el municipio de Torrejón de Ardoz y gestionada por Canal de Isabel II Gestión.

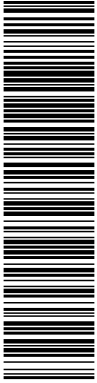
El incremento total de vertido generado por la Modificación Puntual asciende a 35 m³/día, de los cuales 26 m³/día corresponden al ámbito AA-2.1 y 9 m³/día al ámbito AA-2.2.

El incremento de vertido podrá ser tratado en la EDAR de Torrejón de Ardoz.

Respecto a la red de saneamiento:

En el caso de necesitarse adecuar las acometidas de saneamiento existentes a los nuevos caudales de aguas residuales previstos, los promotores de las actuaciones deberá ponerse en contacto con Canal de Isabel II Gestión para la obtención de las autorizaciones oportunas.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 9 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FADFAD8CA0488D1EA35 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://se.de.afo-torrejon.es

2005



Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

Se informa en cuanto al deber de los promotores de los ámbitos de actuación AA-2.1 y AA-2.2, de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en el Art. 18 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Art. 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En este sentido, los ámbitos de actuación AA-2.1 y AA-2.2, deberán adherirse a la Adenda al Convenio de Gestión para la Cofinanciación de Infraestructuras de Saneamiento entre el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y el Canal de Isabel II que, con fecha 9 de febrero de 2004, se firmó entre el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y Canal de Isabel II en la que se definen las infraestructuras de saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de los crecimientos previstos en el municipio y se determinan el coste total de dichas infraestructuras y las cantidades a repercutir a cada uno de los ámbitos.

Canal de Isabel II Gestión condicionará la conexión al sistema general de abastecimiento y saneamiento de los ámbitos de actuación AA-2.1 y AA-2.2 al abono previo por parte de los promotores ante Canal de Isabel II Gestión, en la forma que esta Empresa determine, de la cantidad repercutida aplicando las repercusiones unitarias contenidas en la Cláusula CUARTA

3.2. Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre, 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan.

Conforme al informe emitido por la División Logística del Estado Mayor del Aire adscrita a la Dirección General del Aire del Ministerio de defensa el 17 de abril de 2009, la modificación se encuentra afectada por el ruido producido por las aeronaves en sus operaciones de despegue y aterrizaje. No se ha tenido en cuenta esta afección en el estudio acústico presentado.

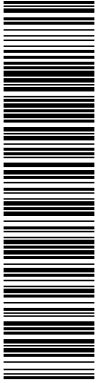
Según el estudio acústico presentado, la manzana norte, comprendida entre la carretera de Loeches y las calles del Río, Arganda y Chinchón presenta episodios de ruido que superan los índices de ruido establecidos en la legislación. Como medida preventiva únicamente se señala que los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa.

Así pues, y en relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, se señala lo siguiente:

Deberá realizarse un estudio acústico en el que:

Se tendrá en cuenta el ruido producido por las aeronaves en sus operaciones de despegue y aterrizaje.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 10 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.a.yo-torreon.es

2006



Para la delimitación de las áreas acústicas se estudiara la transición entre las dos áreas acústicas colindantes (a “residencial” y b “industrial”), tal y como establece el Anexo V del RD 1367/2007, de 19 de octubre.,

Se establecerán medidas preventivas y correctoras externas a la edificación enfocadas a minimizar el ruido generado por el tráfico rodado que afecta al ámbito objeto de modificación.

Además:

Se asegurará el cumplimiento de las medidas propuestas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas del ámbito.

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 al tráfico rodado.

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignarán a esta categoría acústica (áreas acústicas tipo a) sino que deberán considerarse como zonas de transición y no podrán ser zonas verdes de uso estancial.

Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas 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 deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica y no se supere ningún valor límite aplicable

3.3. Estudio sobre calidad de suelos

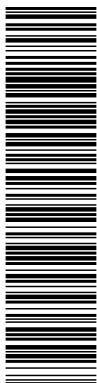
Conforme indica el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de 30 de agosto de 2013, dadas las conclusiones del estudio histórico, presencia de naves industriales en estado de abandono, deberá procederse a la ejecución de la fase II de caracterización analítica, de acuerdo con la estrategia de muestreo propuesta.

El estudio de caracterización analítica deberá ser informado por la Dirección General de Evaluación Ambiental.

Además, con carácter general deberá incluirse el siguiente texto:

“En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid”.

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 11 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

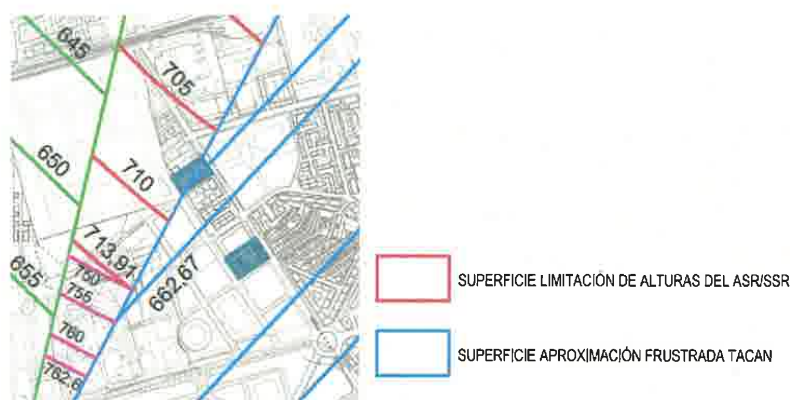


2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

2007

3.4 Condiciones derivadas de la proximidad a la base aérea

Según consta en la documentación y conforme al informe emitido por la División Logística del Estado Mayor del Aire adscrita a la Dirección General del Aire del Ministerio de Defensa el 17 de abril de 2009, la modificación se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas de la Base de Torrejón y cada proyecto de construcción necesita autorización expresa del Ministerio de Defensa.



3.5. Condiciones para las zonas verdes.

En relación con la distribución, usos y regulación de los espacios verdes dentro de las redes públicas, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.

En cualquier caso, solo podrán calificarse como zonas verdes aquellas que se encuentren en áreas acústicas tipo a) sectores del territorio de uso residencial.

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignarán a esta categoría acústica, se consideraran como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

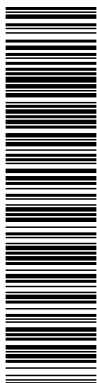
Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Para minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población se evitarán especies arbóreas y herbáceas como plátano, olivo o arizónicas.

Con el objeto de disminuir el volumen de agua de riego, se implantarán especies 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, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas .

En la planificación de los parques y jardines se deberán incluir expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores para la eliminación de los mismos. Se señalará debidamente la prohibición de acceso de las mascotas a zonas de juego infantil o de recreo.

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 12 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

2008



3.6 Protección de las vías pecuarias.

Según queda reflejado en el informe de noviembre de 2014 del Área de Vías pecuarias, el ámbito afecta a las vías pecuarias denominadas "Colada del Camino del Río" y "Vereda del Camino de la Solana al Pozo de la Nieve". Los tramos incluidos en dicho ámbito formaron parte de los terrenos de la Junta de Compensación del Sector 1 "Fresnos I" de las NNSS de Torrejón de Ardoz, adjudicándose al Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid las parcelas 55027- N y 55029- N a cambio de los mismos.

A fecha de hoy no se ha aprobado la Orden de desafectación de los tramos de vías pecuarias incluidos en el desarrollo del Sector 1 "Fresnos 1", por lo que siguen conservando su condición de terrenos de dominio público pecuario a pesar de que han sido urbanizados por lo que deberá llevarse a cabo el procedimiento de desafectación y afectación para los terrenos de vías pecuarias incluidos en el ámbito del Sector 1 "Fresnos 1".

Por otra parte y de manera general se señala que:

Se deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 3/1995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 12 de la Ley 8/1998, de 15 de Junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, *en las zonas objeto de cualquier forma de ordenación territorial, el nuevo trazado que, en su caso, haya de realizarse, deberá asegurar con carácter previo el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquel.*

En aquellos puntos donde las vías deban cruzar la red viaria deberá asegurarse la delimitación de su trazado mediante el uso de pavimentación distintiva y señalización claramente visible de sus límites, sin que esta superficie pueda contabilizarse a efectos de aprovechamiento.

Atendiendo a la función de las vías pecuarias como corredores ecológicos, se procurará disponer zonas verdes en los márgenes de las vías pecuarias a fin de favorecer los usos de esparcimiento.

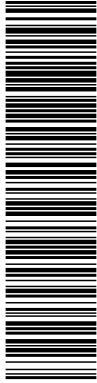
Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, 23 DIC 2015
 El director general del Medio Ambiente

 Fdo.: Mariano González Sáez

Dirección General del Medio Ambiente

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 13 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayo-torrejon.es>



GESTIÓN INTEGRAL DE URBANISMO Y SUELO S.L.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ.

RECALIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL EN LA MANZANA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RÍO, ARGANDA Y CHINCHÓN.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ANEXO II. ESTUDIO DE CAMBIO CLIMÁTICO




Noviembre 2022

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 14 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.a.yo-torrejon.es>



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

Documento elaborado por **Proyectos Medio Ambientales, S.A. (PROYMASA)**

Equipo redactor


Luis Miguel Martín Enjuto
Biólogo

Reyes de Juan Grau
Geógrafa


Andrés López-Cotarelo García de Diego
Ingeniero de Montes

Luis Martín Hernández
Ingeniero de Telecomunicaciones

Noviembre 2022



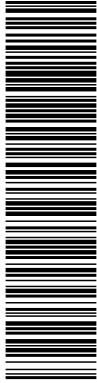
Proymasa
proyectos medio ambientales, s.a.




Proyectos Medio Ambientales, S.A.
Calle Francia 6
28224 – Pozuelo de Alarcón (Madrid)
Telf.: 91 542 17 00
proymasa@proymasa.com

ANEXO II. ESTUDIO DE CAMBIO CLIMÁTICO

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 15 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es>



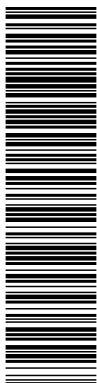
Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

ÍNDICE. ANEXO II. ESTUDIO DE CAMBIO CLIMÁTICO

1.	INTRODUCCIÓN.....	1
1.1.	CONTEXTO LEGAL	1
1.2.	CONTENIDO Y ESTRUCTURA.....	2
2.	METODOLOGÍA.....	3
2.2.	MITIGACIÓN Y EMISIONES DE GEI (HUELLA DE CARBONO).....	3
2.3.	ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO Y EVALUACIÓN DE RIESGOS (RESILIENCIA FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO)	4
3.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN Y LA ZONA DE ESTUDIO.....	6
3.1.	LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	6
3.2.	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU	8
4.	CÁLCULO DE LA HUELLA DE CARBONO	13
4.1.	DATOS SOBRE EL PLANEAMIENTO	13
4.2.	CONSIDERACIÓN DE ESCENARIOS PARA EL CÁLCULO DE LA HUELLA DE CARBONO	13
4.3.	RESULTADOS DE LA HUELLA DE CARBONO	14
4.4.	MEDIDAS PARA LA REDUCCIÓN DE LA HUELLA DE CARBONO	17
5.	ADAPTACIÓN Y RIESGOS ASOCIADOS AL CAMBIO CLIMÁTICO.....	22
5.1.	EVALUACIÓN DE IMPACTOS Y RIESGOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.....	22
5.2.	MEDIDAS PARA LA ADAPTACIÓN PROGRESIVA Y LA RESILIENCIA FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO	30

ANEXO II. ESTUDIO DE CAMBIO CLIMÁTICO

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 16 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



1. INTRODUCCIÓN

1.1. Contexto Legal

El análisis del cambio climático en la evaluación ambiental de proyectos, planes o programas relacionados con la planificación y gestión territorial y/o urbanística se sustenta en dos documentos normativos de carácter estatal. En primer lugar, la **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental**, según la cual, los promotores de planes, programas o proyectos sometidos a evaluación ambiental estratégica y evaluación de impacto ambiental deben analizar sus posibles efectos significativos sobre el cambio climático;

LEY 21/2013 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

ANEXO IV - Contenido del estudio ambiental estratégico

3. Las *características medioambientales de las zonas* que puedan verse *afectadas* de manera significativa y su *evolución* teniendo en cuenta el *cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa*.

6. Los *probables efectos significativos* en el medio ambiente, incluidos aspectos como... la *incidencia en el cambio climático*, en particular una evaluación adecuada de la *huella de carbono* asociada al plan o programa...

En segundo lugar, la **Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética**, confirma que el «*cambio climático ya es una realidad y sus impactos se muestran con una amplitud y profundidad crecientes*». Considera que «*sectores clave de nuestra economía dependen del clima, entre otros algunos como la vivienda o las actividades económicas como la industria o el sector servicios*». Por todo ello, su articulado parte de la base de que las «*acciones de adaptación reducen la exposición y la vulnerabilidad de los sistemas sociales, económicos y ambientales frente al cambio del clima*». Y establece la obligación de integrar «*los riesgos derivados del cambio climático en la planificación y gestión de políticas sectoriales, como la territorial y urbanística, la de desarrollo urbano, la de edificación e infraestructuras del transporte*» entre otras.

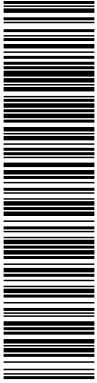
LEY 7/2021 DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA

Artículo 21. Consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte.

1. La planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:

a) La *consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático*, en coherencia con las demás políticas relacionadas.

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 17 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.afo-torrejon.es



- b) La **integración**, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las **medidas** necesarias para propiciar la **adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático**.
- c) La adecuación de las **nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte** a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.
- d) La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la **mitigación del denominado efecto «isla de calor»**, evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable.

1.2. Contenido y estructura

Teniendo en cuenta los citados textos legislativos, el presente estudio da cumplimiento a los preceptos descritos en ellos.

Por tanto, la consideración del cambio climático en el contexto de la presente Modificación Puntual se basa en el análisis del cambio climático desde dos vertientes:

a) Evaluación de la Huella de Carbono e impacto en la capacidad de sumidero

En esta sección se estima el impacto del planeamiento propuesto en las emisiones de Gases Efecto Invernadero (GEI), materializadas en el cálculo de la huella de carbono.

Se tendrán en cuenta los siguientes sectores:

- Emisiones procedentes de los consumos de energía de los nuevos usos (en este caso se trata de un uso industrial logístico).
- Emisiones procedentes de la movilidad.
- Emisiones asociadas a los cambios de uso del suelo (cálculo de la pérdida del stock de carbono y la evaluación de la capacidad de sumidero de superficies forestales y de cultivo afectadas).

Como resultado, en cada una de las fases, se formulan toda una serie de medidas y recomendaciones para la reducción de los GEI.

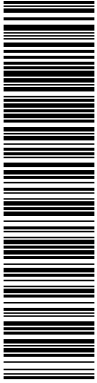
b) Adaptación al cambio climático

En esta sección se realiza una **evaluación de la vulnerabilidad** y un **análisis de riesgos asociados al cambio climático**, que constituyen la base para definir y aplicar medidas de adaptación concretas y particularizadas al ámbito de estudio para ayudar a reducir el riesgo residual a un nivel aceptable.


El análisis incluirá, por tanto:

- Análisis de la sensibilidad.
- Análisis de la exposición.
- Análisis de la vulnerabilidad.
- Análisis de probabilidad.
- Análisis de impacto.
- Evaluación de riesgos
- Definición de medidas de adaptación.

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 18 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.yto-torrejon.es>



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

2. METODOLOGÍA

2.2. Mitigación y emisiones de GEI (huella de carbono)

Para calcular la huella de carbono asociada a la “*Modificación Puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz*” (en adelante “*MP Torrejón*”) se emplea la herramienta de cálculo de emisiones de gases de efecto invernadero (en adelante GEI) desarrollada por la *Comunidad de Madrid* de manera específica para el planeamiento urbanístico.

El objetivo de esta herramienta es su instauración como instrumento comprensivo y sintético para la cuantificación de las emisiones de GEI con la finalidad última de su valoración para la toma de decisiones en el actual contexto de crisis climática.

Este instrumento incluye las actividades derivadas e influyentes que deberían ser incluidas en la solicitud de inicio de los instrumentos de planeamiento urbanístico, dentro del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, en relación con los potenciales impactos ambientales en materia de cambio climático, de acuerdo con el *artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.

Supone además una propuesta de la información a incluir en la solicitud de inicio de los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada en materia de cambio climático.

Esta herramienta de cálculo de huella de carbono es aplicable a los distintos tipos de planeamiento urbanístico lo que permite valorar el impacto de las emisiones de GEI asociadas al planeamiento. Esto supone proporcionar en la práctica un asesoramiento científico y técnico en la valoración del cambio climático en expedientes administrativos urbanísticos de la Comunidad de Madrid.

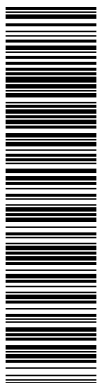
En los cálculos integrados en dicha herramienta se incluyen los relativos al *consumo de energía, climatización y ACS, movilidad, consumo de agua y tratamiento y gestión de residuos, movilidad, alumbrado en viario público, agua de riego para zonas verdes y la captación de CO₂* por los sumideros de carbono en el ámbito objeto del planeamiento, tanto en la fase actual o de referencia, como en la propuesta por el planeamiento o escenario futuro.

En definitiva, para el planeamiento urbanístico en la Comunidad de Madrid, constituye la mejor opción para el cálculo de la huella de carbono en el contexto de la evaluación ambiental estratégica simplificada, que es el caso que nos ocupa.


ANEXO II. ESTUDIO DE CAMBIO CLIMÁTICO

3

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 19 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejón.es



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

2.3. Adaptación al cambio climático y evaluación de riesgos (resiliencia frente al cambio climático)

Marco teórico

El marco metodológico empleado para evaluar la adaptación al cambio climático es la publicación europea “**COMUNICACIÓN DE LA COMISIÓN: Orientaciones técnicas sobre la defensa contra el cambio climático de las infraestructuras para el período 2021-2027 (2021/C 373/01)**” (en adelante la *Comunicación 2021/C373/01* o simplemente la *Comunicación*), cuyo objetivo es «ofrecer unas orientaciones técnicas sobre la defensa contra el cambio climático de las infraestructuras para el período de programación 2021-2027».

Se trata, tal como se recoge en sus páginas, de una referencia útil para integrar las cuestiones relativas al cambio climático en las evaluaciones de impacto ambiental (EIA) y las evaluaciones ambientales estratégicas (EAE).

La Comunicación expone la importancia de evaluar la adaptación al cambio climático de los proyectos y planes en el marco de la EAE, en tanto que se trata de edificios, infraestructuras, etc. que “suelen ser de larga duración y pueden estar expuestas durante muchos años a un clima cambiante con repercusiones meteorológicas y climáticas extremas cada vez más adversas y frecuentes”.

Por lo tanto, la evaluación de la vulnerabilidad y el análisis de riesgos climáticos ayuda a determinar aquellos que son importantes y que sirven para definir, evaluar y aplicar medidas de adaptación específicas y concretas para un plan determinado, reduciendo y minimizando el riesgo residual a un nivel aceptable.

Enfoque metodológico

Partiendo, como base, de la *Comunicación 2021/C373/01*, el proceso metodológico para evaluar los riesgos asociados al cambio climático, en función de la vulnerabilidad, la sensibilidad y la exposición de la zona donde se integra la Modificación Puntual y de sus características, así como de las proyecciones de cambio climático es el siguiente:

1.- Análisis de la sensibilidad
2.- Análisis de la exposición
3.- Análisis de la vulnerabilidad

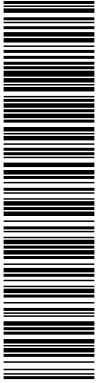
SI EXISTEN RIESGOS POTENCIALMENTE SIGNIFICATIVOS

↓


ANEXO II. ESTUDIO DE CAMBIO CLIMÁTICO

4

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 20 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.yto-torrejon.es>



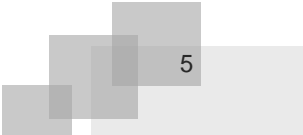
Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

4a.- Evaluación de los riesgos climáticos, incluido el análisis de probabilidad e impacto
 4b.- Determinación de las medidas de adaptación para abordar los riesgos climáticos importantes
 4c.- Valorar posible sistema de seguimiento periódico
 4d.- Verificar coherencia con las estrategias y planes de la UE, nacionales, regionales o locales en materia de adaptación al cambio climático.

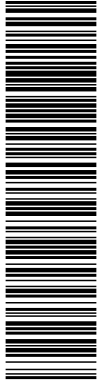
Esquema metodológico para adaptación. Fuente: elaboración propia según la Comunicación 2021/C373/01

Las orientaciones metodológicas descritas son las que se emplean en este estudio para la evaluación de la vulnerabilidad y los riesgos climáticos, que se enriquecerán con otros posibles enfoques derivados del IPCC en el contexto del Sexto Informe de Evaluación (AR6).

En el **apartado 3.2. “Adaptación y Riesgos asociados al cambio climático”** se ofrecen en detalle los datos de partida, ecuaciones de cálculo y los resultados de la evaluación de la vulnerabilidad y el análisis de riesgos derivados del cambio climático en relación con la Modificación Puntual.



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LS7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 21 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LS7B-X4N7Q 3334C99864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN Y LA ZONA DE ESTUDIO

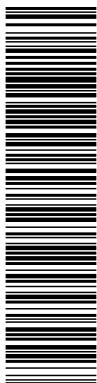
3.1. Localización del área de estudio

La **MP Torrejón** de la planificación urbanística vigente propuesta se localiza en Torrejón de Ardoz. Este término municipal, a escala regional, se sitúa en la zona oriental de la Comunidad de Madrid.



Localización de la Modificación Puntual (circulo azul) en el municipio. Escala original 1:50.000.

El municipio de Torrejón de Ardoz, en el contexto geográfico comarcal, forma parte del llamado Corredor del Henares de la Comunidad de Madrid. Limita septentrionalmente con los municipios de Ajalvir y Daganzo de Arriba; en su flanco oriental linda con el municipio de Alcalá de Henares; la zona meridional es adyacente a San Fernando de Henares, y por la zona occidental limita con Paracuellos del Jarama.



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C99864ED90987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayo-torrejon.es

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

Localización de la modificación de la planificación en su entorno urbano. Escala original: 1:25.000.

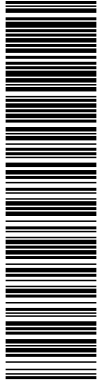
Dentro del término municipal, la **MP Torrejón** del Plan General vigente se localiza en una zona urbana consolidada, al sur del casco urbano, concretamente en Carretera de Loeches número 40. La parcela en la que se ubica, que presenta una superficie de 4.528 m², limita al sureste con la calle Arganda y al suroeste con la calle Río.

Fotografía aérea del entorno donde se propone la MP (en azul). Escala original: 1:2.000

ANEXO II. ESTUDIO DE CAMBIO CLIMÁTICO

7

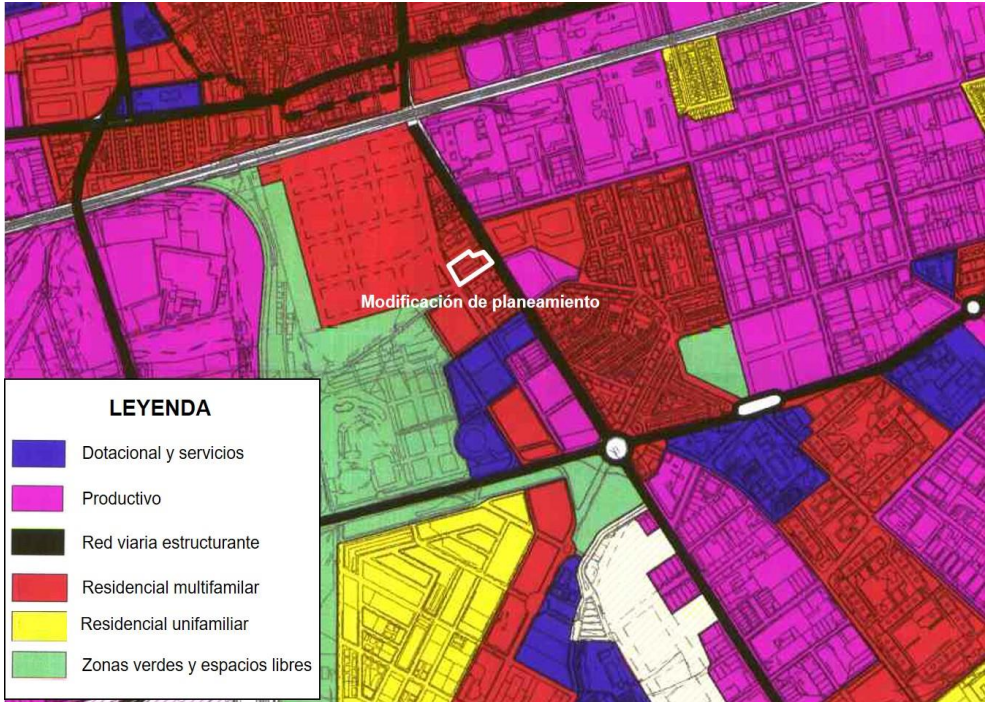
DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 23 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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



El ámbito que en el que se integra la parcela objeto de la **MP Torrejón** es suelo urbano consolidado con uso residencial, junto usos asociados como el dotacional, servicios y zonas verdes o espacios libres.



Usos de suelo predominantes en la parcela de la modificación y terrenos adyacentes. Fuente: PGOU de Torrejón de Ardoz. (1999).

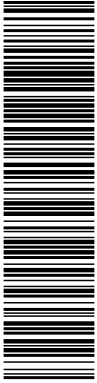
En la actualidad, la parcela objeto de la **MP Torrejón** es un solar urbano totalmente vallado, en el que antiguamente se ubicó una nave de uso industrial, con una superficie de 3.924 m², siendo demolida en el año 2015.

3.2. Descripción de la Modificación del PGOU

La MP plantea el cambio de uso a residencial, contemplando la construcción de un edificio destinado a viviendas en las cuatro plantas superiores, mientras que la planta baja con locales estaría destinada a locales comerciales y a los portales de acceso. Así, tras el análisis de la posible distribución interior del edificio se calcula que el número de viviendas sería de 48 viviendas, de unos 90 m² útiles de superficie con ventilación cruzada.

En planta baja, se utilizaría algo menos del fondo edificable de 18 metros permitido por la ordenanza, concretamente 17,46 metros, para igualar el fondo del local del edificio colindante

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 24 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



existente en la Ctra, de Loeches y constituir de manera coherente el patio de manzana. De esta manera, se alcanzaría una edificabilidad de 7.501 m², lo que supone un incremento de 4.727 m² sobre la edificabilidad inicial.

El destino de la planta baja para locales comerciales establece la posibilidad de un comercio de proximidad, a escala de barrio, que enriquecería la actividad en el espacio libre de doble carácter dinámico y estancial.

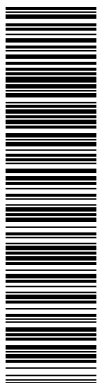
El enfoque de la promoción inmobiliaria pudiera desaconsejar ocupar la totalidad de la planta baja con locales comerciales, bien porque la calle del Río no resulte atractiva para ello o por cualquier otro motivo, lo que supondría un número mayor de viviendas que el de 48 viviendas previsto inicialmente.

También podría ocurrir que, por adecuación al mercado inmobiliario de la localidad, a pesar de destinar la planta baja total o parcialmente a locales comerciales, las viviendas a desarrollar tengan una menor superficie, optándose por un número mayor de las mismas.

Por tanto, se considera que la ordenación debe ser suficientemente versátil para dejar en manos del promotor inmobiliario la solución última en cuanto a la composición interna del edificio; esta cuestión no afecta a la ordenación en cuanto a alineaciones exteriores, pero sí influye en la superficie a reservar para zonas verdes por cambio de uso si varías el número de viviendas o en las cesiones para redes locales en función de la edificabilidad.

Se observa como con la ordenación se consigue un espacio público lineal que invita tanto al tránsito peatonal, como a la presencia de espacios estanciales ajardinados y arbolados de carácter urbano.





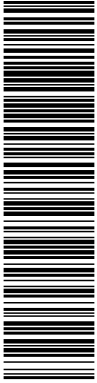
Los frentes de fachada generados hacia las tres calles reúnen las dimensiones adecuadas y completan el tejido urbano con un tamaño suficiente para definir la manzana residencial y alcanzar los objetivos previstos de definición de las secciones de viario.

La superficie de reserva para zonas verdes por cambio de uso es de 1.200 m². La superficie total que ceder resulta ser de 1.490,10 m², en cumplimiento de la LSCM como consecuencia del exceso de edificabilidad resultante. Como el espacio libre propuesto supera la dimensión de 1.200 m², la diferencia de 61 m² se podría materializar físicamente con la consideración de cesión para redes locales y el resto, 1.419,10 m², se monetizaría.

Así, para el cálculo de la superficie de espacios libres y de la monetización se opta por considerar la edificabilidad correspondiente a la ocupación de la planta baja con el fondo indicado anteriormente, pero considerar como número de viviendas el de 60 viviendas.

ALTERNATIVA ELEGIDA CÁLCULO PARÁMETROS URBANÍSTICOS HASTA 60 VIVIENDAS. PLANTA BAJA LOCALES Y VIVIENDAS					
SUPERFICIE PARCELA NETA (m ² s)	EDIFICABILIDAD 1,00 m ² c/m ² s SOBRE PARCELA NETA	NUEVA EDIFICABILIDAD	INCREMENTO SOBRE NUEVA EDIFICABILIDAD	CESIÓN REDES 30 m ² s / 100m ² c SOBRE INCREMENTO EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE A MONETIZAR
2.534 m ² s	2.534,00 m ² c	7.501,00 m ² c	4.967,00 m ² c	1.490,10 m ² s	1.490,10 m ² s
NÚMERO VIVIENDAS	CESIÓN ZV POR CAMBIO DE USO (20 m ² s/viv)	PARCELA CESIÓN ZV POR CAMBIO DE USO (m ² s)	DIFERENCIA RESPECTO 60 VIVIENDAS (1.200 m ² s)	MONETIZACIÓN POR CESIÓN DE REDES	MONETIZACIÓN FINAL DESCONTANDO DIFERENCIA RESPECTO 60 VIV
60	1.200 m ² s	1.200 m ² s	0 m ² s	1.490,10 m ² s	1.490,10 m ² s

Se define el cierre de la manzana con unas características similares a las de los edificios actualmente existentes hacia la carretera de Loeches y la calle del Río, tanto en cuanto al número de alturas como a los fondos edificables. El solar intermedio entre el ámbito de esta actuación y el edificio existente en la C/ del Río, de la misma propiedad, posibilitará la construcción de un único edificio que produzca una imagen como la que se aprecia en la imagen inferior.



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es>

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

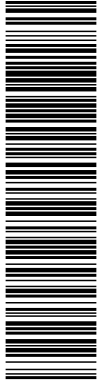


Se reservan para zona verde destinada al tránsito peatonal y a área estancial arbolada un total de 1.261 m², por lo que la parcela resultante para edificar será de 2.473 m², una vez descontada la zona verde de los 3.734 m² que posee en la actualidad.

Para la ordenación pormenorizada del ámbito de la modificación se definen para la parcela neta de uso residencial resultante unas alineaciones obligadas a las tres calles y unos fondos máximos edificables, que se pueden completar con la edificabilidad adjudicada.

La planta baja podrá ocuparse totalmente con locales comerciales o, alternativamente, destinar parte de la misma a vivienda, dejando el espacio de parcela no edificado sobre rasante como de uso privativo del edificio.

La planta o plantas bajo rasante podrá destinarse a aparcamientos en el total de la superficie de parcela, permitiendo así cumplir la obligada reserva de 1,5 plazas por cada 100 m² de edificación o fracción de cualquier uso, sea vivienda o local comercial.



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	
PLANTA BAJA	1.261 m ²
PLANTAS SUPERIORES	1.410 m ²

Todas las determinaciones de la ordenación pormenorizada cumplen las condiciones establecidas por la Ordenanza ZUR-6 (Manzana cerrada) para el grado 1º, correspondiente a Zona de manzana en Suelo Urbano asistemático:

- **Altura máxima:** 5 plantas (16 m) medidos hasta la parte inferior del forjado de la última planta en Grado 1º, según ordenanza.
- **Fondo edificable:** el fondo máximo será de 12 m medidos en la perpendicular a la línea de fachada, en planta superior a la baja y 20 m en planta baja en Grado 1º. Dichos fondos máximos se cumplen al establecer las alineaciones interiores máximas en 12 m todas las calles para las plantas primera a cuarta y en 17,46 m para la planta baja.
- **Ocupación máxima:** será la resultante de aplicar las condiciones de fondo edificable. Bajo rasante se autoriza una ocupación del 100%.
- **Usos:** uso predominante, el Residencial Multifamiliar y usos complementarios, los situados en planta baja de los admitidos como compatibles.

ANEXO II. ESTUDIO DE CAMBIO CLIMÁTICO

12



4. CÁLCULO DE LA HUELLA DE CARBONO

4.1. Datos sobre el planeamiento

El **área cubierta** por la huella de carbono corresponde al **ámbito geográfico del planeamiento propuesto**, cuyos límites se han indicado en el apartado anterior.

En la tabla siguiente se muestran los datos de las superficies que van a introducirse en la herramienta de huella de carbono para el cálculo de las emisiones de GEI asociadas a los nuevos usos propuestos por el presente planeamiento de desarrollo:

Usos	Superficie suelo (m ² s)	Edificabilidad total (m ² c)	Nº de viviendas
Residencial (RES)	2.473	5.400	60 viv del 90 m ² e
Terciario comercial (TC)	-	2.101	-
Zonas Verdes (ZV)	1.261	-	-
TOTAL	3.734	7.501	60

4.2. Consideración de escenarios para el cálculo de la huella de carbono

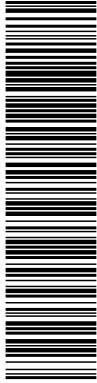
Puesto que el planeamiento que nos ocupa es el definido como “planeamiento de desarrollo” y que el objetivo de ello es el cambio de uso de suelo, desde el actual industrial a uno residencial, se consideran los siguientes escenarios para el cálculo de la huella de carbono que va a permitir comparar ambas situaciones:

- ➔ **Escenario de referencia o actual:** se calculan las emisiones correspondientes al potencial uso máximo del actual suelo clasificado como industrial. Teniendo en cuenta que en la actualidad el ámbito objeto de la Modificación presenta un solar urbano totalmente vallado, en el que se ubicó una nave de uso industrial, con una superficie de 3.924 m², y que fue demolida en el año 2015, este será el dato de entrada para calcular la huella de carbono bajo este escenario:

Superficie edificable (m²e) de uso industrial	3.924
---	--------------

Respecto al tipo de industria que se ha incluido en el cálculo de la huella de carbono, la herramienta proporciona una serie de industrias. En este caso, se ha optado por escoger la industria logística que es la que, según el PGOU vigente, sería la permitida.

- ➔ **Escenario absoluto u operacional:** se calculan las emisiones correspondientes al uso propuesto por la Modificación Puntual. Se ha establecido una edificabilidad máxima en base a una superficie media de vivienda de tipo de 90 m²c/viv, con una



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

estimación de edificabilidad máxima de 5.400 m²e y un total de 90 viviendas. Se computan además las zonas verdes, los equipamientos y el viario. Los parámetros de entrada, por tanto, para el cálculo de la huella bajo este escenario son:

Parámetros	Dato
Edificabilidad máxima (m ² e)	5.400
Nº máximo de viviendas (nº)	60
Media (m ² c/vivienda)	90
Espacio Libre Privado y zonas verdes (m ² s)	1.261
Terciario-Comercial (m ² e)	2.101

➔ **Emisiones relativas:** por último, se calcula la diferencia entre ambos escenarios, es decir, las emisiones absolutas o futuras entre las emisiones de referencia o actuales.

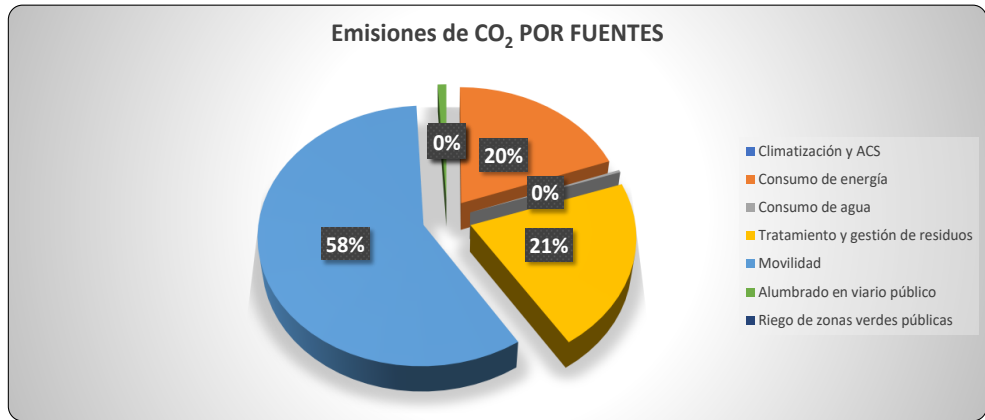
4.3. Resultados de la huella de carbono

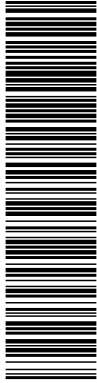
➔ **Escenario de referencia o actual:**

Según los datos introducidos en la herramienta, el resultado de la huella de carbono, en kg de CO₂ eq/año, son los siguientes:

Emisiones totales	165.101,24
Emisiones por fuentes	
Consumo de energía	32.073,59
Consumo de agua	496,14
Trat. y gestión de residuos	34.901,33
Movilidad	96.088,02
Alumbrado en viario público	1.542,16

En el siguiente gráfico se desglosan las emisiones de CO₂ por fuentes emisoras de gases de efecto invernadero.





2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.a.yo-torrejon.es

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO POR FUENTES Y USOS (kgCO₂eq)

Emisiones por usos del ámbito	165.101,24	kg CO ₂ eq
Emisiones por cambio del uso del suelo	0,00	kg CO ₂ eq
EMISIONES TOTALES DEL ÁMBITO	165.101,24	kg CO ₂ eq

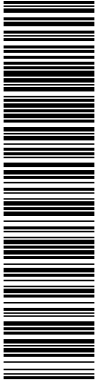
Emisiones totales/edificabilidad	42,06	kg CO ₂ eq/m ² edificado
---	--------------	--

→ Escenario absoluto u operacional:

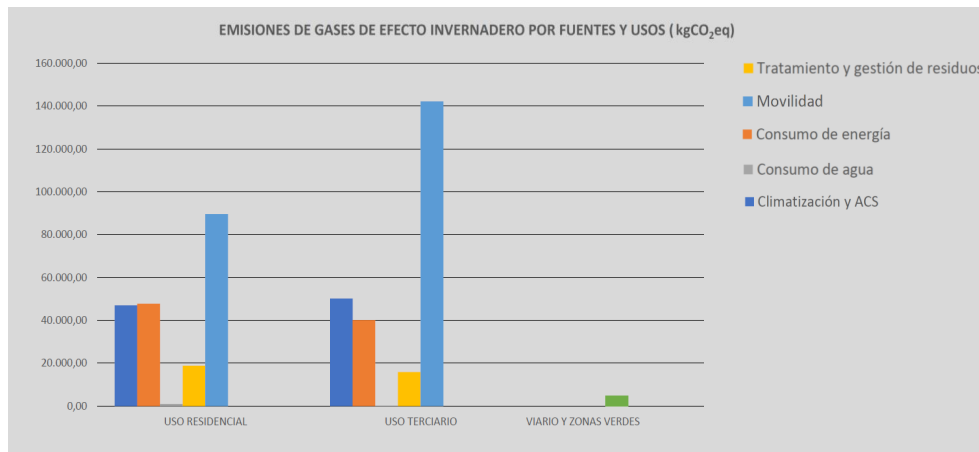
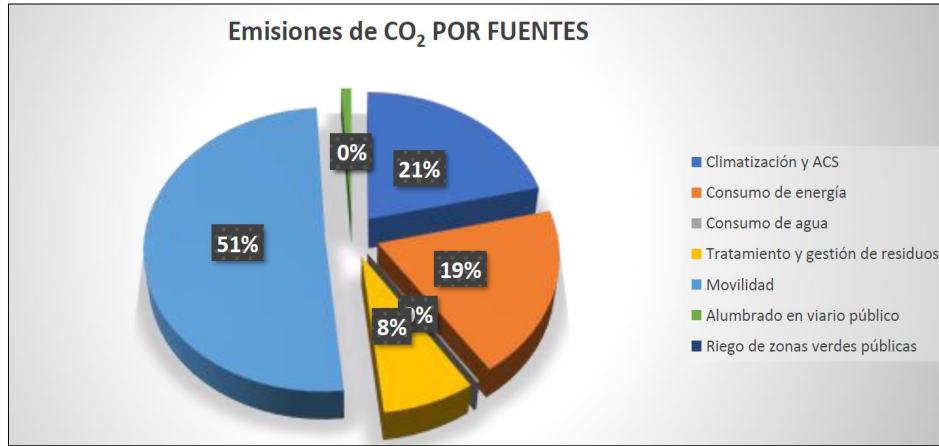
Según los datos introducidos en la herramienta, el resultado de la huella de carbono para los desarrollos propuestos por el planeamiento, en kg de CO₂ eq / año, son los siguientes:

EMISIONES TOTALES	456.771,99
Uso residencial	203.968,21
Uso terciario	248.235,87
Viario y zonas verdes	4.567,91
Emisiones por fuentes	
Climatización y ACS	97.116,58
Consumo de energía	87.718,94
Consumo de agua	1.038,85
Tratamiento y gestión de residuos	34.639,72
Movilidad	231.689,99
Alumbrado en viario público	4.567,91

ANEXO II. ESTUDIO DE CAMBIO CLIMÁTICO
15



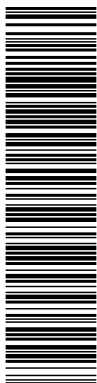
Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



Emisiones por usos del ámbito	456.771,99	kg CO ₂ eq
Emisiones por cambio del uso del suelo	0,00	kg CO ₂ eq
EMISIONES TOTALES DEL ÁMBITO	456.771,99	kg CO ₂ eq

Emisiones totales/m² de ámbito **101,50** kg CO₂ eq/m² de ámbito

Emisiones totales/edificabilidad **60,89** kg CO₂ eq/m² edificado



→ **Emissiones relativas:**

En la tabla siguiente se expone un resumen tanto de las emisiones en el escenario absoluto u operacional (planeamiento propuesto) y las emisiones del escenario de referencia o actual (mantenimiento del uso del suelo en el vigente PGOU). Por último, se muestran las emisiones relativas que supone la diferencia entre ambos escenarios.

	Emisiones de Referencia (Be)	Emisiones Absolutas (Ab)	Emisiones Relativas (Re)
Emisiones (ton CO ₂ /año)	165,1	456,8	+291,7 ton CO₂
Superficie edificable (m ² e)	3.924	7.501	+3.577 m²e

En la tabla anterior se observa un aumento, que no resulta demasiado significativo, de las emisiones de GEI como consecuencia de lo establecido en la *Modificación Puntual del PGOU de Torrejón de Ardoz*, que supondría un incremento de **+291,7 ton CO₂e/año**. Este dato es el resultado del incremento de la superficie edificable, al aumentarse en 3.577 m²e.

No obstante, las emisiones adicionales de GEI no resultan muy elevadas, siendo muy probable que las emisiones reales de GEI en el escenario propuesto sean incluso menores, siempre que se apliquen las medidas oportunas de mitigación y eficiencia energética.

Por todo ello, podemos concluir que la Modificación Puntual supondrá *un efecto positivo*, puesto que, aunque las emisiones aumentarán levemente, sin embargo, al considerar la posibilidad de que se mantuviera el uso industrial actual, con la consiguiente instalación de actividades industriales, podría generarse potencialmente más emisiones. Además, el ámbito de la ordenación se encuentra actualmente en un estado degradado al ser un solar vacío que, aunque no supone efecto alguno sobre el cambio climático, desde un punto de vista integral, el planeamiento propuesto contribuirá a mejorar las condiciones medioambientales generales, contribuyendo a forjar un concepto de ciudad más sostenible al fomentar un equilibrio entre los usos residenciales generales en la zona, y por tanto, promoviendo una movilidad más sostenible que, sin duda, contribuirá a luchar contra el cambio climático y mejorar el medio ambiente atmosférico.

4.4. Medidas para la reducción de la huella de carbono

La **Ley 7/2021 de Cambio Climático y Transición Energética**, en su artículo 21, indica que la *planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte perseguirán*, entre otros objetivos, el de *adecuar las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático con el objetivo de disminuir las emisiones*.

Así, las medidas aquí expuestas, van a tratar de reducir la demanda energética y fomentar la movilidad sostenible teniendo en cuenta los resultados de la huella de carbono para reducirla.



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.a.yo-torrejon.es

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



Las medidas se describen brevemente, clasificándolas según fuentes emisoras y el ámbito al que corresponde la reducción de GEI relacionada. La clasificación se ha codificado mediante la siguiente simbología:

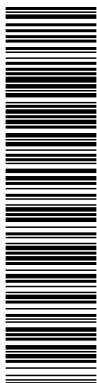
Fuentes emisoras	Alcance	Símbolo
Fuentes fijas o estacionarias	Combustibles (alcance 1)	
	Electricidad (Alcance 2)	
Fuentes móviles	Combustibles transporte (Alcance 1)	

En la siguiente tabla se recogen las medidas y se clasifican en función del alcance y las fuentes emisoras. Después, se describen brevemente cada una de las medidas.

Nombre medida	Ámbito HC		
1 Sistemas de energías renovables para ACS por encima de lo exigido por el CTE			
2 Gestión energética a través de una Empresa de Servicios Energéticos (ESE's)			
3 Sistemas locales de producción de energía eléctrica con fuentes renovables			
4 Sistemas automatizados para el control de iluminación eléctrica en zonas comunes			
5 Infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos por encima de los exigido en el CTE			
6 Equipamientos comunitarios para bicicletas			

1.- Sistemas de energías renovables para ACS por encima de lo exigido por el CTE

Se trata de un requerimiento incluido en el CTE (*Documento Básico HE Ahorro de Energía – Sección HE4*) y que se aplica a los edificios de nueva construcción de cualquier uso en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria. De hecho, en el propio documento, se especifica que las contribuciones solares que se recogen tienen el carácter de mínimos pudiendo ser ampliadas voluntariamente por el promotor.



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.afo-torrejon.es



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

En el caso de Torrejón de Ardoz (zona climática IV en función de la radiación solar global media diaria anual) la contribución solar mínima es la siguiente:

Contribución solar mínima anual para ACS en %		
Demanda total de ACS del edificio (l/día)	Zona Climática	Porcentaje
50 -5.000	IV	40 %
5.000 – 10.000		50 %
>10.000		60 %

Contribución mínima para ACS según CTE Fuente: CTE

El hecho de que, en los edificios contemplados en el planeamiento, en este caso de uso residencial, se realice una contribución superior al porcentaje que marca el CTE, supondría una reducción adicional de las emisiones de GEI.

2.- Gestión energética a través de una Empresa de Servicios Energéticos (ESE's)

Se trata de contratar una ESE para implantar un ciclo completo de servicios en instalaciones energéticas especializadas en comunidades de vecinos de los edificios residenciales.

El objetivo es gestionar, a través de una ESE, todas las cuestiones relacionadas con la energía con el objetivo de reducir la demanda energética y la mejora continua en este sentido.

Las fases suelen incluir desde el estudio inicial de todas las necesidades energéticas, pasando por la en análisis de la viabilidad de diferentes soluciones y su diseño considerando su mayor eficiencia y sostenibilidad, hasta la ejecución del proyecto, seguimiento, mejoras y aplicación, en caso necesario, de ampliaciones, renovaciones, y la operación, explotación y mantenimiento de las instalaciones energéticas.

3.- Sistemas locales de producción de energía eléctrica con fuentes renovables

Las instalaciones de generación de energía eléctrica con fuentes de energía renovable permiten el autoconsumo y la incorporación de la energía a mercados locales, contribuyendo a la diversificación de las fuentes de energía primaria, a la reducción de la dependencia energética y a la reducción de emisiones de CO₂.

El objetivo es crear una comunidad energética local en el ámbito del planeamiento, de forma que se instalen y gestionen sistemas de autoconsumo compartidos y de proximidad.


4.- Sistemas automatizados para el control de iluminación eléctrica en zonas comunes

La implantación de estos sistemas podría mejorar no solo la eficiencia energética, sino también reducir el coste económico. Otra de las ventajas es el aprovechamiento de la iluminación natural, que prolonga la vida útil de las luminarias, incrementa la productividad y el confort de las personas y permite lograr espacios adaptados y personalizables. Algunas de

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 35 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

las múltiples acciones que lleva aparejada la implantación de estos sistemas automatizados son:

- *Sistemas automáticos de encendido y apagado*, para efectuarse adecuadamente, sin que se adelante el encendido ni se retrase el apagado, de forma que el consumo energético sea el estrictamente necesario. Esto se lleva a cabo a través de un interruptor crepuscular y un interruptor horario astronómico.
- *Sistemas de regulación del nivel luminoso* para que durante las horas de tráfico intenso de vehículos y/o peatones, el nivel medio de iluminación tenga un valor suficiente para satisfacer las necesidades visuales, pero pueda reducirse de manera programada cuando la demanda sea menor, reduciendo así el consumo energético.
- *Instalación de balastos serie tipo inductivo con doble nivel de potencia* que aportan una primera solución adecuada para la regulación del nivel luminoso de las instalaciones de alumbrado público.
- *Instalación de reguladores estabilizadores en cabecera de línea* para reducir la tensión de alimentación al conjunto lámpara - balasto, con lo que se obtienen disminuciones de potencia en torno al 40% para reducciones del flujo luminoso de la lámpara aproximadamente del 50%

Con todo ello, se lograrían reducciones importantes de las emisiones de GEI de alcance 2.

5.- Infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos por encima de los exigido en el CTE

El CTE, en el “Documento Básico HE Ahorro de energía - Sección HE 6 Dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos” se indica que los edificios dispondrán de una infraestructura mínima que posibilite la recarga de vehículos eléctricos.

En concreto, para los edificios de uso residencial privado se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan la instalación futura de estaciones de recarga para el 100% de las plazas de aparcamiento.

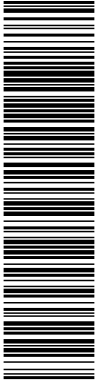
Además, se instalará una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento debiendo instalarse siempre, como mínimo, una estación de recarga.

Superándose estas contribuciones mínimas, se fomenta la adquisición y uso de vehículos eléctricos con la consiguiente reducción de emisiones de GEI.


ANEXO II. ESTUDIO DE CAMBIO CLIMÁTICO

20

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 36 de 121	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.yto-torrejon.es>



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

6.- Equipamientos comunitarios para bicicletas

Con el objetivo de fomentar una movilidad sostenible y cero emisiones netas, es necesario dotar a los espacios públicos y privados de las condiciones necesarias para que los ciudadanos realicen sus desplazamientos en bicicleta de forma cómoda, segura y eficaz.

En este sentido, esta medida se dirige a la construcción de espacios de aparcamientos o guarda-bicis seguros y/o vigilados, en las zonas comunes de los edificios de uso residencial, equipamientos y zonas comerciales asociadas.

Del mismo modo, el establecimiento de puntos de recarga para bicicletas eléctricas podría suponer una acción que junto a la construcción de carriles-bici segregados del tráfico permitiría reducir de manera notable las emisiones de GEI asociadas a la movilidad en el ámbito del Planeamiento.

ANEXO II. ESTUDIO DE CAMBIO CLIMÁTICO

21

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 37 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



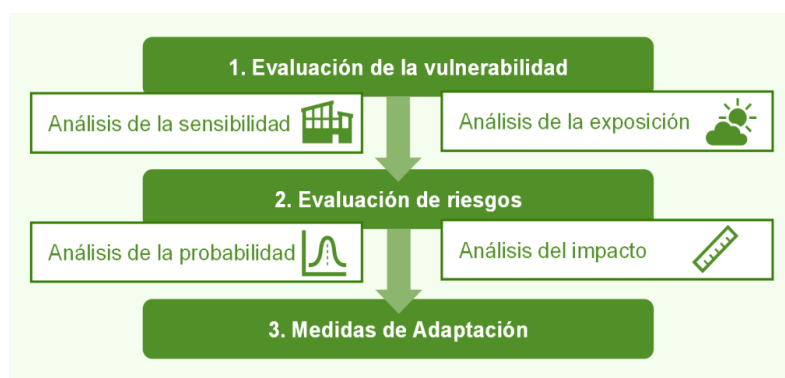
2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejon.es



5. ADAPTACIÓN Y RIESGOS ASOCIADOS AL CAMBIO CLIMÁTICO

5.1. Evaluación de impactos y riesgos del cambio climático

El principal objetivo del análisis de adaptación es “detectar los riesgos climáticos significativos como base para la determinación, evaluación y aplicación de medidas específicas de adaptación”, tal como se recoge en la **Comunicación 2021/C373/01**, en donde además se propone el siguiente esquema metodológico que es el que se sigue en este documento:



Resumen indicativo de la evaluación de la vulnerabilidad y los riesgos climáticos. Fuente: Comunicación 2021/C373/01

Estas tres fases se materializan a continuación, exponiendo los datos que se integran en los análisis, las fuentes de datos, procedimiento y resultados.

FASE 1 – Evaluación de la vulnerabilidad

Esta fase es determinante para la definición de las medidas de adaptación adecuadas al planeamiento objeto de análisis, y consta de tres análisis:

- Análisis de la sensibilidad
- Evolución de la exposición actual y futura
- Combinación de ambos para la evaluación de la vulnerabilidad

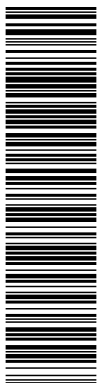
El objetivo de esta fase es “determinar los peligros climáticos pertinentes para el tipo de plan o proyecto específico en la ubicación prevista”.

Subfase 1.1. Análisis de la sensibilidad


El objetivo es determinar que peligros climáticos son relevantes para el tipo específico de proyecto o plan, independientemente de su ubicación.

Para la “Modificación Puntual” se analizan cuatro temas específicos:

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 38 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.a.yo-torrejon.es



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

- Activos sobre el terreno: se trata de los bienes materiales o tangibles que resultan del planeamiento y su materialización en el espacio geográfico, es decir, los edificios, carreteras, zonas verdes, mobiliario urbano y otros elementos arquitectónicos, etc.
- Disponibilidad de insumos: son los recursos naturales y energéticos que permiten el funcionamiento de los usos previstos, es decir, agua, energía, etc. para los usos residenciales, terciarios, etc.
- Resultados: son los productos o servicios derivados de la materialización del planeamiento, es decir, en este caso los servicios económicos asociados a los usos terciarios, la movilidad, y la satisfacción de las necesidades habitacionales de las personas.
- Enlaces y conexiones con sistemas de transporte: se trata de la conexión o relación en coherencia con los usos y actividades presentes en las zonas adyacentes. Tanto en lo que se refiere a los nodos y redes que conforman las infraestructuras de transporte, como la conexión con otras zonas verdes o las relaciones con los nodos urbanos.

Y los siguientes peligros o amenazas climáticas:

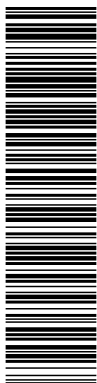
- Inundaciones
- Temperaturas extremas
- Sequías / Disponibilidad del agua
- Lluvias torrenciales
- Ráfagas de aire, vendavales, tormentas
- Daños por Contrastes térmicos
- Efecto isla de calor urbana (en adelante ICU) y olas de calor

En la siguiente matriz se analiza la sensibilidad en base a la siguiente escala:

- **Sensibilidad Alta**: el peligro climático podría tener un impacto significativo en los activos, procesos, insumos, productos y enlaces de transporte.
- **Sensibilidad Media**: el peligro climático podría tener un impacto ligero en los activos, procesos, insumos, productos y enlaces de transporte.
- **Sensibilidad Baja**: el peligro climático no tiene ningún impacto (o es insignificante).

ANEXO II. ESTUDIO DE CAMBIO CLIMÁTICO

23



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864E0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es



MATRIZ DE SENSIBILIDAD					
Criterios de análisis		Activos (edificios, calles)	Insumos (recursos energéticos y naturales)	Resultados (uso habitacional)	Enlaces y conexiones (redes y nodos de transporte)
Peligros climáticos	Inundaciones				
	Sequías				
	Lluvias torrenciales				
	Temperaturas extremas				
	Ráfagas de aire				
	Contrastes térmicos				
	Olas de calor				

Análisis de sensibilidad. Fuente: elaboración propia

Subfase 1.2. Análisis de la exposición

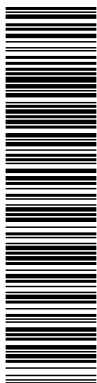
El objetivo es “determinar qué peligros son pertinentes para la ubicación prevista del plan o proyecto”. De esta forma, el análisis de la exposición se enfoca en la ubicación, mientras que el análisis de sensibilidad se centra en el tipo de plan o proyecto.

Para efectuar el análisis de la exposición es necesario contar con datos relativos al clima, tanto actual como futuro. Estos datos se obtienen del “Visor de Escenarios de Cambio Climático” desarrollado en el marco del PNACC (Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático)¹, que está orientado a facilitar la consulta de proyecciones regionalizadas de cambio climático para España, realizadas a partir de las proyecciones globales del Quinto Informe de Evaluación (AR5) del IPCC (Grupo Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático) en el marco de la iniciativa Escenarios-PNACC 2017.


Para este estudio, los datos elegidos en cuanto a horizontes temporales y escenarios de emisiones, para analizar la exposición, son los siguientes:

- Escenario de emisiones o **Trayectorias de Concentración Representativas (RCP)**, de sus siglas en inglés): **RCP4.5**, que representa un escenario en el que las emisiones de GEI se estabilizarán hacia el año 2100.
- **Horizonte temporal**: periodo de análisis **futuro medio**, correspondiente a **2041-2070**. Se emplean los datos relativos de referencia al periodo base comparativo, que representa la anomalía respecto al clima del periodo **1971-2000**.

¹ Se puede ampliar la información en el documento: ERNESTO RODRÍGUEZ (AEMET) y JOSÉ M. GUTIÉRREZ (CSIC-UC). “Escenarios-PNACC 2017: Nueva colección de escenarios de cambio climático regionalizados del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC)”. Madrid, 2018. Disponible en: <http://escenarios.adaptecca.es/doc/pnacc.pdf>



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

El sistema de puntuación o cuantificación de la exposición se ha calculado conforme a los siguientes parámetros:

- Se han tomado los datos globales para el conjunto del territorio peninsular, modelizados para el mismo periodo (2041-70 respecto a 1971-2000) y bajo el mismo escenario de emisiones (RCP4.5).
- De estos datos, se ofrecen los estadísticos, en el propio “**Visor de Escenarios de Cambio Climático**”.
- De estos estadísticos se ha tomado el valor correspondiente al año 2050, escogiendo el rango de valores mínimo y máximo.
- Entre este rango mínimo y máximo se han dividido tres conjuntos de valores iguales, clasificando cada uno de ellos en bajo, medio y alto respectivamente.
- El valor de la zona de estudio se clasifica dentro de uno de estos tres umbrales definidos, que se corresponden con una exposición *Alta*, *Media* o *Baja*.

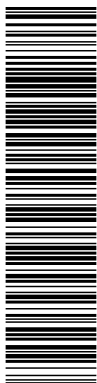
Conforme a estos criterios, en la siguiente tabla se resume el análisis de la exposición en el ámbito del planeamiento, incluyendo la cuantificación de la magnitud de los cambios del clima, es decir, de la exposición, en los citados tres rangos o umbrales definidos:

- **Exposición Alta:** los valores de los cambios de la variable climática se encuentran en el tercio superior de los valores modelizados para todo el territorio peninsular.
- **Exposición Media:** los valores de los cambios de la variable climática se encuentran en el tercio medio de los valores modelizados para todo el territorio peninsular.
- **Exposición Baja:** los valores de los cambios de la variable climática se encuentran en el tercio inferior de los valores modelizados para todo el territorio peninsular.

MATRIZ DE EXPOSICIÓN		
Variables climáticas		Anomalía en 2041-70 respecto a 1971-2000
Temperaturas	Temperatura máxima	+2,07 C
	Temperatura mínima	+1,76 C
	Temperatura máxima extrema	+1,64 C
	Temperatura mínima extrema	+1,26 C
	Nº de noches cálidas	+35,1 noches
	Nº de días cálidos	+29,5 días
	Nº días con temperatura >20°C	+23,09 días

ANEXO II. ESTUDIO DE CAMBIO CLIMÁTICO

25



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.a.yo-torrejon.es



MATRIZ DE EXPOSICIÓN		
Variables climáticas		
	Anomalía en 2041-70 respecto a 1971-2000	
	Grados-día de refrigeración	+136,1°
	Grados-día de calefacción	-401,3°
	Duración máxima olas de calor	+10,5 días
	Amplitud térmica	+0,31 C
Precipitación	Precipitación	-0,051 mm
	Precipitación máxima en 24 h	+1,83 mm
	Nº de días de lluvia	-6,3 días
	Nº días de precipitación <1mm	+6,5 días
	Nº días consecutivos de precipitación <1mm	+6,3 días
	Evapotranspiración potencial	+8,8 mm/mes

Análisis de exposición. Fuente: elaboración propia a partir de los "Escenarios de cambio climático regionalizados del PNACC"

Subfase 1.3. Análisis de la vulnerabilidad

El análisis de la vulnerabilidad combina el resultado de los análisis de sensibilidad y exposición. De esta forma la vulnerabilidad depende del signo y la magnitud del cambio climático (exposición); y del grado de afectación (sensibilidad).

Ello va a determinar la capacidad de adaptación de un sistema para hacer frente a la variabilidad climática a corto, medio y/o largo plazo.

La vulnerabilidad se va a calcular de la siguiente forma:

$$V = \frac{(\sum (E_1, E_2, E_3...)/n) + S}{2}$$

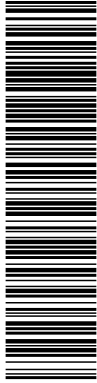
Donde,

V = Vulnerabilidad

E = Exposición

S = Sensibilidad

En la siguiente matriz, aplicando la ecuación de cálculo, se cruzan los valores de exposición y sensibilidad, que dan como resultado la vulnerabilidad en el ámbito territorial de la Modificación Puntual.



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



		VALOR SENSIBILIDAD					
		Inundaciones	Sequías	Lluvias torrenciales	Temperaturas extremas	Contrastes térmicos	Olas de calor
VALOR EXPOSICIÓN	Temperatura máxima	Medio					Medio
	Temperatura mínima	Medio					
	Temperatura máxima extrema	Alto			Alto		Alto
	Temperatura mínima extrema	Bajo				Alto	
	Nº de noches cálidas	Alto				Medio	Alto
	Nº de días cálidos	Bajo					Bajo
	Nº días con temperatura >20°C	Medio					Bajo
	Grados-día de refrigeración	Alto					Alto
	Grados-día de calefacción						
	Duración máxima olas de calor	Bajo					Medio
	Amplitud térmica	Medio			Medio	Medio	
	Precipitación	Bajo	Bajo				
	Precipitación máxima en 24 h	Bajo	Bajo	Bajo			
	Nº de días de lluvia	Medio		Medio			
	Nº días de precipitación <1mm	Medio		Medio			
	Nº días consecutivos de precipitación <1mm	Medio		Medio			
VALOR VULNERABILIDAD		Bajo	Bajo	Bajo	Medio	Medio	Medio

Análisis de la vulnerabilidad. Fuente: elaboración propia

De este modo, la vulnerabilidad es la siguiente:

ANÁLISIS DE LA VULNERABILIDAD	
Peligros climáticos	Vulnerabilidad
Inundaciones	Baja
Sequías	Baja
Lluvias torrenciales	Baja
Temperaturas extremas	Media
Contrastes térmicos	Media
Olas de calor	Media

Vulnerabilidad del Planeamiento a los peligros o amenazas climáticas. Fuente: elaboración propia

FASE 2 – Evaluación de riesgos

La evaluación de riesgos se realiza a partir de la evaluación de la probabilidad y la gravedad de los impactos relacionados con los peligros o amenazas climáticas identificadas en la evaluación de la vulnerabilidad.

El objetivo es *cuantificar la importancia que los riesgos tienen para el plan o proyecto en las condiciones climáticas previstas.*

El concepto de riesgo alude al *“potencial de consecuencias cuando algo de valor está en peligro y donde el resultado es incierto, reconociendo la diversidad de valores. El riesgo se*



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayo-torrejon.es



representa a menudo como la probabilidad de ocurrencia de eventos peligrosos o tendencias multiplicados por los impactos, si ocurrieran estos eventos o tendencias” (Laura Crespo García, Fernando Jiménez Arroyo; CEDEX, 2020)².

Subfase 2.1. Análisis de la probabilidad

Se analiza la probabilidad de que los peligros climáticos, a los que la Modificación Puntual puede verse sometido en la zona donde se ubica, se materialicen en un plazo determinado.

En la siguiente tabla se muestra la clasificación de la probabilidad en escalas ofrecida por el IPCC³ y que se emplea en el presente estudio.

Escala		Cualitativa	Cuantitativa
Raro	1	Muy poco probable que ocurra	5 %
Improbable	2	Poco probable que ocurra	20 %
Moderado	3	Misma probabilidad de ocurrir que de no ocurrir	50 %
Probable	4	Es probable que ocurra	80 %
Casi Seguro	5	Es muy probable que ocurra	95 %

Escala indicativa para evaluar la probabilidad de un peligro climático. Fuente: IPCC

Teniendo en consideración la clasificación, y aplicándola a la zona de estudio, en función de su localización, eventos similares acaecidos en el periodo actual o histórico, y las características climáticas actuales y futuras, la **probabilidad de ocurrencia de los peligros o amenazas climáticas** se muestra en la tabla siguiente:

ANÁLISIS DE LA PROBABILIDAD	
Peligros climáticos	Probabilidad
Inundaciones	Probable (4)
Sequías	Probable (4)
Lluvias torrenciales	Probable (4)
Temperaturas extremas	Probable (4)
Contrastes térmicos	Moderado (3)
Olas de calor	Casi seguro (5)

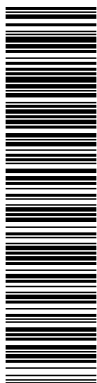
Probabilidad de que las amenazas climáticas afecten al plan o proyecto. Fuente: elaboración propia

Subfase 2.2. Análisis del impacto

² “Metodología de análisis de adaptación al cambio climático de infraestructuras de transporte”. Área de Cambio Climático y Contaminación Atmosférica del Centro de Estudios de Técnicas Aplicadas (CETA), del CEDEX.

³ IPCC Special Report on the Ocean and Cryosphere in a Changing Climate, capítulo 1, p. 75;

Disponible en: https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/3/2019/11/05_SROCC_Ch01_FINAL.pdf.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



El análisis del impacto trata de valorar los posibles efectos derivados del peligro o amenaza climática en caso de que ésta se produzca. Es un concepto que también se conoce como *gravedad* o *magnitud*.

Los impactos o efectos, en el caso que nos ocupa, se analizan sobre los activos y usos, es decir, las infraestructuras asociadas al planeamiento, así como los equipamientos, en este caso zonas verdes o espacios públicos, y las edificaciones de tipo industrial-logístico y terciario, que están relacionados con los activos físicos y el uso para el que están diseñados, así como otros factores asociados como la salud y la seguridad, los beneficios ambientales y sociales, los elementos de accesibilidad o uso del espacio público.

Para todos estos insumos, activos físicos y usos, se realiza el análisis de la magnitud o gravedad que, combinado con la probabilidad, da como resultado final el análisis de los impactos:

Escala	Descripción de la magnitud o gravedad
Insignificante 1	Impacto mínimo que se puede mitigar a través de la actividad normal
Leve 2	Efectos que afectan al uso normal, materializándose en impactos localizados de manera temporal
Moderado 3	Efectos moderados o graves que requieren medidas específicas y adicionales para su corrección
Grave 4	Efectos críticos que requieren medidas extraordinarias y que redundan en impactos a más largo plazo
Catastrófico 5	Carácter de desastre natural con potencial efecto de destrucción o cese del uso normal, generando daños significativos permanentes o de largo plazo.

Escala indicativa para evaluar la magnitud de los efectos. Fuente: elaboración propia a partir de la Comunicación 2021/C373/01

En la siguiente tabla se recoge el análisis combinado de **probabilidad y magnitud de los peligros climáticos** sobre los activos físicos.

Activos físicos y usos sobre los que recae el riesgo	ANÁLISIS DE LA MAGNITUD DEL IMPACTO											
	Probabilidad y magnitud de los peligros o amenazas climáticas											
	Inundaciones		Sequías		Lluvias torrenciales		Temperaturas extremas		Contrastes térmicos		Olas de calor	
	Prob	Mag	Prob	Mag	Prob	Mag	Prob	Mag	Prob	Mag	Prob	Mag
Edificaciones		3		1		3		2		3		2
Zonas verdes		2		4		1		3		2		3
Infraestructuras		3		1		3		2		3		1
Salud y seguridad	4	3	4	4	4	3	4	4	3	3	5	4
Medio ambiente		2		5		2		3		2		3
Medio social		3		3		3		5		3		4
Uso del espacio público		2		3		3		5		3		3

Evaluación de la magnitud o impacto de los peligros climáticos sobre los activos analizados. Fuente: elaboración propia



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

Finalmente, a través de la siguiente ecuación, se calcula el **riesgo climático** para la “Modificación Puntual»:

$$R = Pr * Mg$$

Donde,

R = Riesgo Climático

Pr = Probabilidad

Mg = Magnitud

Según esta fórmula, la escala del riesgo es la siguiente:

Escala de riesgo	
1-4	Insignificante
5-9	Bajo
10-14	Medio
15-19	Alto
20-25	Muy Alto

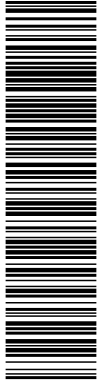
Escala indicativa para evaluar el riesgo climático. Fuente: elaboración propia

Activos físicos y usos sobre los que recae el riesgo	EVALUACIÓN DE RIESGOS					
	Peligros climáticos					
	Inundaciones	Sequías	Lluvias torrenciales	Temperaturas extremas	Contrastes térmicos	Olas de calor
Edificaciones	12	4	12	8	9	10
Zonas verdes	8	16	4	12	6	15
Infraestructuras	12	4	12	8	9	5
Salud y seguridad	12	16	12	16	9	20
Medio ambiente	8	20	8	12	6	15
Medio social	12	12	12	20	9	20
Uso del espacio público	8	12	12	20	9	15

Evaluación de riesgos climáticos asociados al planeamiento analizado. Fuente: elaboración propia a partir de la Comunicación 2021/C373/01

5.2. Medidas para la adaptación progresiva y la resiliencia frente al cambio climático

La **Ley 7/2021 de Cambio Climático y Transición Energética**, en su **artículo 21**, indica que la planificación y gestión urbanística y la edificación, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirá, entre otros objetivos, el de *integrar las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático*.



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 El código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

En este apartado se integran dichas medidas, las cuales están ajustadas a la evaluación de la vulnerabilidad y la identificación de riesgos evaluada en el apartado anterior, siendo específicas y particulares para los riesgos detectados en el ámbito de la Modificación Puntual.

Se trata, por tanto, de medidas estructuradas y definidas en base a los principales impactos del cambio climático que pueden afectar a los activos físicos, usos y actividades del planeamiento objeto de análisis.

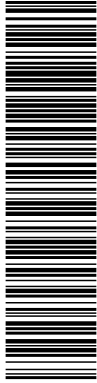
Con el fin de identificar los riesgos a los que se dirigen las medidas, se emplea la siguiente simbología:

Inundaciones		Temperaturas extremas	
Sequías		Contrastes térmicos	
Lluvias torrenciales		Olas de calor	


Simbología para identificar los riesgos a los que se dirigen las medidas. Fuente: elaboración propia

En la siguiente tabla se exponen las **medidas** y el impacto o riesgo al que se dirigen para su corrección, minimización o eliminación.







MEDIDAS DE ADAPTACIÓN EN FUNCIÓN DE LOS RIESGOS DETECTADOS						
Medidas	Riesgos					
Redes peatonales y zonas verdes con sombras						
Cubiertas verdes y fachadas vegetales						
Uso de materiales de alta reflectancia						
Zonas verdes con especies de bajos requerimientos hídricos						
Sistemas de recogida y reutilización de aguas pluviales						
Aplicar criterios de soleamiento y sombreado adecuados para facilitar la circulación de los vientos						
Disposición de las edificaciones evitando un efecto "barrera" para la evacuación de las aguas ante inundaciones						
Introducción de criterios bioclimáticos en el diseño del viario y los espacios abiertos adaptados a la variabilidad climática diaria y anual						
Utilización de materiales resistentes a los cambios bruscos de temperaturas y de hielo-deshielo						
Reducir la impermeabilización de superficies						
Plantación de árboles de sombra						



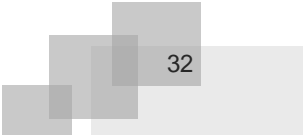
2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>



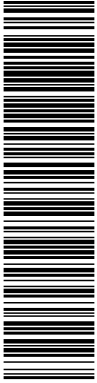
Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

MEDIDAS DE ADAPTACIÓN EN FUNCIÓN DE LOS RIESGOS DETECTADOS						
Medidas	Riesgos					
						
Aplicar criterios de orientación solar para atenuar necesidades calefacción y aire acondicionado						
Utilización de materiales de más resistentes a los desastres naturales						

Medidas de Adaptación para la Modificación Puntual. Fuente: elaboración propia




DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 48 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED90987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejón.es>

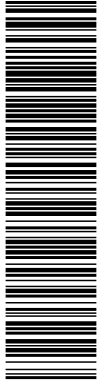
Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



ANEXO II. ESTUDIO DE CAMBIO CLIMÁTICO


33


DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 49 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)






GESTIÓN INTEGRAL DE URBANISMO Y SUELO S.L.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ.

RECALIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL EN LA MANZANA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RÍO, ARGANDA Y CHINCHÓN.

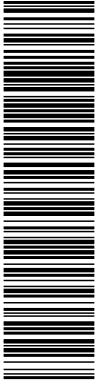
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO




Noviembre 2022

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 50 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es>

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid) 

Documento elaborado por **Proyectos Medio Ambientales, S.A. (PROYMASA)**

Equipo redactor:



Luis Miguel Martín Enjuto
Biólogo

Reyes de Juan Grau
Geógrafa

Andrés López-Cotarelo García de Diego
Ingeniero de Montes

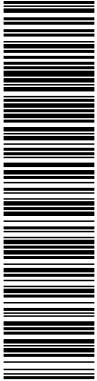
Luis Martín Hernández
Ingeniero de Telecomunicaciones

Noviembre 2022


  **Proyectos Medio Ambientales, S.A.**
Calle Francia 6
28224 – Pozuelo de Alarcón (Madrid)
Telf.: 91 542 17 00
proymasa@proymasa.com

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 51 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejón.es>



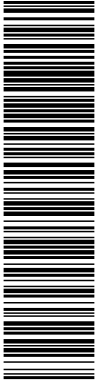
Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO


1.	INTRODUCCIÓN	1
2.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN Y LA ZONA DE ESTUDIO	3
2.1.	LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	3
2.2.	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU	7
2.3.	ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	12
2.4.	CARÁCTER DE ÁREA URBANA EXISTENTE	13
3.	CARACTERIZACIÓN ACÚSTICA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	16
3.2.	FUENTES DE RUIDO AMBIENTAL	16
3.3.	ESTADO ACÚSTICO EN LA SITUACIÓN PREOPERACIONAL	19
4.	PROGNOSIS ACÚSTICA EN LA SITUACIÓN POSOPERACIONAL	28
4.2.	FUENTES DE RUIDO AMBIENTAL	28
4.3.	ESTADO ACÚSTICO EN LA SITUACIÓN POSOPERACIONAL	29
5.	EVALUACIÓN DE IMPACTOS ACÚSTICOS	30
5.2.	CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS ACÚSTICOS	30
5.3.	VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS ACÚSTICOS	32
6.	PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS	33

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 52 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.yto-torrejon.es



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

1. INTRODUCCIÓN

El importante incremento del nivel económico experimentado por los países desarrollados en las últimas décadas, con un creciente aumento de la actividad industrial y de la implantación generalizada del sector servicios, ha contribuido, por un lado, a elevar el grado de bienestar social, y por otro, a disminuir la calidad ambiental, y en particular, al aumento de la contaminación acústica.

Además, dentro de este proceso hay que señalar que los desarrollos urbanísticos han contribuido al problema de la contaminación acústica. Por una parte, creando nuevos puntos y fuentes de ruido, y por otra los nuevos desarrollos urbanísticos constituyen zonas sensibles al ruido en mayor o menor medida en función de los usos y actividades que en ellas se desarrollen. Todo ello puede derivar en molestias y efectos nocivos sobre la salud, el comportamiento humano y las actividades de las personas.

Dentro de este contexto, ya la Ley 10/1991 de 4 de abril para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid establecía como infracción ambiental, entre otras, la descarga en el medio ambiente de formas de energía, incluida la sonora, que pongan en peligro la salud humana y los recursos naturales, supongan un deterioro de las condiciones ambientales o afecten al equilibrio ecológico general.

Posteriormente, el 8 de julio de 1999, la Comunidad de Madrid aprobó el Decreto 78/1999 Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica (derogado por el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, de la Comunidad de Madrid), cuyo objeto era prevenir, vigilar y corregir la contaminación acústica que afecta tanto a las personas como al medio ambiente.

La Unión Europea también insiste en la necesidad de arbitrar medidas e iniciativas específicas para la reducción del ruido ambiental a través de la Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental. Esta directiva ha sido transpuesta a la legislación nacional mediante la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido. La Ley ha sido desarrollada en los Reales Decretos 1513/2005 y 1367/2007.

Según establece el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, de la Comunidad de Madrid, la legislación básica estatal constituye actualmente el régimen jurídico de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

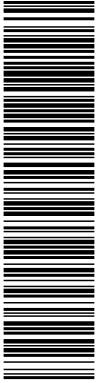
Por su parte, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz aprobó la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica. Ruido y Vibraciones (BOCM nº 129 de 2 de junio de 2014).

En este marco de prevención, el presente estudio pretende dar satisfacción a las consideraciones ambientales demandadas por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda Y


ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO

1

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 53 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.yto-torrejon.es>



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

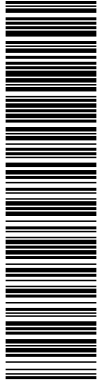
Agricultura de la Comunidad de Madrid en relación al desarrollo de la «*Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz. Recalificación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda Y Chinchón*». El desarrollo de los trabajos se ha realizado siguiendo el siguiente esquema metodológico:

- Definición del área de estudio.
- Zonificación acústica del ámbito de actuación.
- Caracterización sonora del área de estudio en la situación actual.
- Prognosis del medio ambiente sonoro en la situación posoperacional.
- Predicción de los niveles de ruido según el programa informático.
- Determinación de criterios de valoración de impactos acústicos.
- Valoración de los impactos sonoros en las áreas de recepción.
- Estudio de viabilidad de medidas correctoras.

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO

2

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 54 de 121	FIRMAS	



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C99864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayo-torrejón.es



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN Y LA ZONA DE ESTUDIO

2.1. Localización del área de estudio

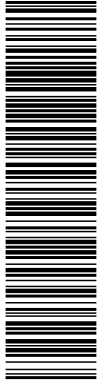
La Modificación Puntual de la planificación urbanística vigente propuesta forma parte del municipio de Torrejón de Ardoz. Este término municipal, en un encuadre regional, se sitúa en la zona oriental de la Comunidad de Madrid.



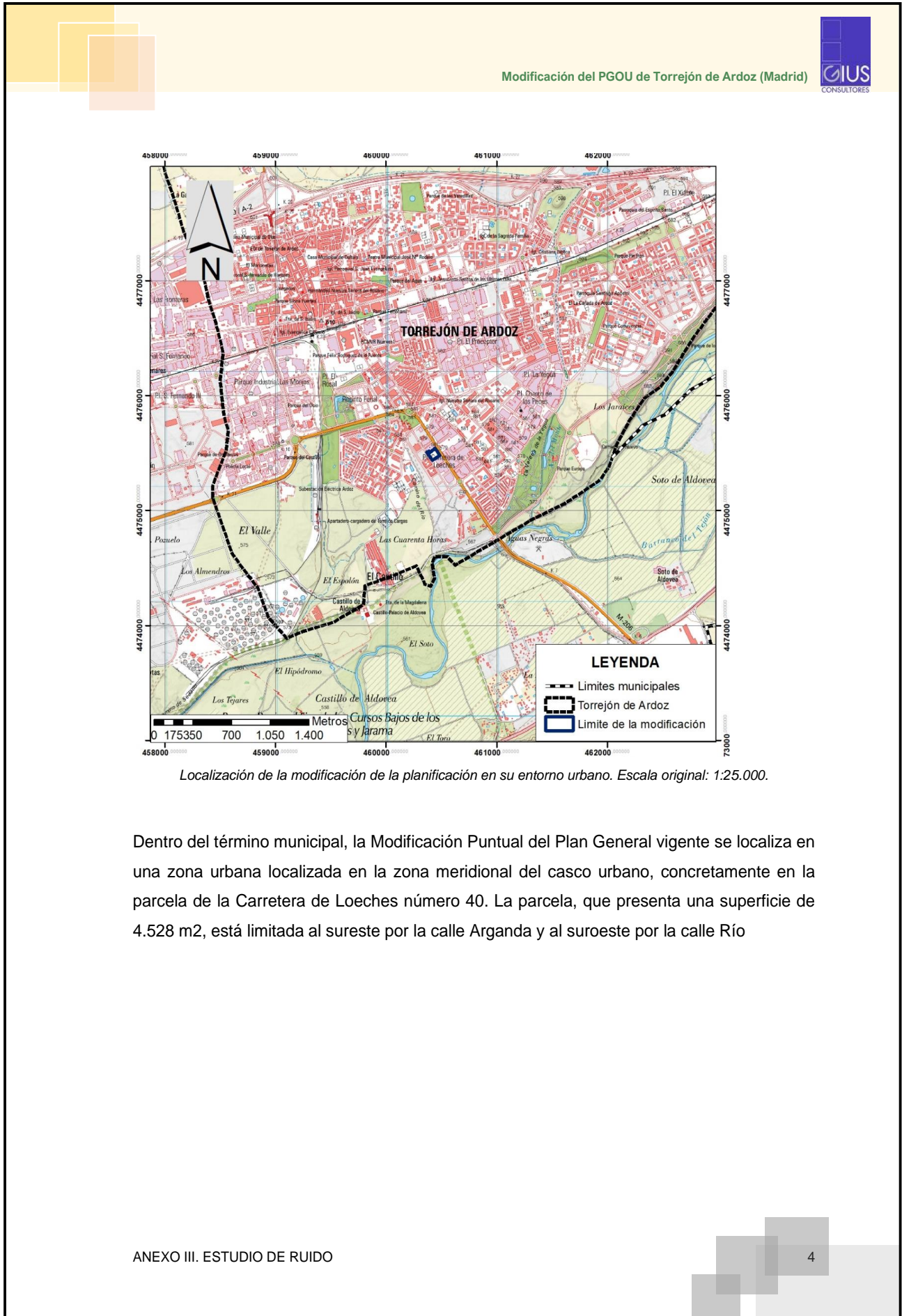
Localización de la Modificación Puntual (circulo azul) en el municipio. Escala original 1:50.000.

El municipio de Torrejón de Ardoz, en el contexto geográfico comarcal, forma parte del llamado Corredor del Henares de la Comunidad de Madrid. El municipio de Torrejón de Ardoz limita en su zona más septentrional con los municipios de Ajalvir y Daganzo de Arriba; en su flanco oriental limita con el municipio de Alcalá de Henares; la zona meridional limita con el vecino San Fernando de Henares, y por último en su zona más occidental limita con Paracuellos del Jarama.

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 55 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

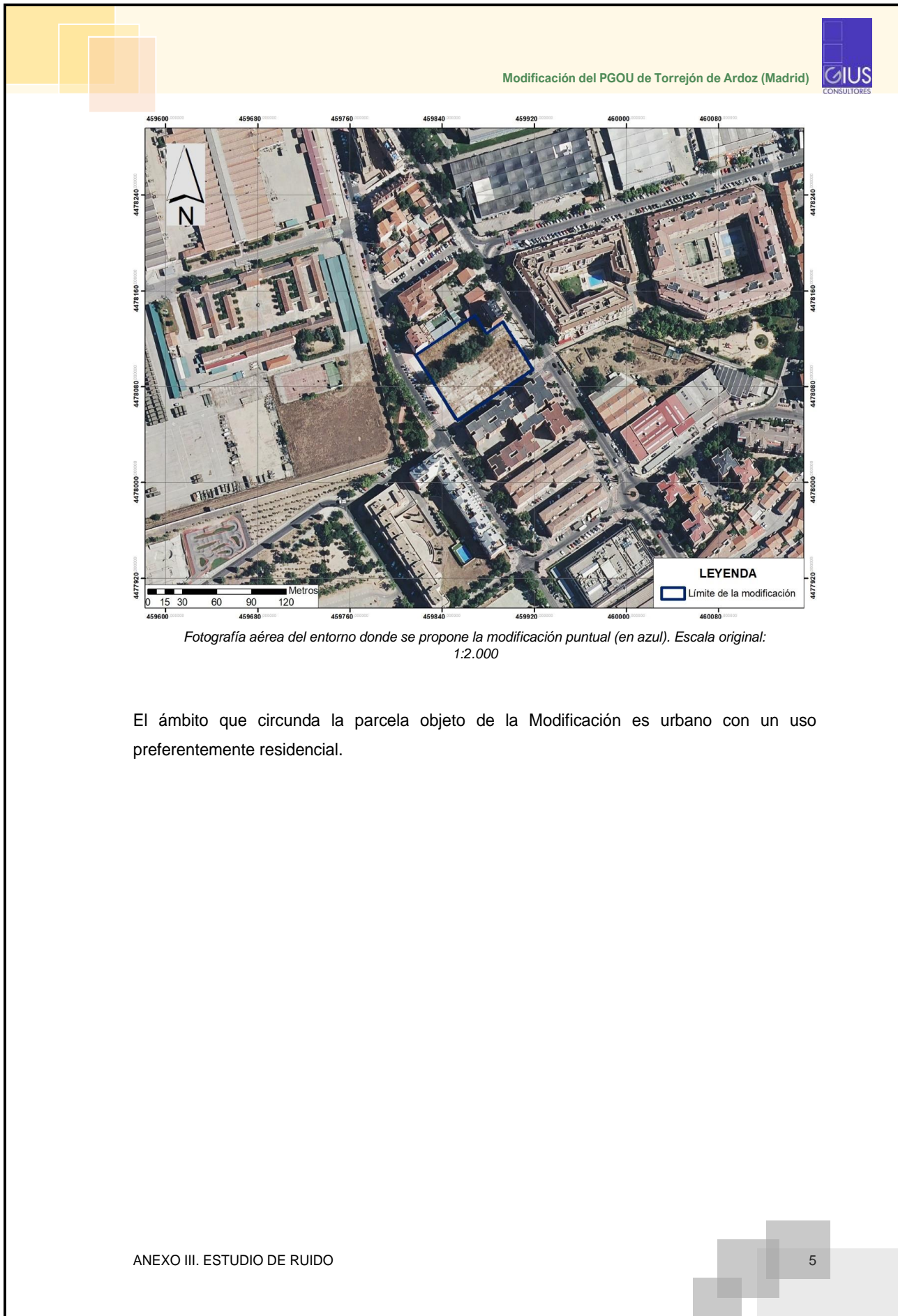


2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C99864ED90987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>

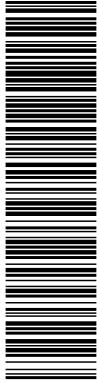




2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C99864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayto-torrejon.es>




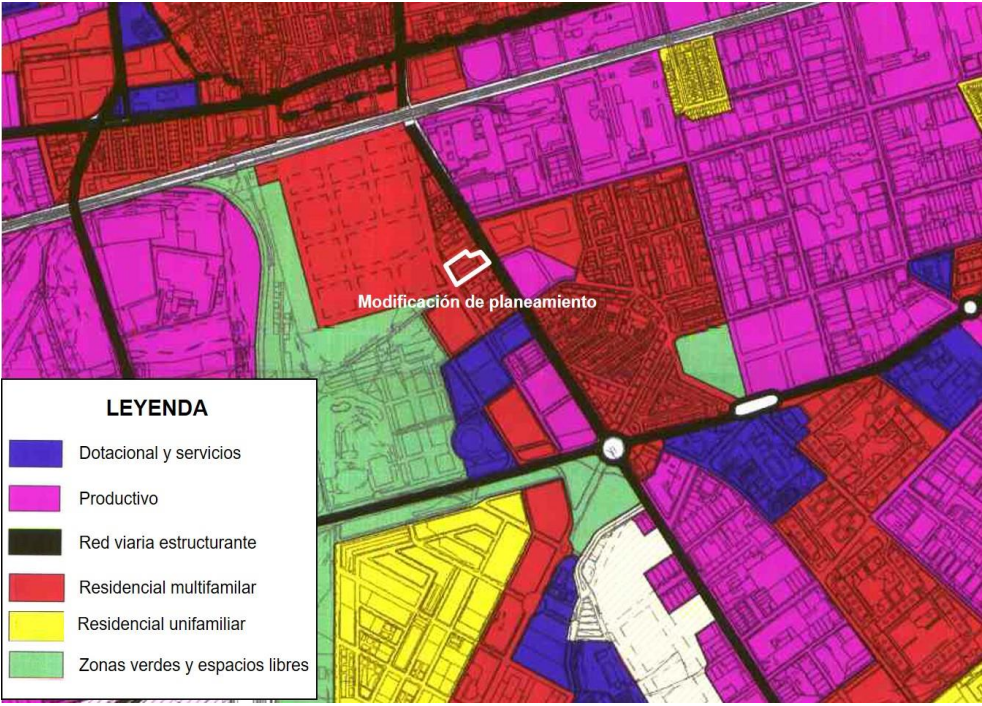
DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 57 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.yto-torrejon.es

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)





LEYENDA

- Dotacional y servicios
- Productivo
- Red viaria estructurante
- Residencial multifamiliar
- Residencial unifamiliar
- Zonas verdes y espacios libres

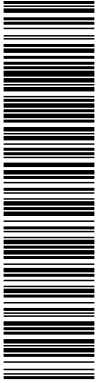
Usos de suelo predominantes en la parcela de la modificación y terrenos adyacentes. Fuente: PGOU de Torrejón de Ardoz. (1999).

En la actualidad el ámbito objeto de la Modificación presenta un solar urbano totalmente vallado, en el que se ubicó una nave de uso industrial, con una superficie de 3.924 m², siendo demolida en el año 2015.


ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO

6

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 58 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.yto-torrejon.es>



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

2.2. Descripción de la Modificación del PGOU

La Modificación Puntual plantea un edificio destinado a viviendas en las cuatro plantas superiores, planteando ocupar toda la planta baja con locales comerciales y los portales de acceso. Así, tras el análisis de la posible distribución interior del edificio se calcula que el número de viviendas sería de 48, de unos 90 m² útiles de superficie con ventilación cruzada. En planta baja, se utilizaría algo menos del fondo edificable de 18 metros permitido por la ordenanza, concretamente 17,46, para igualar el fondo del local del edificio colindante existente en la Ctra, de Loeches y constituir de manera coherente el patio de manzana. De esta manera, se alcanzaría una edificabilidad de 7.501 m², lo que supone un incremento de 4.727 m² sobre la edificabilidad inicial.

El destino de la planta baja para locales comerciales establece la posibilidad de un comercio de proximidad, a escala de barrio, que enriquecería la actividad en el espacio libre de doble carácter dinámico y estancial.

El enfoque de la promoción inmobiliaria pudiera desaconsejar ocupar la totalidad de la planta baja con locales comerciales, bien porque la calle del Río no resulte atractiva para ello o por cualquier otro motivo, lo que supondría un número mayor de viviendas que el de 48 previsto inicialmente.

También podría ocurrir que, por adecuación al mercado inmobiliario de la localidad, a pesar de destinar la planta baja total o parcialmente a locales comerciales, las viviendas a desarrollar tengan una menor superficie, optándose por un número mayor de las mismas.

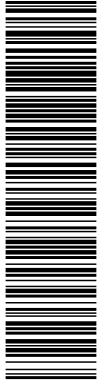
Por tanto, se considera que la ordenación debe ser suficientemente versátil para dejar en manos del promotor inmobiliario la solución última en cuanto a la composición interna del edificio; esta cuestión no afecta a la ordenación en cuanto a alineaciones exteriores pero sí influye en la superficie a reservar para zonas verdes por cambio de uso si varías el número de viviendas o en las cesiones para redes locales en función de la edificabilidad.

Se observa como con la ordenación se consigue un espacio público lineal que invita tanto al tránsito peatonal como posibilita espacios estanciales ajardinados y arbolados de carácter urbano.

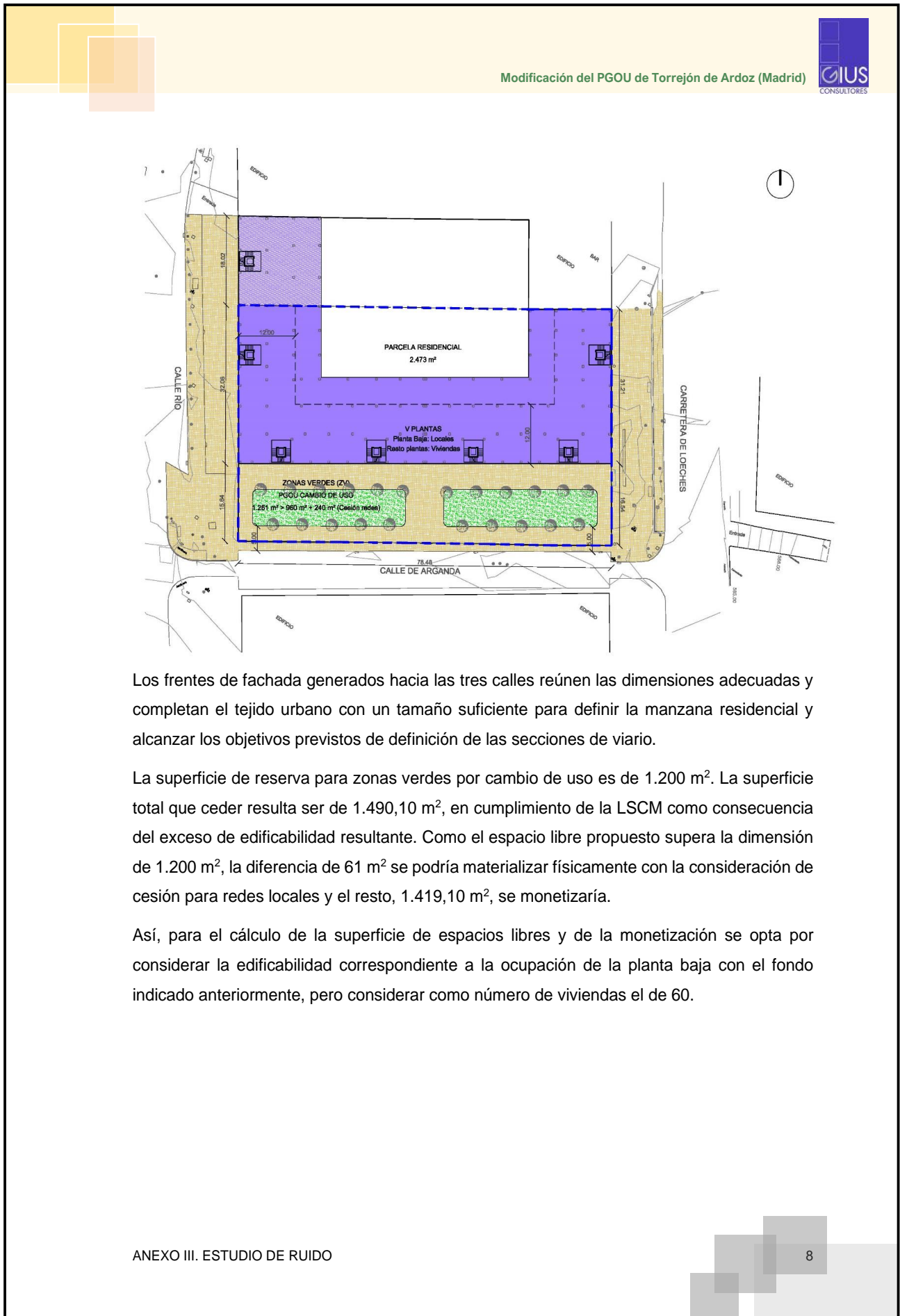
ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO

7

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 59 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.yto-torrejon.es>



Los frentes de fachada generados hacia las tres calles reúnen las dimensiones adecuadas y completan el tejido urbano con un tamaño suficiente para definir la manzana residencial y alcanzar los objetivos previstos de definición de las secciones de viario.

La superficie de reserva para zonas verdes por cambio de uso es de 1.200 m². La superficie total que ceder resulta ser de 1.490,10 m², en cumplimiento de la LSCM como consecuencia del exceso de edificabilidad resultante. Como el espacio libre propuesto supera la dimensión de 1.200 m², la diferencia de 61 m² se podría materializar físicamente con la consideración de cesión para redes locales y el resto, 1.419,10 m², se monetizaría.

Así, para el cálculo de la superficie de espacios libres y de la monetización se opta por considerar la edificabilidad correspondiente a la ocupación de la planta baja con el fondo indicado anteriormente, pero considerar como número de viviendas el de 60.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

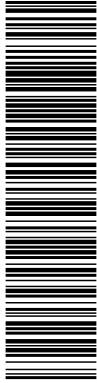


ALTERNATIVA ELEGIDA CÁLCULO PARÁMETROS URBANÍSTICOS HASTA 60 VIVIENDAS. PLANTA BAJA LOCALES Y VIVIENDAS					
SUPERFICIE PARCELA NETA (m ² s)	EDIFICABILIDAD 1,00 m ² c/m ² s SOBRE PARCELA NETA	NUEVA EDIFICABILIDAD	INCREMENTO SOBRE NUEVA EDIFICABILIDAD	CESIÓN REDES 30 m ² s / 100m ² c SOBRE INCREMENTO EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE A MONETIZAR
2.534 m ² s	2.534,00 m ² c	7.501,00 m ² c	4.967,00 m ² c	1.490,10 m ² s	1.490,10 m ² s
NÚMERO VIVIENDAS	CESIÓN ZV POR CAMBIO DE USO (20 m ² s/viv)	PARCELA CESIÓN ZV POR CAMBIO DE USO (m ² s)	DIFERENCIA RESPECTO 60 VIVIENDAS (1.200 m ² s)	MONETIZACIÓN POR CESIÓN DE REDES	MONETIZACIÓN FINAL DESCONTANDO DIFERENCIA RESPECTO 60 VIV
60	1.200 m ² s	1.200 m ² s	0 m ² s	1.490,10 m ² s	1.490,10 m ² s

Se define el cierre de la manzana con unas características similares a las de los edificios actualmente existentes hacia la carretera de Loeches y la calle del Río, tanto en cuanto al número de alturas como a los fondos edificables. El solar intermedio entre el ámbito de esta actuación y el edificio existente en la C/ del Río, de la misma propiedad, posibilitará la construcción de un único edificio que produzca una imagen como la que se aprecia en la imagen inferior.



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 61 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C99864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

Se reservan para zona verde destinada al tránsito peatonal y a área estancial arbolada un total de 1.261 m², por lo que la parcela resultante para edificar será de 2.473 m², una vez descontada la zona verde de los 3.734 m² que posee en la actualidad.

Para la ordenación pormenorizada del ámbito de la modificación se definen para la parcela neta de uso residencial resultante unas alineaciones obligadas a las tres calles y unos fondos máximos edificables, que se pueden completar con la edificabilidad adjudicada.

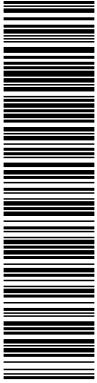
La planta baja podrá ocuparse totalmente con locales comerciales o, alternativamente, destinar parte de la misma a vivienda, dejando el espacio de parcela no edificado sobre rasante como de uso privativo del edificio.

La planta o plantas bajo rasante podrá destinarse a aparcamientos en el total de la superficie de parcela, permitiendo así cumplir la obligada reserva de 1,5 plazas por cada 100 m² de edificación o fracción de cualquier uso, sea vivienda o local comercial.




Todas las determinaciones de la ordenación pormenorizada cumplen las condiciones establecidas por la Ordenanza ZUR-6 (Manzana cerrada) para el grado 1º, correspondiente a Zona de de manzana en Suelo Urbano asistemático:

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 62 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.yto-torrejon.es>

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid) 

- Altura máxima: 5 plantas (16 m) medidos hasta la parte inferior del forjado de la última planta en Grado 1º, según ordenanza.
- Fondo edificable: el fondo máximo será de 12 m medidos en la perpendicular a la línea de fachada, en planta superior a la baja y 20 m en planta baja en Grado 1º. Dichos fondos máximos se cumplen al establecer las alineaciones interiores máximas en 12 m todas las calles para las plantas primera a cuarta y en 17,46 m para la planta baja.
- Ocupación máxima: será la resultante de aplicar las condiciones de fondo edificable. Bajo rasante se autoriza una ocupación del 100%.
- Usos: uso predominante, el *Residencial Multifamiliar* y usos complementarios, los situados en planta baja de los admitidos como compatibles.


ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO

11

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 63 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.a.yo-torreon.es>



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

2.3. Zonificación acústica

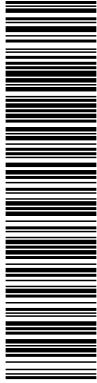
El ámbito territorial, delimitado por la administración competente, que presenta el mismo objetivo de calidad acústica se define en la Ley 37/2003 del ruido como Área Acústica. El Real Decreto 1367/2007 se definen, en función de los usos del suelo predominantes actuales o previstos en la planificación general territorial o el planeamiento urbanístico, los siguientes Tipos de Áreas Acústicas:

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

La Modificación del PGOU contempla como uso global o mayoritario el residencial En consecuencia, desde el punto de vista acústico los suelos corresponden al área acústica de *tipo a* conforme al Real Decreto 1367/2007.

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO
12

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 64 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED90987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

2.4. Carácter de área urbana existente

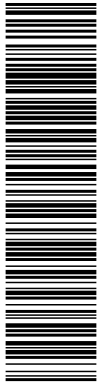
La figura siguiente muestra la situación actual del ámbito de actuación sobre la ortofotografía aérea más reciente del PNOA (Plan Nacional de Ortofotografía Aérea del IGN). Como se aprecia en la figura, en la actualidad la parcela urbana que constituye el ámbito de actuación del Plan Especial cuenta con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, teléfono, etc.) o puede contar con ellos sin otras obras que las de conexión a las instalaciones en funcionamiento.



Situación del ámbito de actuación respecto a la ortofotografía aérea más reciente del PNOA. Coordenadas UTM ETRS89. Huso 30N. Fuente: IGN.

La siguiente figura muestra la situación del ámbito de actuación sobre la ortofotografía aérea del PNOA correspondiente a 2006.

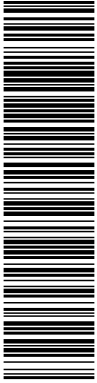
DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 65 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA




2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es



DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 66 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



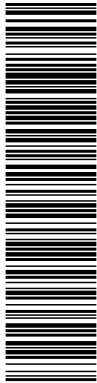
2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.yto-torrejon.es>

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid) 

Por tanto, el ámbito de actuación de la Modificación Puntual del Plan General tiene el carácter de área urbanizada existente a los efectos de aplicación del Real Decreto 1367/2007.

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO

15



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



3. CARACTERIZACIÓN ACÚSTICA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

3.2. Fuentes de ruido ambiental

En el presente apartado se van a definir las fuentes de ruido ambiental que generan el medio ambiente sonoro del ámbito de la planificación e la situación actual.

3.2.1. Carreteras

La red vial del entorno del ámbito de la Modificación del PGOU que por su proximidad al mismo o importancia, pudiera contribuir al medio ambiente sonoro, está integrado por calles urbanas de titularidad municipal Río, Arganda y Ctra. de Loeches.

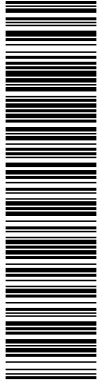


Varios existentes en el área de estudio.

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO

16

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 68 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED90987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



Vista de la Parcela desde Ctra. de Loeches.

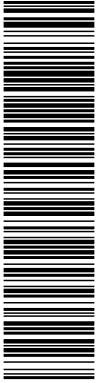


Vista de la Parcela desde C/ Arganda




Vista de la Parcela desde C/ Río.

Se realizó un aforo de tráfico en las calles del entorno del ámbito de actuación mediante un conteo de vehículos cuyos resultados desagregados según las categorías de vehículos establecidos en la Orden PCI/1319/2019 se muestra a continuación.



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es>



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

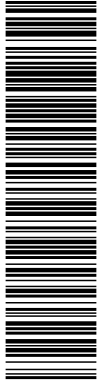
Posición	IMD						TOTAL
	Periodo	Ligeros	Semipesado	Pesados	Motos	Total	
c/ Rio	Día	3576	96	96	96	3864	4492
	Tarde	464	2	2	16	484	
	Noche	328	8	8	---	344	
c/Arganda	Día	1140	12	12	48	1212	1380
	Tarde	92	---	---	4	96	
	Noche	72	---	---	---	72	
Ctra. Loeches	Día	8316	312	312	144	9084	11088
	Tarde	936	20	20	36	1012	
	Noche	896	32	32	32	992	

3.2.2. Otras fuentes de ruido ambiental

Se analizó la posible existencia de otras fuentes de ruido específicas que pudieran contribuir al medio ambiente sonoro en el área de estudio. Estudiadas las actividades realizadas en los terrenos aledaños a dicho suelo se comprobó que no existen otras fuentes que pudieran contribuir de manera significativa al medio ambiente sonoro de la zona de estudio.

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO

18



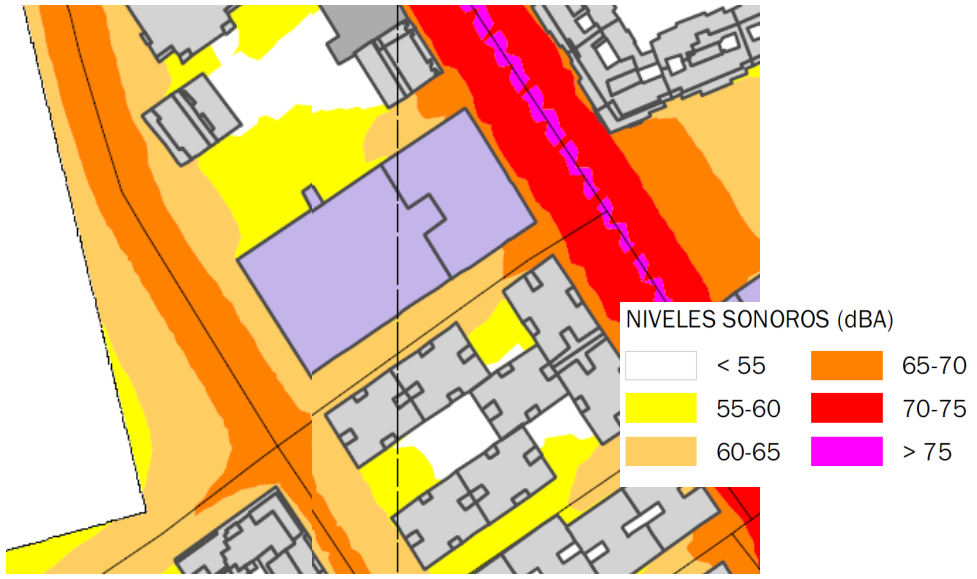
2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es



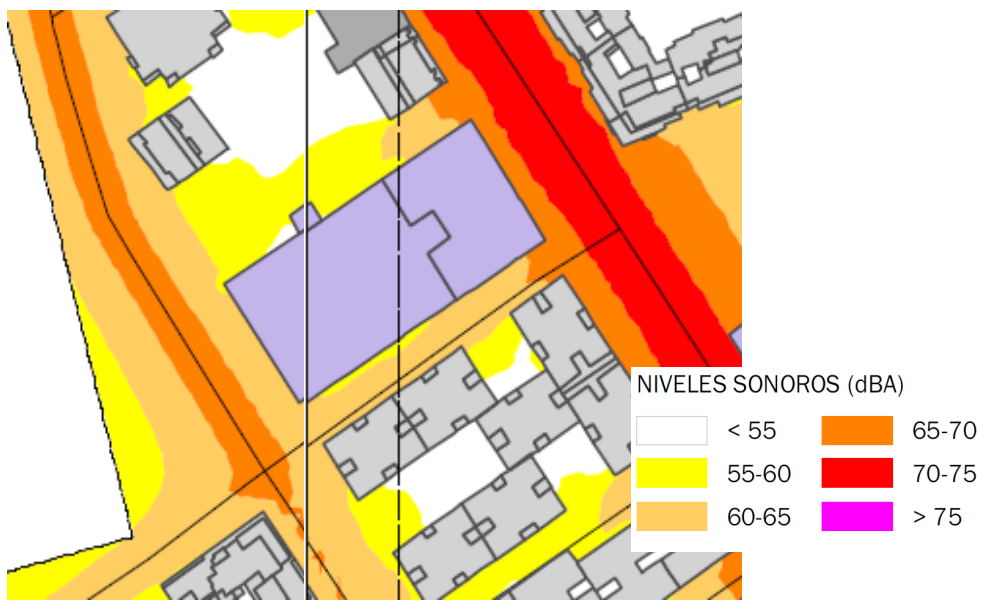
3.3. Estado acústico en la situación preoperacional

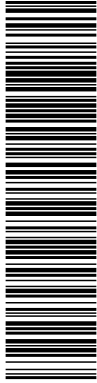
3.3.1. Mapas Estratégicos de Ruido

Para reflejar el estado acústico existente en la actualidad se ha considerado apropiado recurrir al Mapa Estratégico de Ruido elaborado por el Ayuntamiento de de Torrejón de Ardoz en 2014. A continuación se muestra dicho Mapa Estratégico de Ruido para los periodos de día, tarde y noche en la zona de estudio.

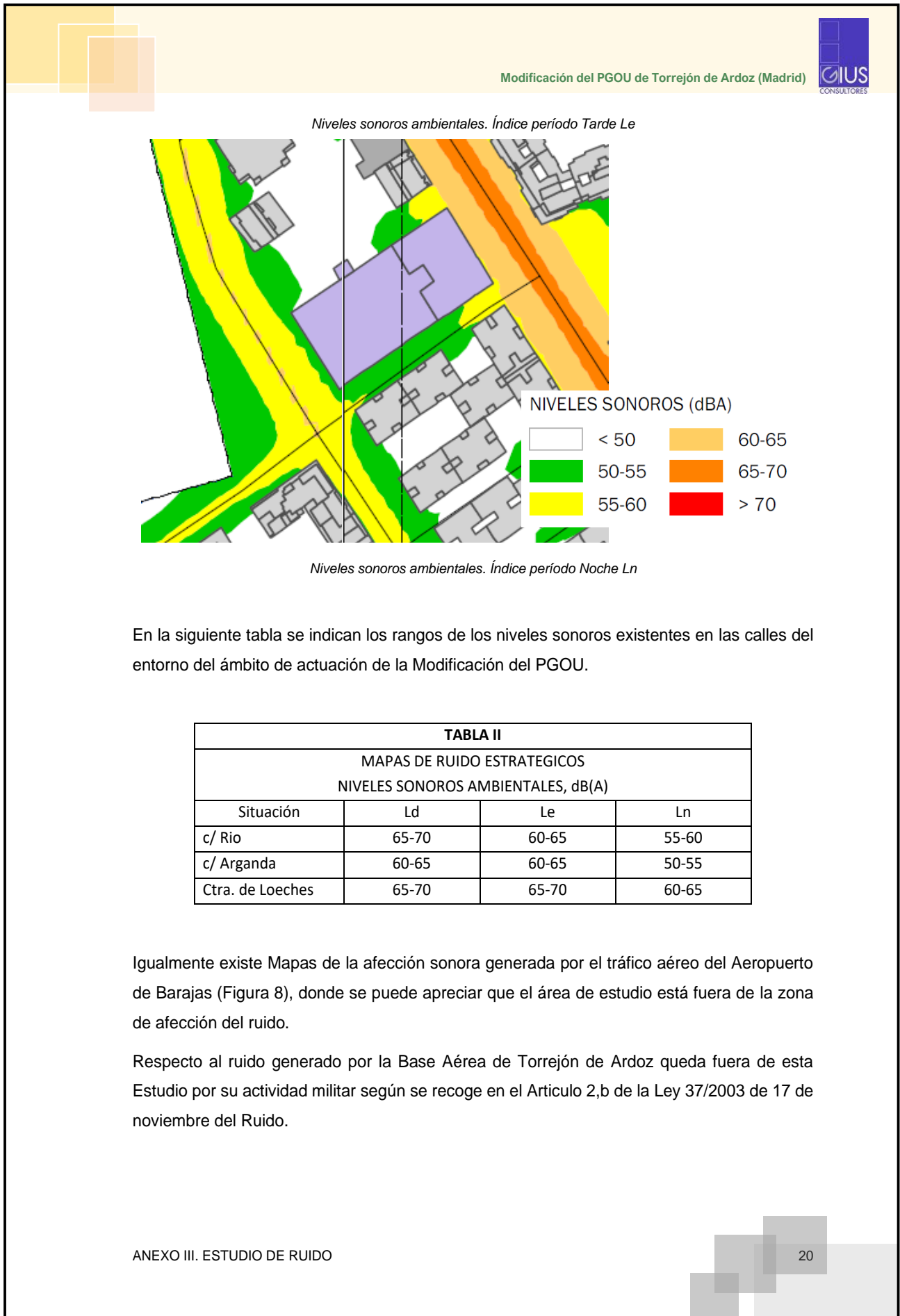


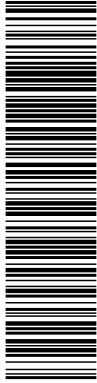
Niveles sonoros ambientales. Índice período Día Ld






2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1E35 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

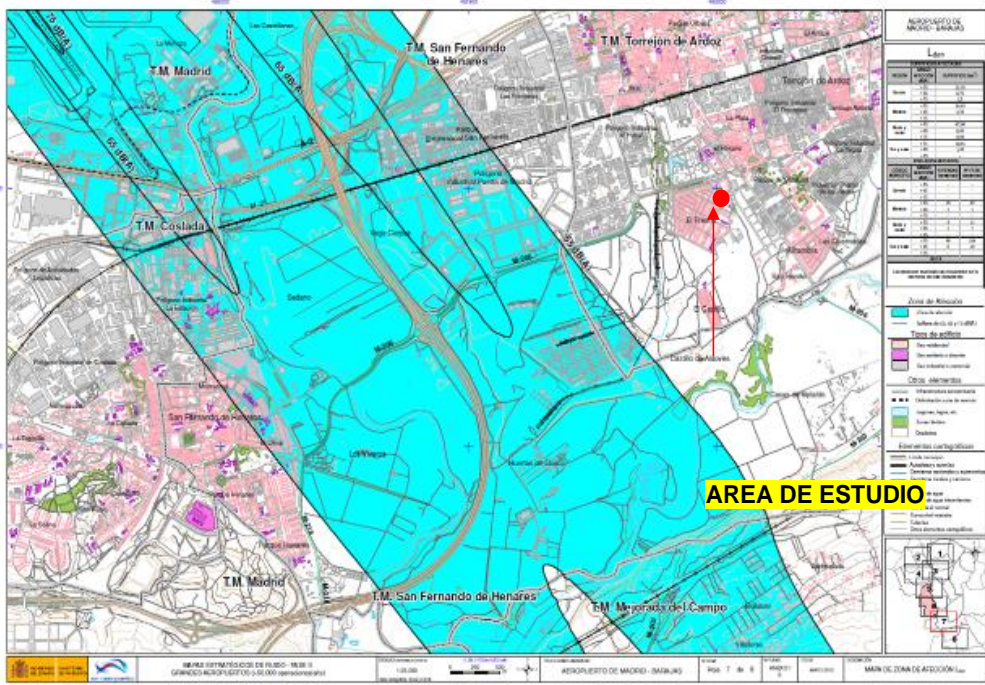




2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C99864ED90987C3647E0FAD6CA0488D1EA35 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



Mapa de afección sonora Aeropuerto de Barajas

3.3.2. Mediciones y modelización acústica

Mediciones de ruido

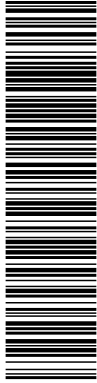
Dado los mapas de ruido existentes elaborados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz son posteriores a la Orden PCI/1319/2019 y con el fin de tener un conocimiento real de los niveles de ruido existente en la actualidad en la zona de estudio se procedió a realizar una campaña de medidas de los mismos entre las 11:30 horas del día 5 de octubre y las 11:00 horas del día 6 de octubre del 2022.

Para lo cual se seleccionaron 3 puntos, uno en cada una de las calles que limitan con el ámbito de actuación donde realizar las mediciones durante los periodos de evaluación:

- Periodo de día: tres series de medición.
- Periodo de tarde: una serie de medición.
- Periodo de noche: dos series de medición.

La separación temporal entre cada una de las series fue de al menos 2 horas. En cada serie, siguiendo el R.D.136/2007, se realizaron tres mediciones de una duración de 5 minutos con intervalos temporales mínimos de 5 minutos entre cada una de estas, calculando

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 73 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



posteriormente el nivel para cada una de las series y para el periodo acústico (día, tarde y noche).



Posiciones de medida

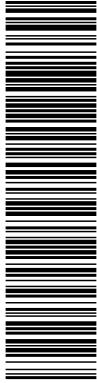
El equipo de medida estaba compuesto por sonómetro integrador RION tipo NL31, calibrado antes y después de las mediciones con un calibrador 01dB tipo CAL01. El Anexo A presenta los certificados de verificación primitiva y calibración de los citados equipos.

Las siguientes figuras muestran fotografías de los puntos de medición durante la realización de las mediciones.

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO


22


DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 74 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA




2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)





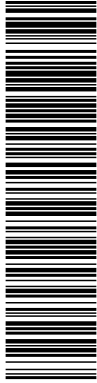
Posición de Medida. C/ Río



Posición de Medida. C/ Arganda

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO

23



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD6CA0488D1EA35 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://se.de.yto-torrejon.es



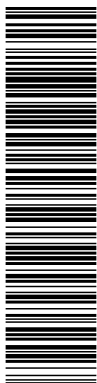
Posición de Medida. Ctra. De Loeches

En el Apéndice 2 se presentan para cada periodo serie de medidas, los resultados correspondientes a las tres mediciones realizadas en cada una de ellas mediante gráficas con la variación con el tiempo de los niveles de ruido, y una tabla con los valores Leq medidos en cada posición y hora y los niveles calculados día (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)


Como resumen de toda esta información en la siguiente tabla se presentan los niveles sonoros medidos en cada posición y periodo acústico del día.

NIVELES SONOROS MEDIDOS, dB(A)			
Situación	Ld	Le	Ln
c/ Rio	61,6	56,9	54,1
c/ Arganda	58,2	50,8	49,5
Ctra. de Loeches	62,9	62,1	58,4

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 76 de 121	ESTADO FIRMAS INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

Modelización acústica

Para el cálculo de los niveles sonoros generados por el tráfico, se ha utilizado el modelo indicado en la Orden PCI/1319/2019 de 7 de diciembre.

Este modelo clasifica el tráfico rodado en cinco categorías: ligeros, pesados medianos, pesados, de dos ruedas (a y b) y categoría abierta. Para cada una de estas categorías, se calcula, el nivel de potencia sonora por metro de carretera, como suma de los niveles por rodadura y por propulsión mediante las oportunas Tabla que presentan los valores en bandas de frecuencia 1/1 octava y que se corrigen según, tipo de pavimento, efectos de aceleración y deceleración, etc., cuyos valores se obtienen mediante distintas expresiones matemáticas y considerando diferentes tablas.

Una vez conocida la potencia sonora total por metro de carretera de las distintas categorías de vehículos, se calcula en nivel total de cada una de estas en función de las correspondientes IMD y de la velocidad y obteniendo posteriormente el nivel total mediante la suma de todas aquellas.

Finalmente y a partir de este valor, se calcula la propagación del nivel sonoro en ambas franjas entorno a la vía de tráfico, considerando, la orografía, tipo de terreno, presencia de barreras, condiciones atmosféricas, anchura de la calzada, presencia lateral de edificios, etc.

Este modelo está implementado en el Programa de cálculo IMMI plus que se utiliza en el presente Estudio. Los resultados de los cálculos de los niveles día, tarde y noche, se presentarán en planos a escala, en curvas de igual nivel sonoro en intervalos de 5 dB(A) identificados mediante el correspondiente código de colores, cubriendo la zona de estudio.

La situación acústica del ámbito de actuación en la situación preoperacional se muestra en los siguientes planos:

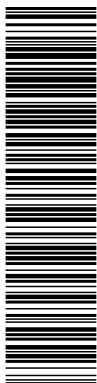
- Plano nº 1.- *Plano de ruido. Situación preoperacional. Periodo de día.*
- Plano nº 2.- *Plano de ruido. Situación preoperacional. Periodo de tarde.*
- Plano nº 3.- *Plano de ruido. Situación preoperacional. Periodo de noche.*

3.3.3. Análisis de los resultados para la situación preoperacional

En la siguiente tabla se presentan los niveles sonoros correspondientes a los periodos de día, tarde y noche medidos y calculados y el rango de variación indicado en los Mapas Estratégicos del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO

25



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

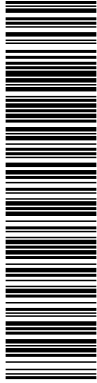


NIVELES SONOROS MEDIDOS, CALCULADOS Y RANGOS MER, dB(A)									
Situación	Ld			Le			Ln		
	M	C	MER	M	C	MER	M	C	MER
c/ Rio	61,6	58,8	65-70	56,9	56,0	60-65	54,1	52,2	55-60
c/ Arganda	58,2	60,1	60-65	50,8	53,8	60-65	49,5	48,1	50-55
Ctra. de Loeches	62,9	64.0	65-70	62,1	63,2	65-70	58,4	58,0	60-65

M- Medido; C-Calculado; MER-Rango de Nivel Mapa Estratégico de Ruido

El análisis de los valores indicados en esta Tabla permite establecer:

- Los niveles medidos presentan una gran diversidad de valores como consecuencia de las distintas características de los ensayos realizados (tráfico, periodo del día, anchura de la calle, etc.).
- Los niveles medidos y los calculados son en general similares, siendo la diferencia entre ellos en el peor de los casos +2.6 dB(A) y -3 dB(A).
- Los niveles calculados son inferiores a los señalados en los Mapas Estratégicos de Ruido Existentes, como consecuencia de los distintos ajustes de los modelos informáticos empleados.
- La siguiente tabla presenta para cada una de las calles que rodean el ámbito de actuación las distancias medias a eje de calzada de estas, donde se alcanzan los niveles sonoros límite establecidos en la actual legislación para Zonas de Uso Industrial y Residencial para los periodos día, tarde y noche esto es 75/65 dB(A), 75/65dB(A) y 65/55dB(A) respectivamente.



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.yto-torrejon.es>

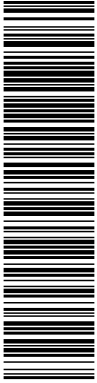
Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)




DISTANCIAS, m / VALORES LIMITES / SITUACION PREOPERACIONAL			
Viario	Valores Límite		
	Uso Industrial		
	Día 75 dB(A)	Tarde 75 dB(A)	Noche 65 dB(A)
c/ Rio	---	---	---
c/ Arganda	---	---	---
Ctra. de Loeches	---	---	1
Viario	Valores Límite		
	Uso Residencial		
	Día 65 dB(A)	Tarde 65 dB(A)	Noche 55 dB(A)
c/ Rio	2	1	3
c/ Arganda	---	---	---
Ctra. de Loeches	4	3	10

- Según los valores de la tabla anterior, los valores objetivos legislados (65 dB(A) para los periodos de día y de tarde y 55 dB(A) para el de noche) no se alcanzan en el perímetro del ámbito de actuación.

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 79 de 121	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.a.yo-torreon.es



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

4. PROGNOSIS ACÚSTICA EN LA SITUACIÓN POSOPERACIONAL

4.2. Fuentes de ruido ambiental

Las fuentes de ruido ambiental que definían el medio ambiente sonoro de la situación preoperacional evolucionan hasta el escenario postoperacional y se añaden otras propias de los nuevos desarrollos o de actuaciones.

4.2.1. Carreteras

La Modificación del PGOU no contempla la construcción de nuevos viales y los viales existentes en el entorno del ámbito de actuación no experimentan ninguna variación previsible en la situación posoperacional. De modo que la red vial del entorno del ámbito que por su proximidad al mismo o importancia, pudiera contribuir al medio ambiente sonoro, está integrado por las mismas calles urbanas de titularidad municipal ya descritas para la situación preoperacional: calle Río, calle Arganda y Ctra. de Loeches.

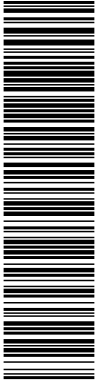
Para estimar el tráfico correspondiente a la situación posoperacional se ha aplicado la hipótesis de un incremento anual del tráfico del 3%.

4.2.2. Otras fuentes de ruido ambiental


La Ordenación Pormenorizada propuesta en la Modificación del PGOU prevé el desarrollo de usos residenciales. Los usos previstos modificarán la emisión de las fuentes de ruido ya estudiadas, pero no añadirán otras de distinta naturaleza.

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO
28

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 80 de 121	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es>



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

4.3. Estado acústico en la situación posoperacional

Para determinar los niveles de ruido correspondientes a la situación posoperacional a techo de planeamiento se realizó una modelización acústica con el mismo programa de cálculo IMMI plus conforme al modelo indicado en la Orden PCI/1319/2019 de 7 de diciembre y la metodología ya expuesta anteriormente para la situación preoperacional.

La situación acústica del ámbito de actuación en la situación posoperacional se muestra en los siguientes planos:

- Plano nº 4.- *Plano de ruido. Situación posoperacional. Periodo de día.*
- Plano nº 5.- *Plano de ruido. Situación posoperacional. Periodo de tarde.*
- Plano nº 6.- *Plano de ruido. Situación posoperacional. Periodo de noche.*


ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO

29

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 81 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.afo-torrejon.es



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

5. EVALUACIÓN DE IMPACTOS ACÚSTICOS

5.2. Criterios de valoración de los impactos acústicos

5.2.1. Legislación estatal

El Real Decreto 1367/2007, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establece valores objetivo de calidad acústica para áreas urbanas existentes y no existentes en la actualidad, según la clasificación en Áreas Acústicas correspondientes a los usos del suelo establecidos en el planeamiento.

El Real Decreto 1367/2007 define en su artículo 2 como área urbanizada la superficie de territorio que reúna las condiciones establecidas en la legislación urbanística aplicable para ser clasificada como suelo urbano o urbanizado y siempre que se encuentre ya integrada, de manera legal y efectiva, en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población; entendiéndose que así ocurre cuando las parcelas, estando o no edificadas, cuentan con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o pueden llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión a las instalaciones en funcionamiento. El mismo artículo define como rea urbanizada existente la superficie de territorio que fuera área urbanizada antes de la entrada en vigor del citado Real Decreto (que se produjo el 24 de octubre de 2007).

El artículo 14.1 del Real Decreto 1367/2007 establece como objetivo de calidad acústica para ruido para áreas urbanizadas existentes el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

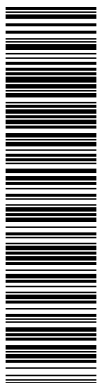
- a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

- b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor.

Y el artículo 14.2 del Real Decreto 1367/2007 establece como objetivo de calidad acústica para el resto de las áreas urbanizadas la no superación del valor que le sea de aplicación a la Tabla A del Anexo II del Real Decreto disminuido en 5 dB(A).

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO
30



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es



VALORES OBJETIVO DE LA TABLA A DEL ANEXO II DEL REAL DECRETO 1368/2007 (MODIFICADO POR EL R.D. 1038/2012)				
TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		L _d	L _e	L _n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2) ²	(2)	(2)

- (1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.
- (2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.»

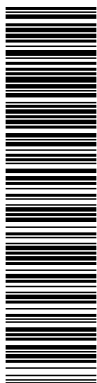
5.2.2. Legislación autonómica

La Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de la Comunidad de Madrid elaboró el Decreto 55/2012 de fecha 15 de marzo del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid. En este Decreto se establece en su Artículo 2 que el régimen jurídico aplicable en la materia será el definido por la legislación estatal (Ley 3/2003 del Ruido y Real Decreto 1367/2007 que la desarrolla).


5.2.3. Legislación municipal

El Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz dispone de una Ordenanza Contra la Contaminación Acústica. Ruido y Vibraciones (BOCM nº 129 de fecha 2 de junio de 2014), donde se señalan los niveles máximos de ruido en función del uso del suelo. Tanto la clasificación de los tipos de zona acústicas como los límites de ruido son los indicados en la legislación nacional.

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 83 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.a.yo-torrejón.es



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

5.3. Valoración de los impactos acústicos

Los suelos del ámbito de actuación de la Modificación del PGOU ya se encontraban plenamente urbanizados, edificados y contaban con todas las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística. Por tanto, al ámbito de actuación le son de aplicación los objetivos de calidad acústica para ruido para las áreas urbanizadas existentes establecidos en el artículo 14.1 del Real decreto 1367/2007.

Para el área acústica tipo a, dichos objetivos de calidad acústica consisten en la no superación del valor objetivo de 65 dB(A) durante los periodos de día y de tarde y de 55 dB(A) durante el periodo de noche.

Analizados los mapas de isófonas de la situación posoperacional durante los periodos día, tarde y noche, se obtuvieron las siguientes conclusiones:

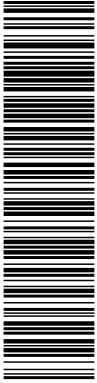
- Durante los periodos de día y de tarde los niveles de ruido en el ámbito de actuación son inferiores 65 dB(A). Y durante el de noche son inferiores a 55 dB(A). Por tanto se cumplen los objetivos de calidad acústica establecidos en la legislación.
- Durante el periodo de noche en el borde perimetral del ámbito de actuación colindante con la Ctra.de Loeches se alcanzan niveles de ruido muy próximos aunque inferiores a 55 dB(A).

Estos valores son inferiores al objetivo de calidad acústica y además debe tenerse en cuenta los cálculos y modelizaciones del presente estudio se han realizado suponiendo vehículos dotados de motores de explosión y hay que prever que en el año 2032 exista una amplia flota de vehículos eléctricos con motores sensiblemente menos ruidosos. No obstante, se recomienda incrementar el aislamiento acústico de las fachadas y cerramientos de ese frente del ámbito de actuación en al menos 5 dB respecto a los valores que sean de aplicación en la normativa vigente.


Como conclusión se considera que la «*Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz. Recalificación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda Y Chinchón*». es viable desde el punto de vista acústico sin necesidad de aplicar medidas correctoras.

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO
32

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 84 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.afo-torrejon.es>



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

6. PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS

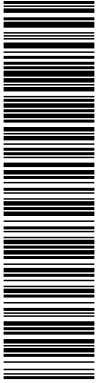
Con objeto de proporcionar un mayor nivel de confort acústico se recomienda poner en práctica las medidas preventivas siguientes:

- Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa. Entre ellas, cabe citar a título ilustrativo el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación.
- Se recomienda incrementar el aislamiento acústico de las fachadas y cerramientos en el borde perimetral del ámbito de actuación colindante con la Ctra.de Loeches en al menos 5 dB respecto a los valores que sean de aplicación en la normativa vigente.
- Colocación de capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante en todo el viario exterior al ámbito. El empleo de este pavimento ha demostrado que, aparte de mejorar la seguridad vial al mejorar la adherencia de los vehículos, reducir la distancia de frenado y aumentar el control de los vehículos, supone una considerable reducción de los niveles de ruido producidos por el rozamiento de las gomas neumáticas de las ruedas con el pavimento.
- Adoptar las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que en el viario se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 50 km/h durante los periodos diurno, vespertino y nocturno.

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO


33

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 85 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.yto-torrejon.es>

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)




PLANOS

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 86 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



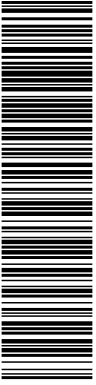
2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayto-torrejon.es>

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid) 

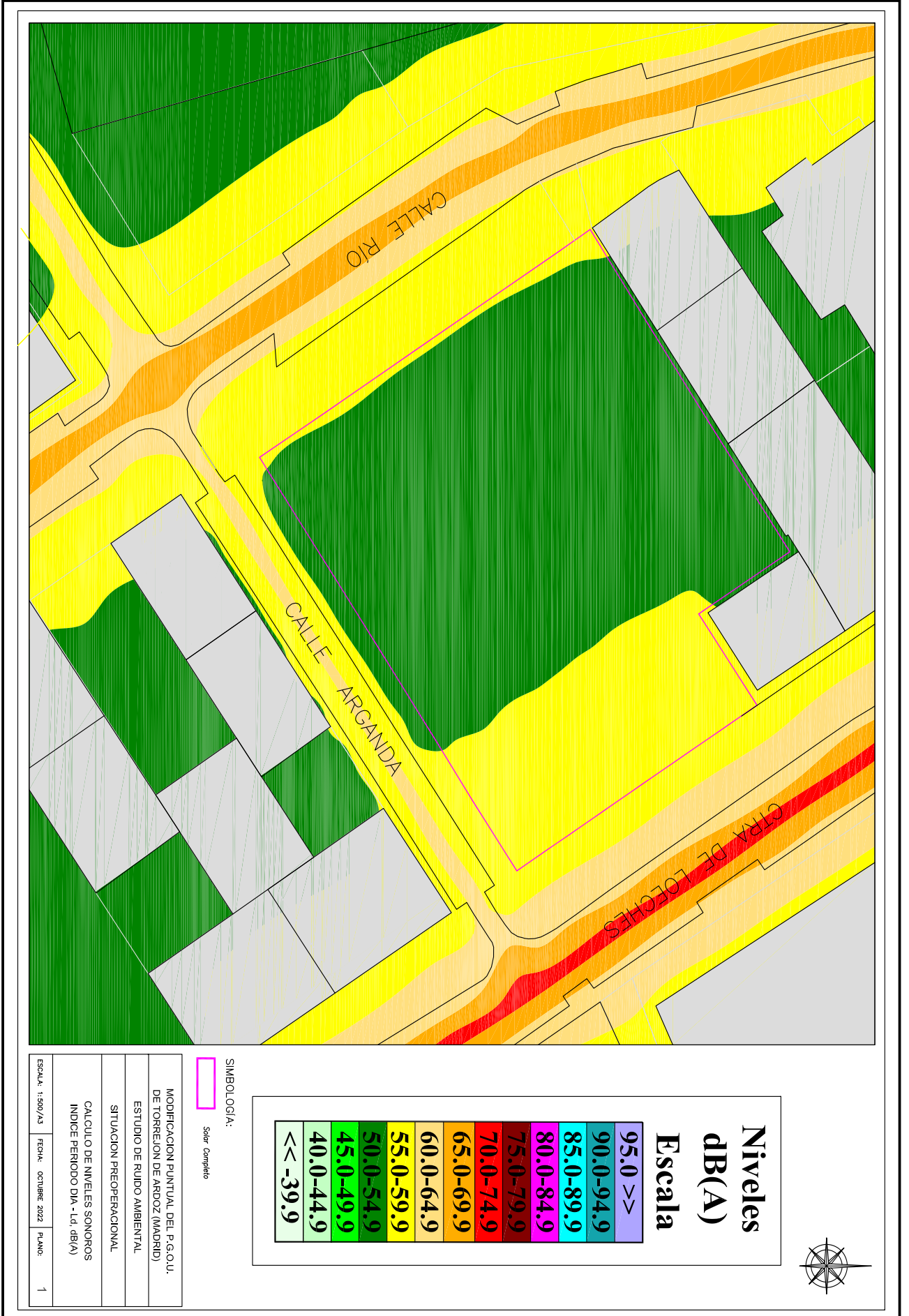
Relación de planos:

- Plano nº 1.- *Plano de ruido. Situación preoperacional. Periodo de día.*
- Plano nº 2.- *Plano de ruido. Situación preoperacional. Periodo de tarde.*
- Plano nº 3.- *Plano de ruido. Situación preoperacional. Periodo de noche.*
- Plano nº 4.- *Plano de ruido. Situación posoperacional. Periodo de día.*
- Plano nº 5.- *Plano de ruido. Situación posoperacional. Periodo de tarde.*
- Plano nº 6.- *Plano de ruido. Situación posoperacional. Periodo de noche.*

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98964ED0987C3647E0FAD8CA0488D1E1A35 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://se.de.ayo-torrejon.es>



ESCALA: 1:500/3	FECHA: OCTUBRE 2022	PLANO: 1
MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJON DE ARROZ (MADRID) ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL SITUACION PREOPERACIONAL CALCULO DE NIVELES SONOROS INDICE PERIODO DIA - LD, dB(A)		

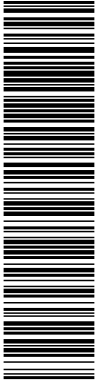

 SIMBOLOGIA:
 Solor completo

Niveles dB(A)

Escala

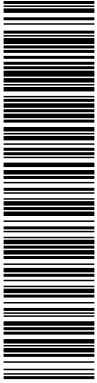
95.0 >>
90.0-94.9
85.0-89.9
80.0-84.9
75.0-79.9
70.0-74.9
65.0-69.9
60.0-64.9
55.0-59.9
50.0-54.9
45.0-49.9
40.0-44.9
<<-39.9





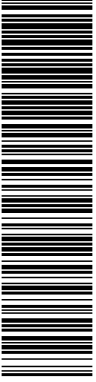
2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1E1A35 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>



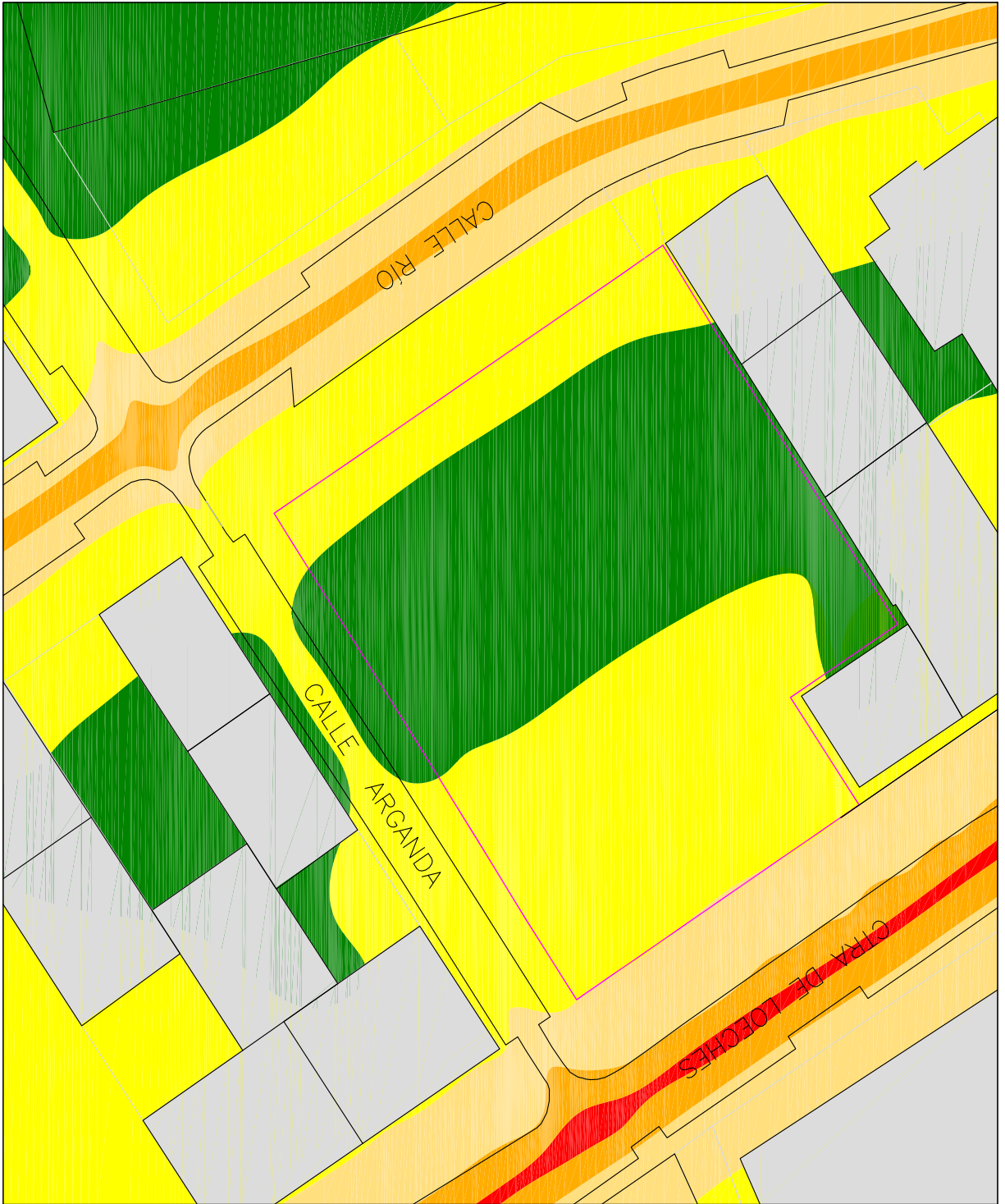


2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1E35 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>



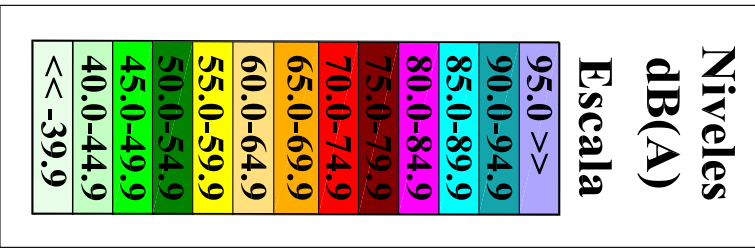


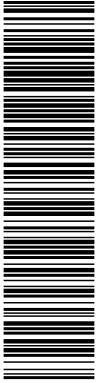
2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98964ED0987C3647E0FAD8CA0488D1E1A35 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayto-torrejon.es>



ESCALA: 1:500/A3	FICHA: OCTUBRE 2022	PLANO: 4
MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID) ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL SITUACION POSTOPERACIONAL CALCULO DE NIVELES SONOROS INDICE PERIODO DIA - LD, dB(A)		

SIMBOLOGIA:
 Solos Completos





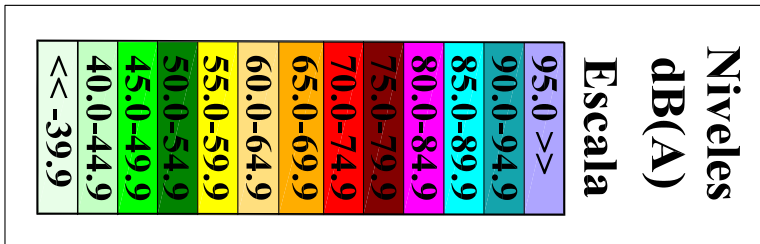
2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1E1A35 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayto-torrejon.es>

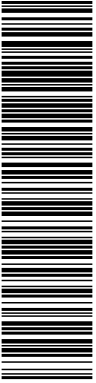


SIMBOLOGÍA:

 Solor completo

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)
ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL
SITUACION POSTOPERACIONAL
CALCULO DE NIVELES SONOROS INDICE PERIODO TARDE - Lr, dB(A)
ESCALA: 1:500/A3
FECHA: OCTUBRE 2022
PLANO: 5



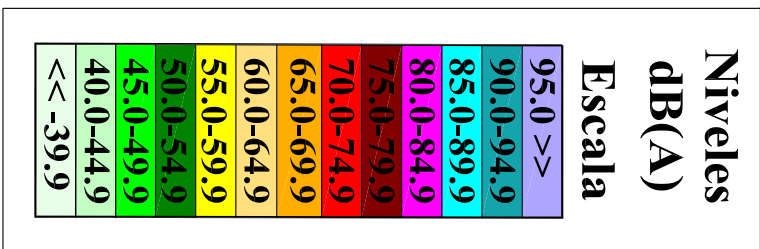


2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED9087C3647E0FAD8CA0488D1E1A35 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>

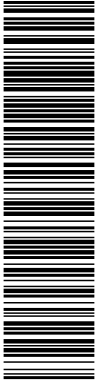


ESCALA: 1:500/3	FICHA: OCTUBRE 2022	PLANO: 6
MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID) ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL SITUACION POSTOPERACIONAL CALCULO DE NIVELES SONOROS INDICE PERIODO NOCHE - Ln, dB(A)		

SIMBOLOGIA:
 Soler completo




DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 93 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es>

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



APÉNDICE 1

Certificados de verificación primitiva y calibración de los equipos de medida

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 94 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA




2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)
DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.




SOLICITA: PROYMASA
P-1757/1 – OCTUBRE 2022



ENAC
INSPECCIÓN
Nº 4 2 3 / E 1 6 2 3

CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN

Instrumentos de medición de sonido audible y calibradores acústicos



LACAINAC
laboratorio de calibración

LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

TIPO DE VERIFICACIÓN:	PERIÓDICA
INSTRUMENTO:	SONÓMETRO
MARCA:	RION MICRÓFONO: RION PREAMPLIFICADOR: RION
MODELO:	NL-31 MICRÓFONO: UC-53A PREAMPLIFICADOR: NH-21
NÚMERO DE SERIE:	531156, CANAL: N/A MICRÓFONO: 313436 PREAMPLIFICADOR: 07754
EXPEDIDO A:	CGM TELECOMUNICACIONES S.L. C/ Manuel Villarta, 17 28034 MADRID
FECHA VERIFICACIÓN:	05/01/2022
CÓDIGO CERTIFICADO:	21LAC23469F03
REGISTRO DE AJUSTE:	No disponible
PRECINTOS:	16-I-0205000 (intemo) 16-I-0220546 (botón "CAL")

Firmado digitalmente por: 03902852M IRENE MARTIN FUERTES
(C:G80455231)
Motivo: Por Orden / Ausencia D.T.
Fecha y hora: 05.01.2022 11:09:48

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ICT/155/2020, de 7 de febrero, por la que se regula el control metrológico del Estado de determinados instrumentos de medida (BOE nº47 24/02/2020).

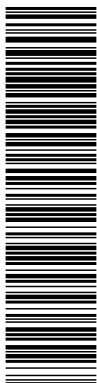
El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ICT/155/2020. Los ensayos y exámenes administrativos, han sido realizados por el Laboratorio de Calibración de Instrumentos Acústicos.

La presente verificación solo es válida si se mantienen las condiciones que dieron lugar a los ensayos de verificación; por ello, no se debe realizar ningún tipo de ajuste de servicio, que provocaría la anulación del presente certificado.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metrológica para la realización de los controles metrológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid (Resolución de 11 de marzo de 2019), con número de identificación 16-OV-1002.

LACAINAC es un Organismo de Verificación Metrológica acreditado por ENAC con certificado nº 423/EI623.

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 95 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864E0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayo-torrejon.es

ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

P-1757/1 – OCTUBRE 2022



CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN

Certificate of calibration
Código: 21LAC23469F04
Code:
Página 1 de 14 páginas
Page __ of __ pages



LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

INSTRUMENTO <i>Instrument</i>	SONÓMETRO
FABRICANTE <i>Manufacturer</i>	RION MICRÓFONO: RION PREAMPLIFICADOR: RION
MODELO <i>Model</i>	NL-31 MICRÓFONO: UC-53A PREAMPLIFICADOR: NH-21
NÚMERO DE SERIE <i>Serial number</i>	531156, CANAL: N/A MICRÓFONO: 313436 PREAMPLIFICADOR: 07754
PETICIONARIO <i>Customer</i>	CGM TELECOMUNICACIONES S.L. C/ Manuel Villarta, 17 28034 MADRID
FECHA DE CALIBRACIÓN <i>Calibration date</i>	05/01/2022
TÉCNICO DE CALIBRACIÓN <i>Calibration Technician</i>	Olga Pinto Moreno

Signatario autorizado *Authorized signatory*

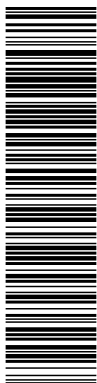
Firmado digitalmente por: 03902852M IRENE MARTIN FUERTES
(C:G80455231)
Motivo: Por Orden / Ausencia D.T.
Fecha y hora: 05.01.2022 11:09:49

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo con las condiciones de la acreditación concedida por ENAC que ha comprobado las capacidades de medida del Laboratorio y su trazabilidad a patrones nacionales o internacionales.
Este Certificado no podrá ser reproducido parcialmente sin la aprobación por escrito del laboratorio que lo expide.
ENAC es firmante del Acuerdo de Reconocimiento Mutuo (MLA) de calibración de European Cooperation for Accreditation (EA) y de International Laboratory Accreditation Cooperation (ILAC).

This Certificate is issued in accordance with the conditions of accreditation granted by ENAC which has assessed the measurement capability of the laboratory and its traceability to national standards.
This Certificate may not be partially reproduced, except with the prior written permission of the issuing laboratory.
ENAC is one of the signatories of the Multilateral Agreement of the European Cooperation for Accreditation (EA) and the International Laboratories Accreditation Cooperation (ILAC).

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 96 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.afo-torrejon.es>


**ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL
DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)**

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.



SOLICITA: PROYMASA


P-1757/1 – OCTUBRE 2022



ENAC
INSPECCIÓN
N° 4 2 3 / E 1 6 2 3

CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN

Instrumentos de medición de sonido audible y
calibradores acústicos



LACAINAC
laboratorio de calibración

LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

TIPO DE VERIFICACIÓN:	PERIÓDICA
INSTRUMENTO:	CALIBRADOR ACÚSTICO
MARCA:	01dB
MODELO:	CAL-01
NÚMERO DE SERIE:	11333
EXPEDIDO A:	CGM TELECOMUNICACIONES S.L. C/ Manuel Villarta, 17 28034 MADRID
FECHA VERIFICACIÓN:	04/01/2022
PRECINTOS:	16-I-0212390 (interno)
CÓDIGO CERTIFICADO:	21LAC23469F05

Firmado digitalmente por: 03902852M IRENE MARTIN FUERTES
(C:G80455231)
Motivo: Por Orden / Ausencia D.T.
Fecha y hora: 04.01.2022 12:37:21

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ICT/155/2020, de 7 de febrero, por la que se regula el control metroológico del Estado de determinados instrumentos de medida (BOE n°47 24/02/2020).

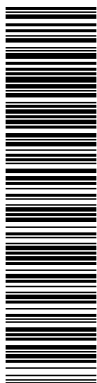
El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ICT/155/2020.

Los ensayos y exámenes administrativos, han sido realizados por el Laboratorio de Calibración de Instrumentos Acústicos.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metroológica para la realización de los controles metroológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid (Resolución de 11 de marzo de 2019), con número de identificación 16-OV-1002.

LACAINAC es un Organismo de Verificación Metroológica acreditado por ENAC con certificado n° 423/EI623.

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 97 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

P-1757/1 – OCTUBRE 2022



CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN

Certificate of calibration
Código: 21LAC23469F06
Code:
Página 1 de 3 páginas
Page __ of __ pages



LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

INSTRUMENTO <i>Instrument</i>	CALIBRADOR ACÚSTICO
FABRICANTE <i>Manufacturer</i>	01dB
MODELO <i>Model</i>	CAL-01
NÚMERO DE SERIE <i>Serial number</i>	11333
PETICIONARIO <i>Customer</i>	CGM TELECOMUNICACIONES S.L. C/ Manuel Villarta, 17 28034 MADRID
FECHA DE CALIBRACIÓN <i>Calibration date</i>	04/01/2022
TÉCNICO DE CALIBRACIÓN <i>Calibration Technician</i>	Sergio Santos Álvarez

Signatario autorizado
Authorized signatory

Firmado digitalmente por: 03902852M IRENE MARTIN FUERTES
(C:G80455231)
Motivo: Por Orden / Ausencia D.T.
Fecha y hora: 04.01.2022 12:37:22

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo con las condiciones de la acreditación concedida por ENAC que ha comprobado las capacidades de medida del Laboratorio y su trazabilidad a patrones nacionales o internacionales.
Este Certificado no podrá ser reproducido parcialmente sin la aprobación por escrito del laboratorio que lo expide.

ENAC es firmante del Acuerdo de Reconocimiento Mutuo (MLA) de calibración de European Cooperation for Accreditation (EA) y de International Laboratory Accreditation Cooperation (ILAC).

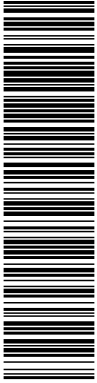
This Certificate is issued in accordance with the conditions of accreditation granted by ENAC which has assessed the measurement capability of the laboratory and its traceability to national standards.

This Certificate may not be partially reproduced, except with the prior written permission of the issuing laboratory.

ENAC is one of the signatories of the Multilateral Agreement of the European Cooperation for Accreditation (EA) and the International Laboratories Accreditation Cooperation (ILAC).


2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED90887C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.afo-torrejon.es>

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 98 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.yto-torrejon.es>

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

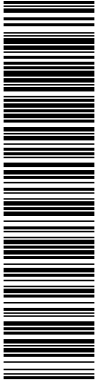


APÉNDICE 2

Resultados de las medidas de niveles de ruido ambiental, y resumen de los niveles sonoros medidos

ANEXO III. ESTUDIO DE RUIDO

DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 99 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



**ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL
DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)**

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

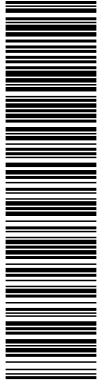


SOLICITA: PROYMASA

P-1757/1 – OCTUBRE 2022

PERIODO DIA

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 100 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED90987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



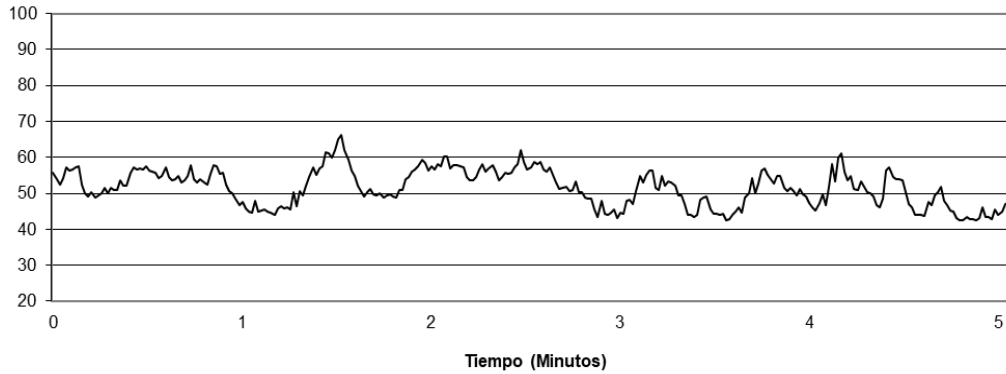
SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

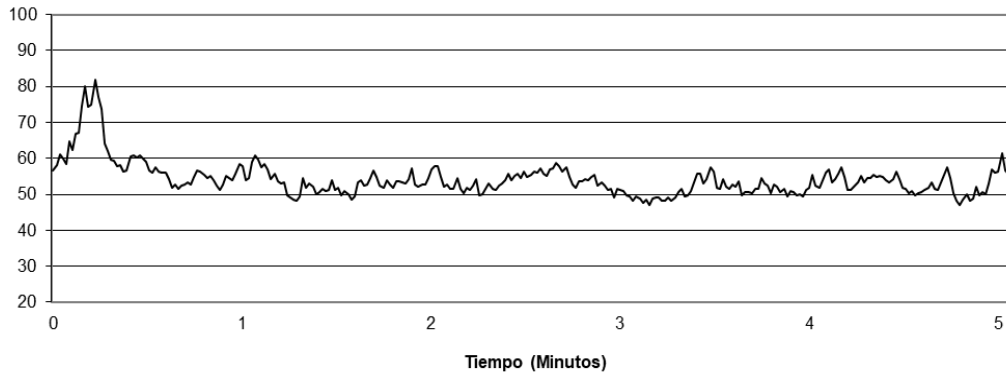
P-1757/1 – OCTUBRE 2022

C/ RIO – TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

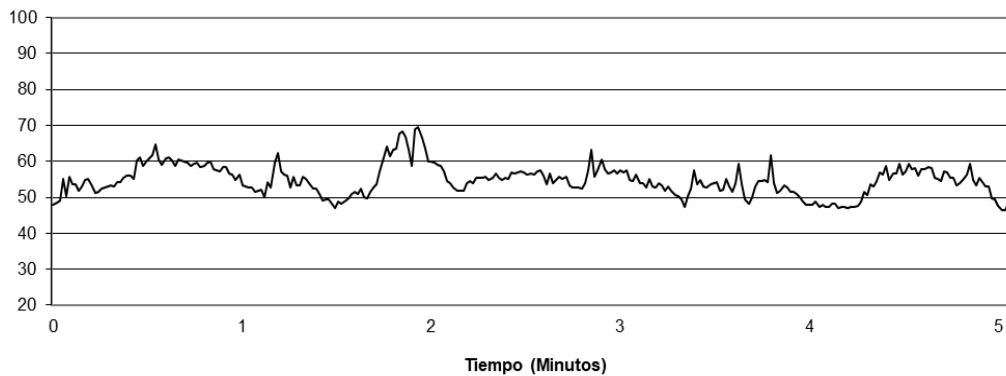
Hora: 08:37 – Muestra: 1- Leq: 54,3 dB(A)



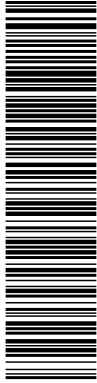
Hora: 09:13 – Muestra: 2- Leq: 62,4 dB(A)



Hora: 09:26 – Muestra: 3- Leq: 57,3 dB(A)



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 101 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



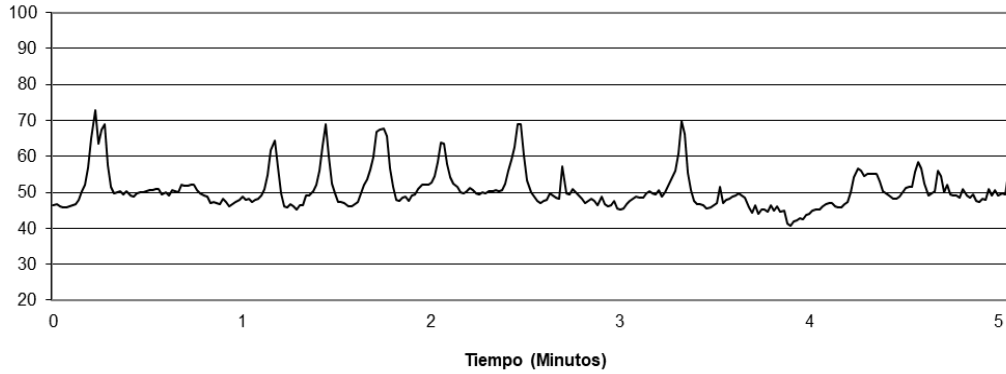
SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

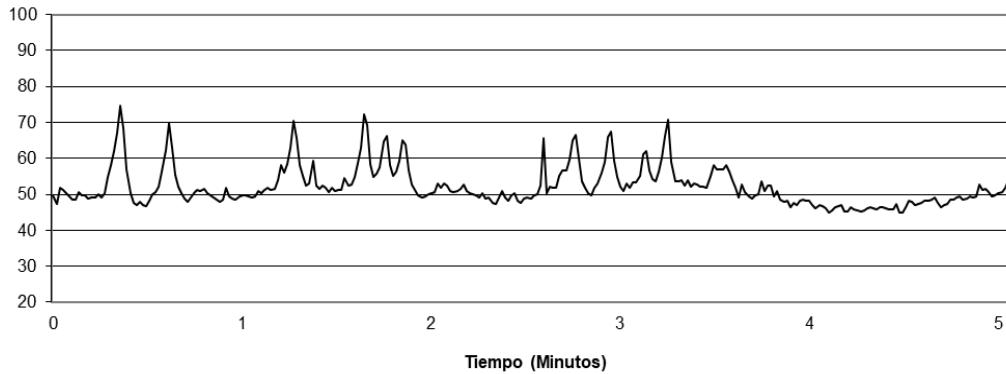
P-1757/1 – OCTUBRE 2022

C/ ARGANDA – TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

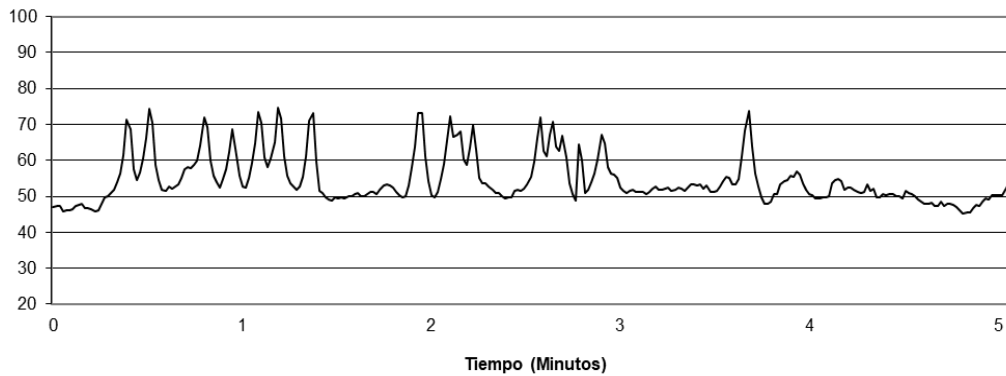
Hora: 09:37 – Muestra: 1- Leq: 56,8 dB(A)



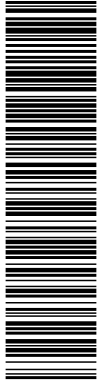
Hora: 09:48 – Muestra: 2- Leq: 58,2 dB(A)



Hora: 10:01 – Muestra: 3- Leq: 61,9 dB(A)



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 102 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayo-torrejon.es

ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



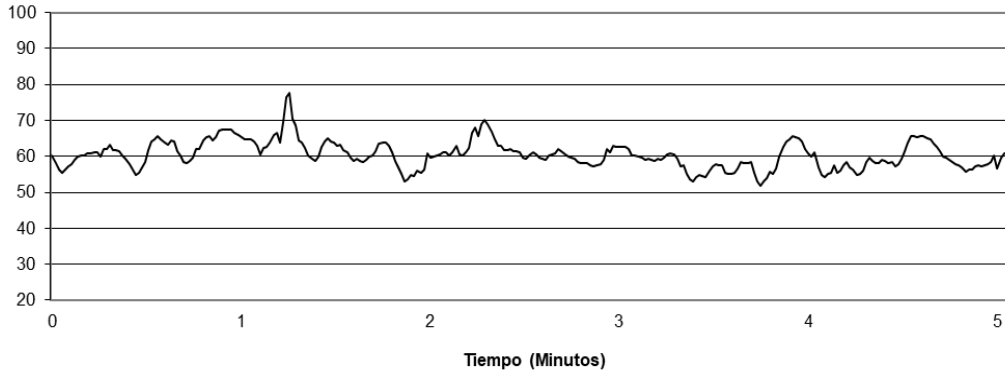
SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

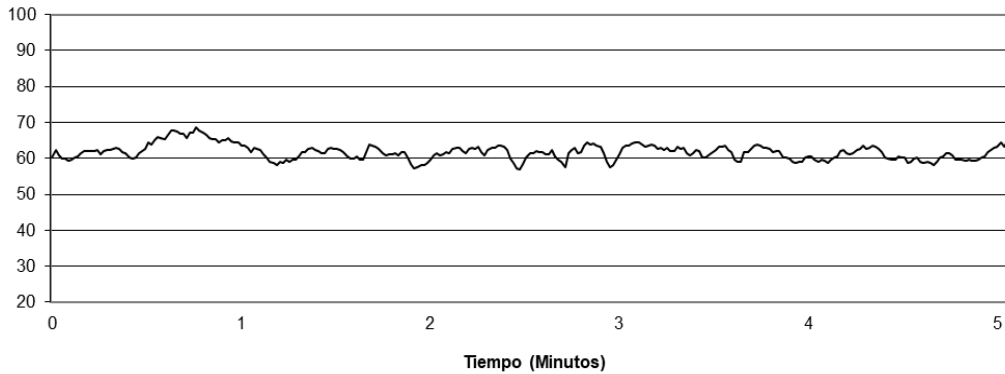
P-1757/1 – OCTUBRE 2022

C/ LOECHES – TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

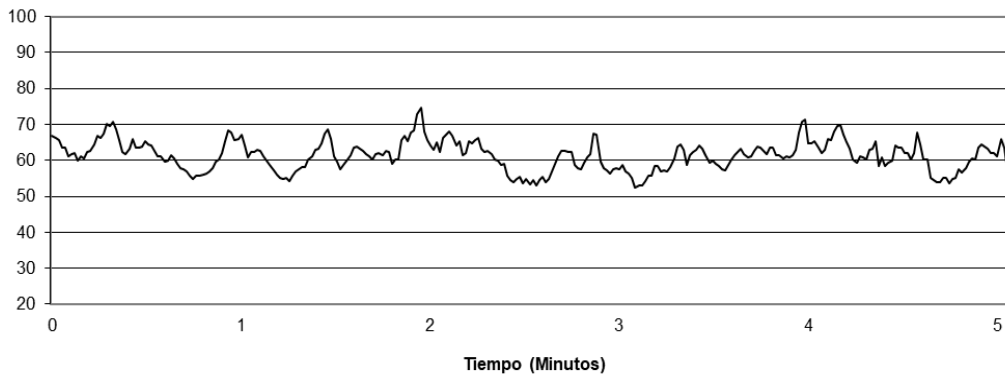
Hora: 10:13 – Muestra: 1- Leq: 62,7 dB(A)



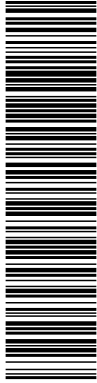
Hora: 10:28 – Muestra: 2- Leq: 62,3 dB(A)



Hora: 10:37 – Muestra: 3- Leq: 63,3 dB(A)



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 103 de 121	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



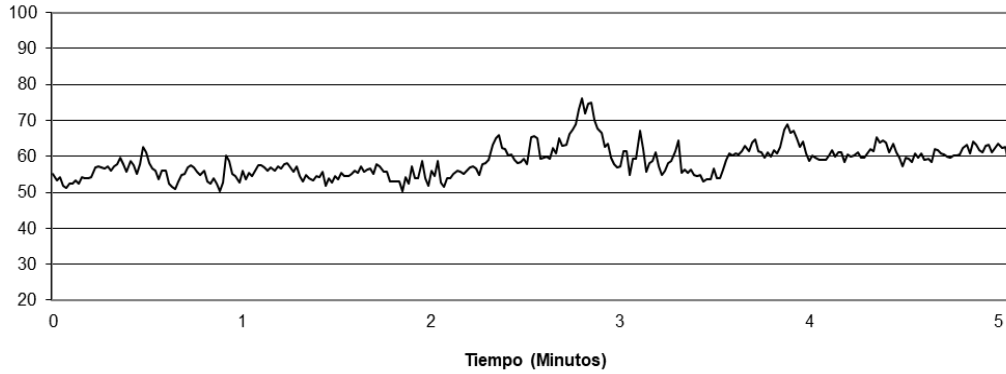
SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

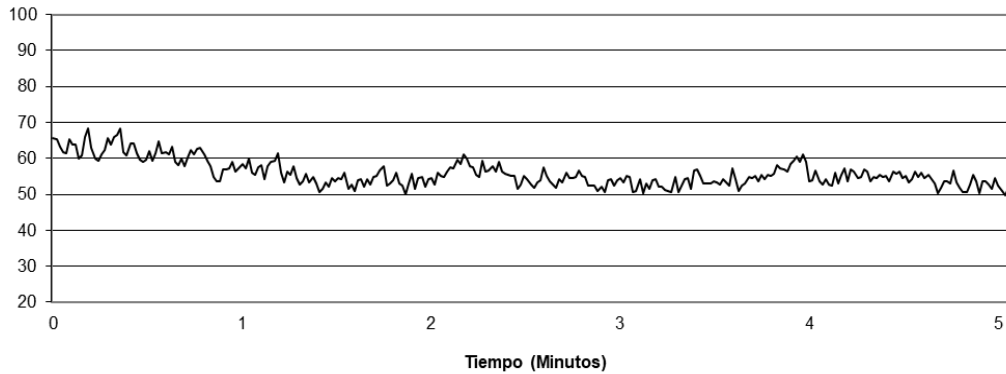
P-1757/1 – OCTUBRE 2022

C/ RIO – TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

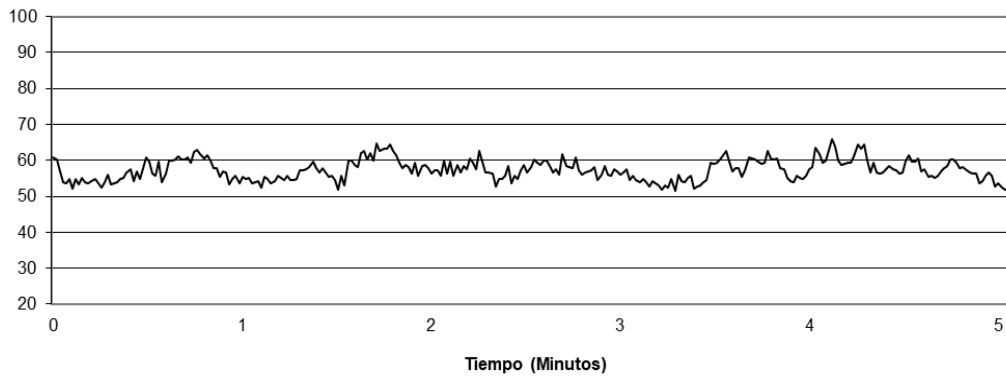
Hora: 11:50 – Muestra: 1- Leq: 61,7 dB(A)



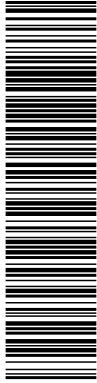
Hora: 12:02 – Muestra: 2- Leq: 57,8 dB(A)



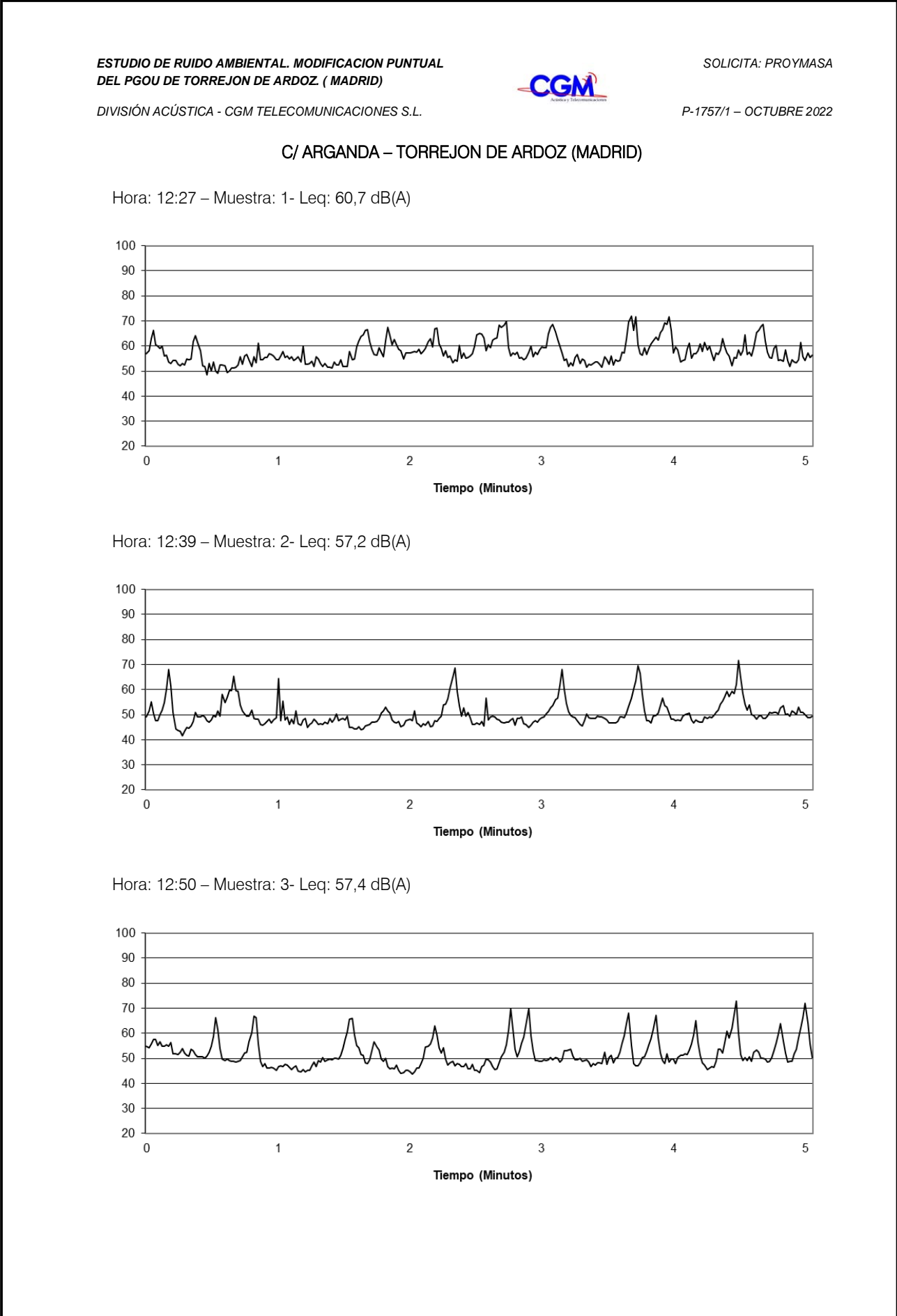
Hora: 12:17 – Muestra: 3- Leq: 58,3 dB(A)



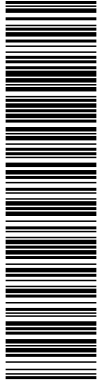
DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 104 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 105 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



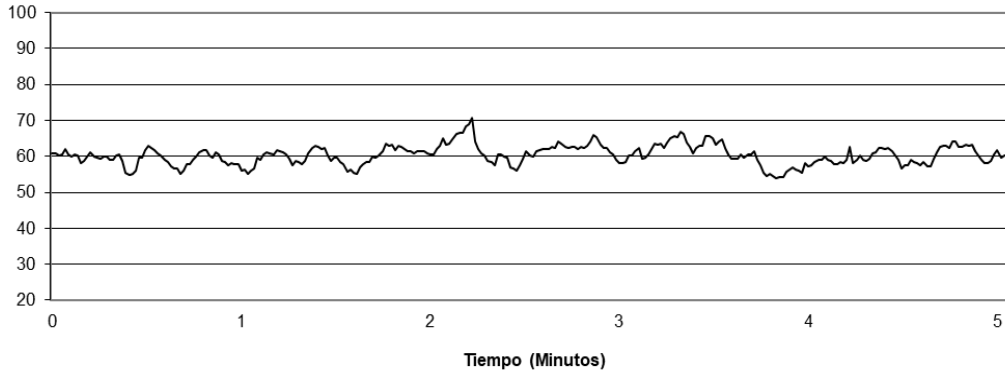
SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

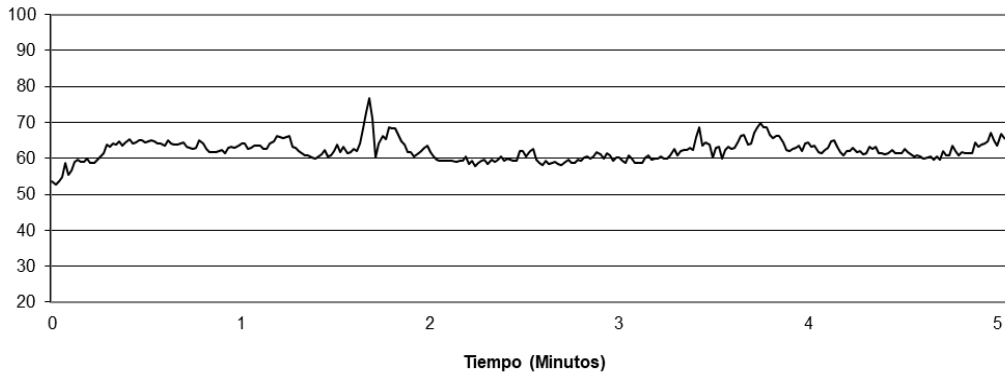
P-1757/1 – OCTUBRE 2022

C/ LOECHES – TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

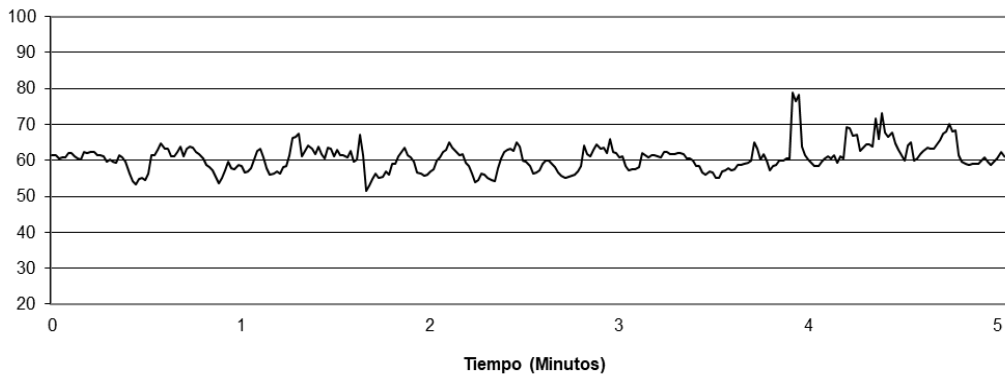
Hora: 13:05 – Muestra: 1- Leq: 61,2 dB(A)



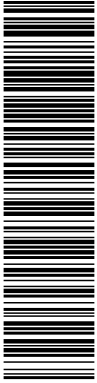
Hora: 13:18 – Muestra: 2- Leq: 63,3 dB(A)



Hora: 13:30 – Muestra: 3- Leq: 63,4 dB(A)



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 106 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejón.es

ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



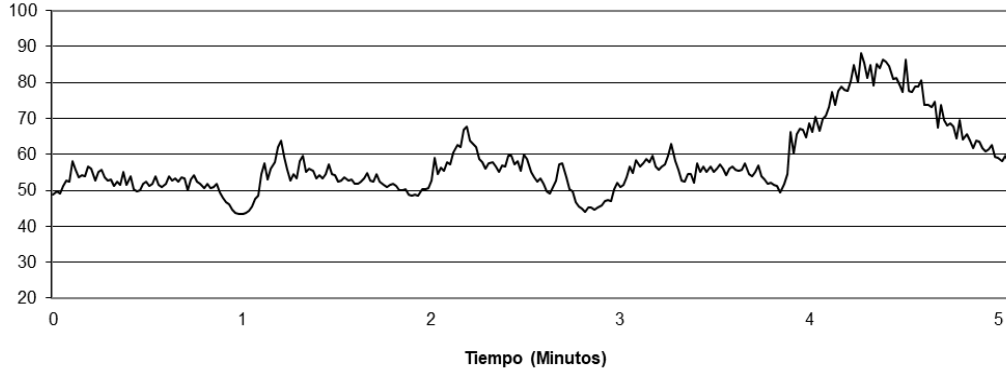
SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

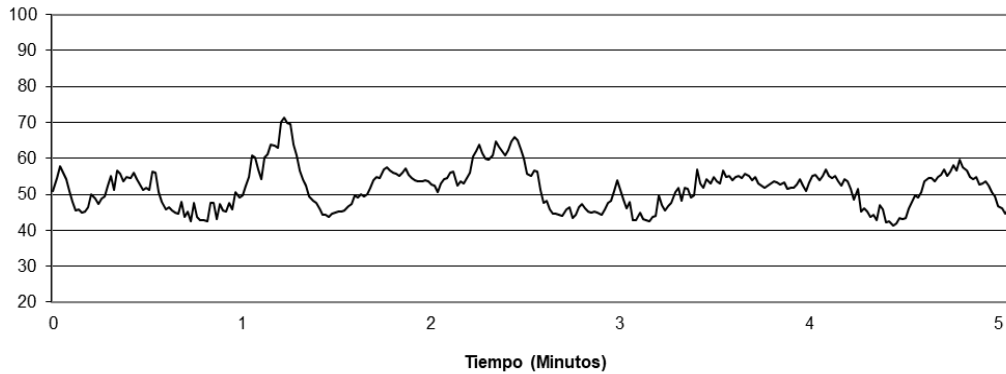
P-1757/1 – OCTUBRE 2022

C/ RIO – TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

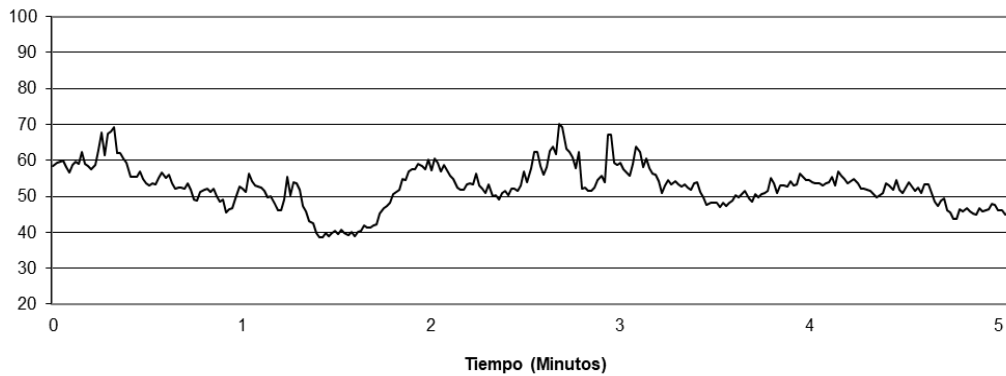
Hora: 17:05 – Muestra: 1- Leq: 69,2 dB(A)



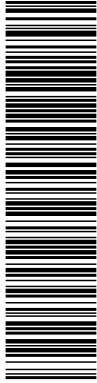
Hora: 17:17 – Muestra: 2- Leq: 56,6 dB(A)



Hora: 17:28 – Muestra: 3- Leq: 57,0 dB(A)



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 107 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejón.es

ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



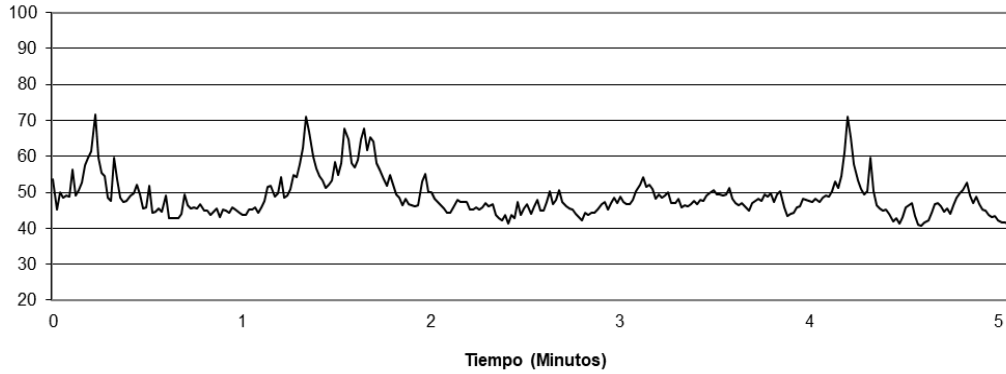
SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

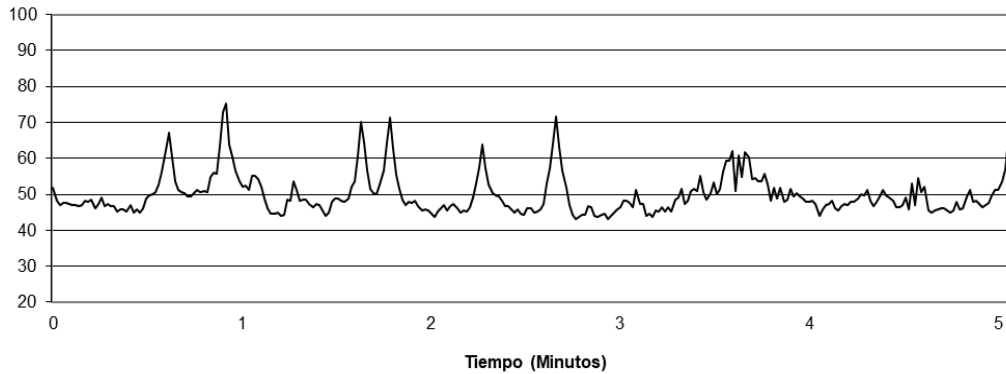
P-1757/1 – OCTUBRE 2022

C/ ARGANDA – TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

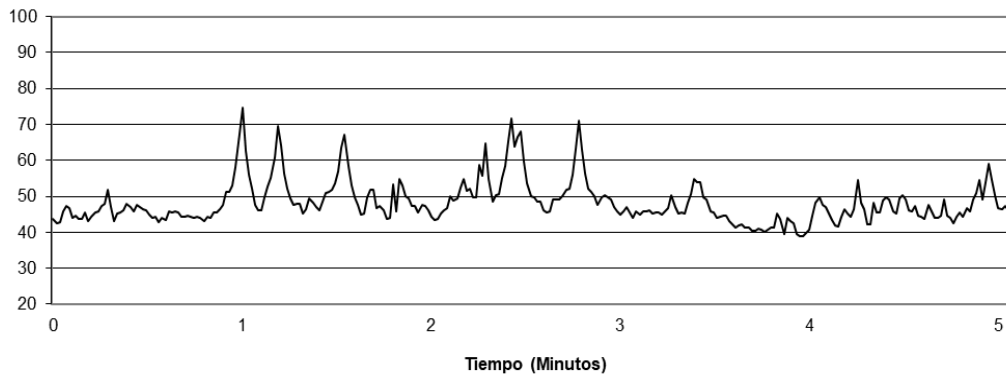
Hora: 16:30 – Muestra: 1- Leq: 55,6 dB(A)



Hora: 16:41 – Muestra: 2- Leq: 57,2 dB(A)



Hora: 16:53 – Muestra: 3- Leq: 56,4 dB(A)



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 108 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



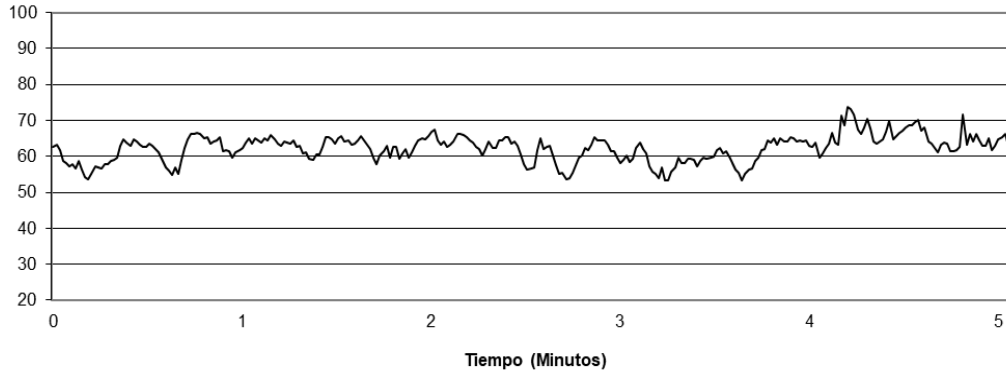
SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

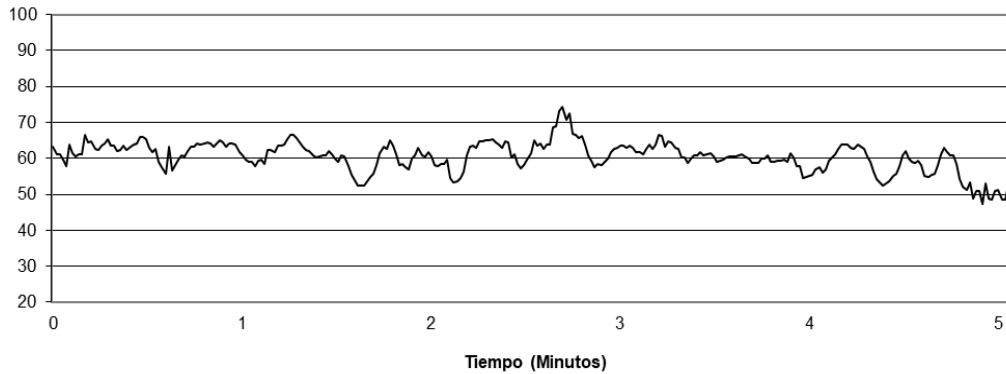
P-1757/1 – OCTUBRE 2022

C/ LOECHES – TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

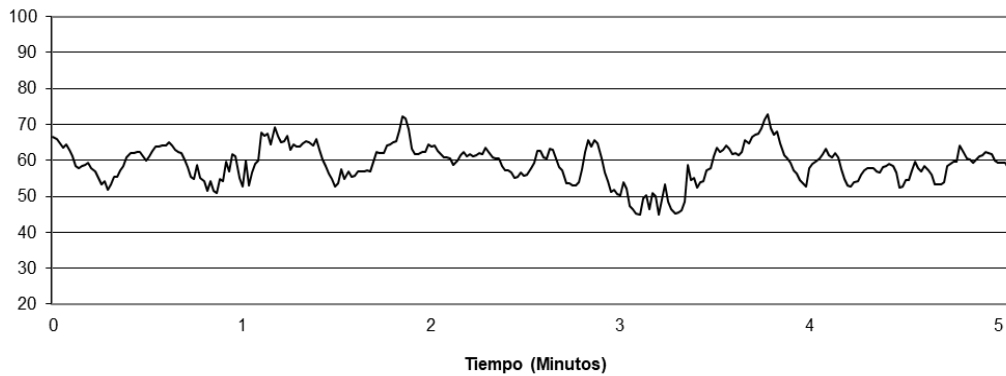
Hora: 15:55 – Muestra: 1- Leq: 63,8 dB(A)



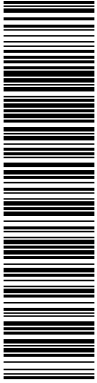
Hora: 16:06 – Muestra: 2- Leq: 62,3 dB(A)



Hora: 16:17 – Muestra: 3- Leq: 63,3 dB(A)



DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 109 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



**ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL
DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)**

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

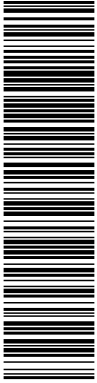


SOLICITA: PROYMASA

P-1757/1 – OCTUBRE 2022

PERIODO TARDE

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 110 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED90987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayo-torrejon.es>

**ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL
DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)**



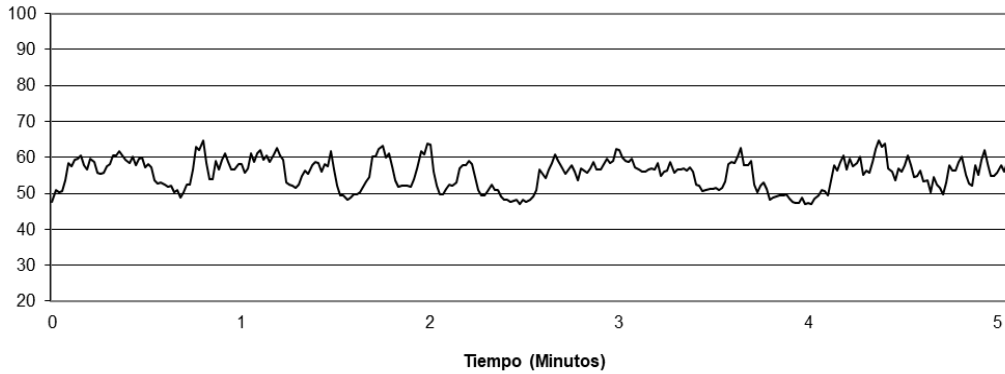
SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

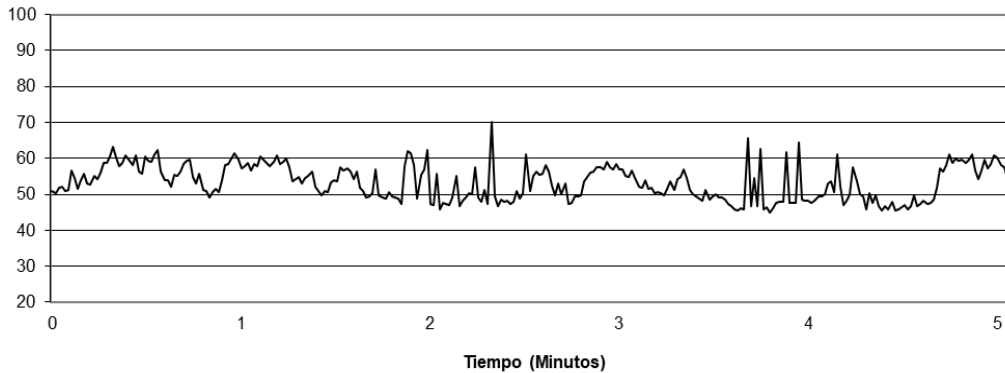
P-1757/1 – OCTUBRE 2022

C/ RIO – TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

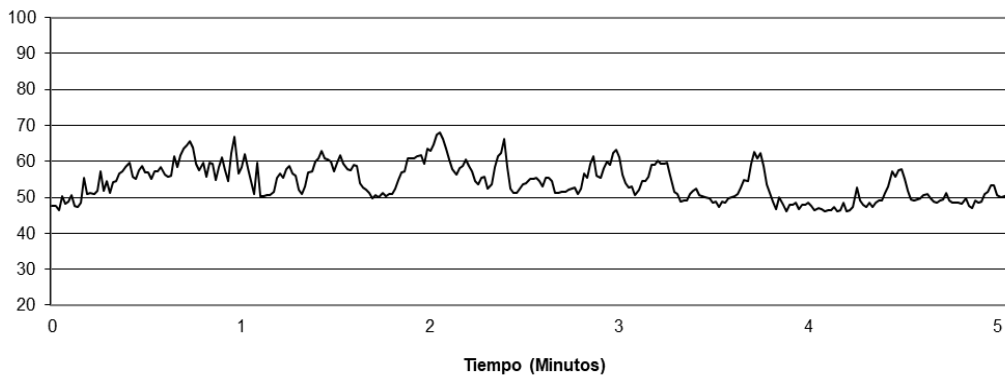
Hora: 19:22 – Muestra: 1- Leq: 57,2 dB(A)



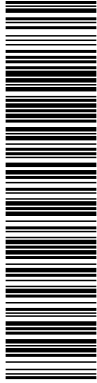
Hora: 19:33 – Muestra: 2- Leq: 56,1 dB(A)



Hora: 19:45 – Muestra: 3- Leq: 57,2 dB(A)



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 111 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



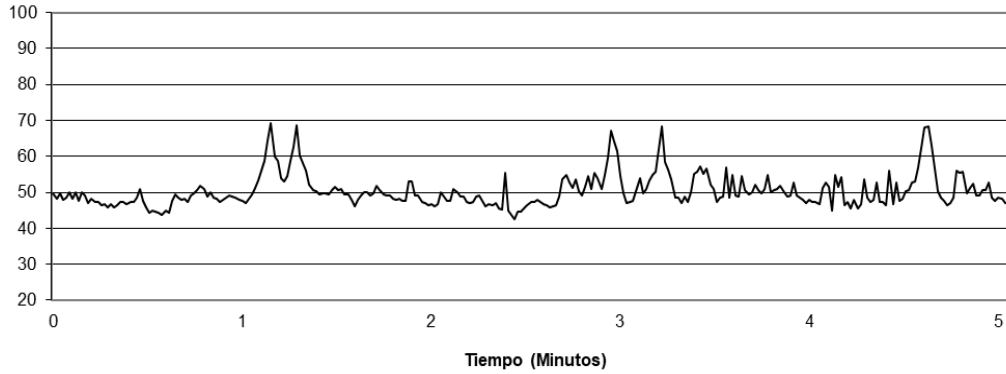
SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

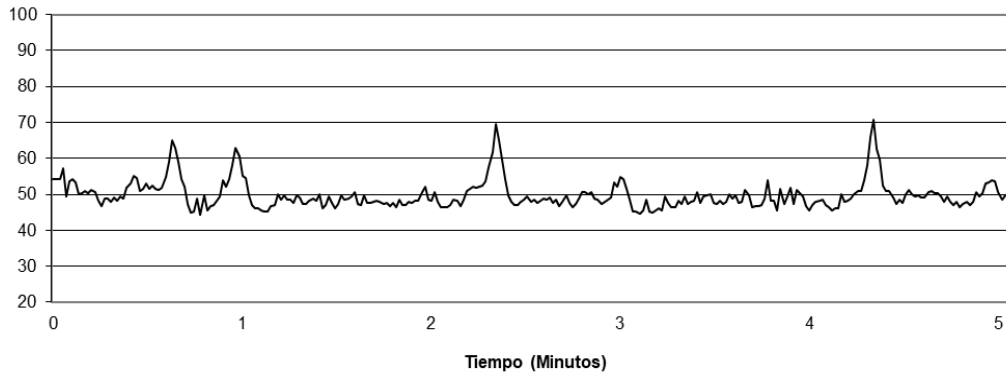
P-1757/1 – OCTUBRE 2022

C/ ARGANDA – TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

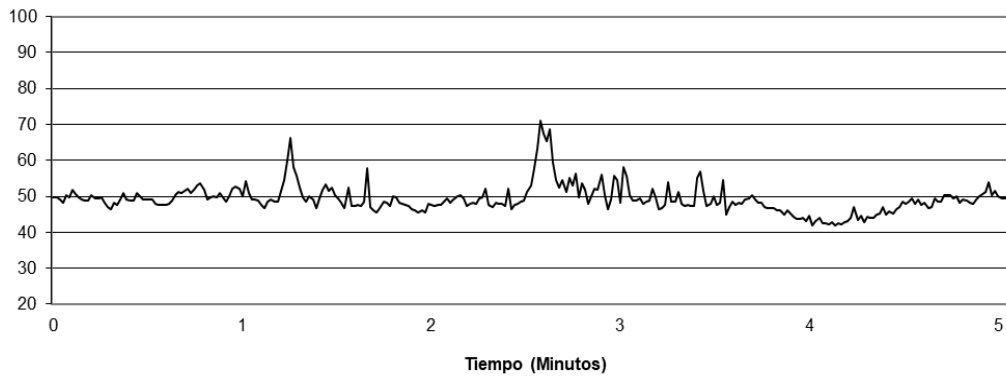
Hora: 19:52 – Muestra: 1- Leq: 54,9 dB(A)



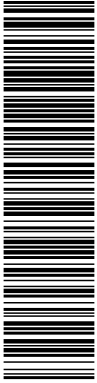
Hora: 20:10 – Muestra: 2- Leq: 53,8 dB(A)



Hora: 20:22 – Muestra: 3- Leq: 53,4 dB(A)



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 112 de 121	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



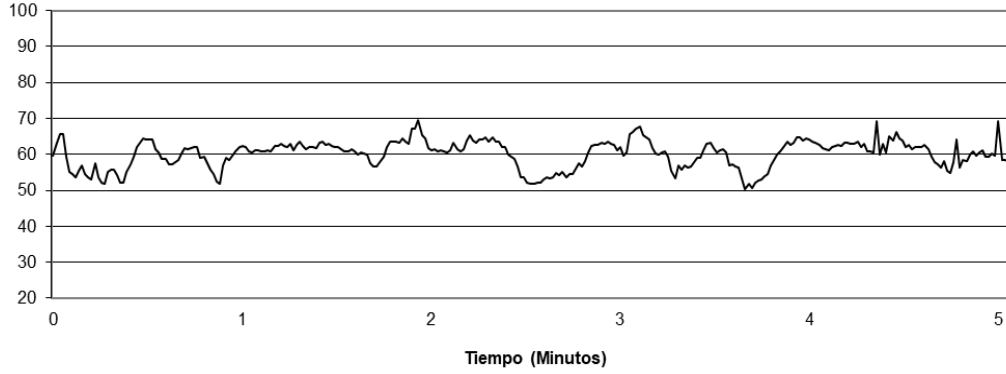
SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

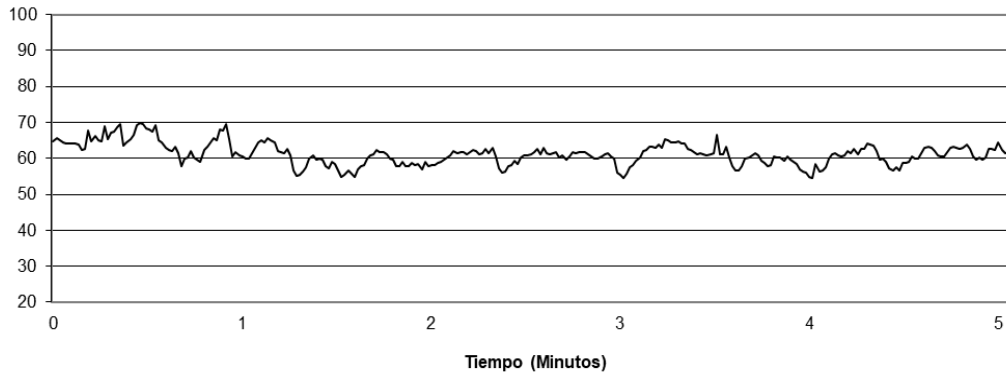
P-1757/1 – OCTUBRE 2022

C/ LOECHES – TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

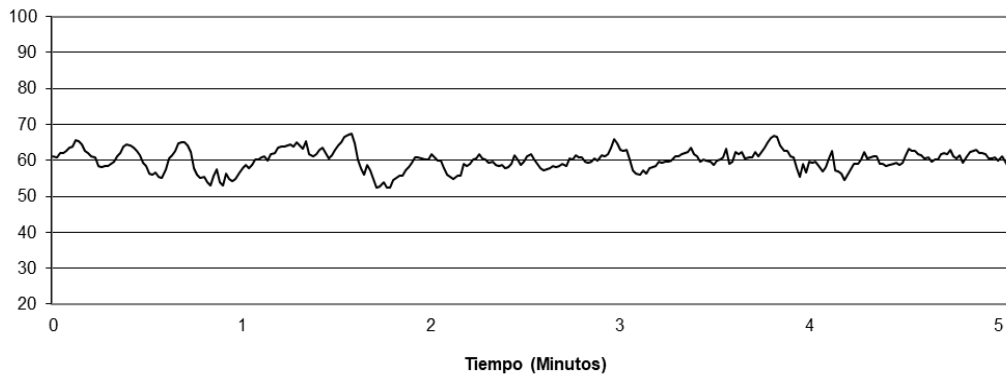
Hora: 20:35 – Muestra: 1- Leq: 61,5 dB(A)



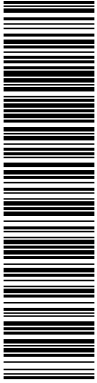
Hora: 20:47 – Muestra: 2- Leq: 62,3 dB(A)



Hora: 21:00 – Muestra: 3- Leq: 61,0 dB(A)



DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 113 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



**ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL
DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)**

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

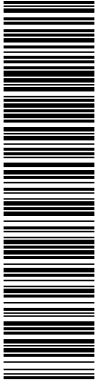


SOLICITA: PROYMASA

P-1757/1 – OCTUBRE 2022

PERIODO NOCHE

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 114 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED90987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



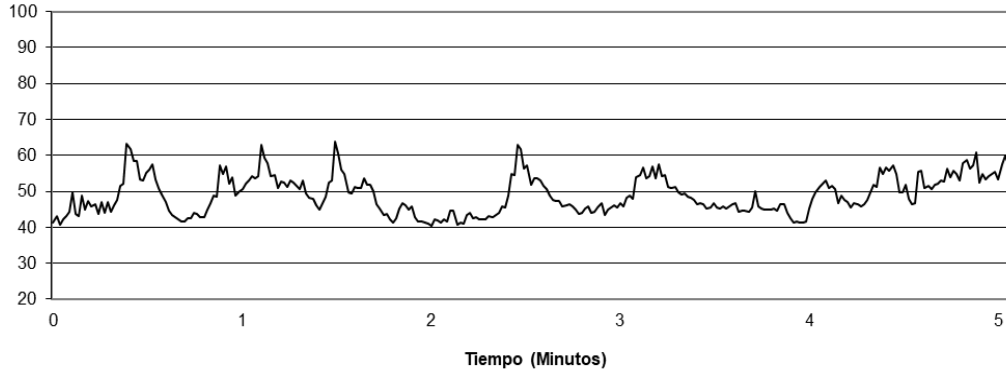
SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

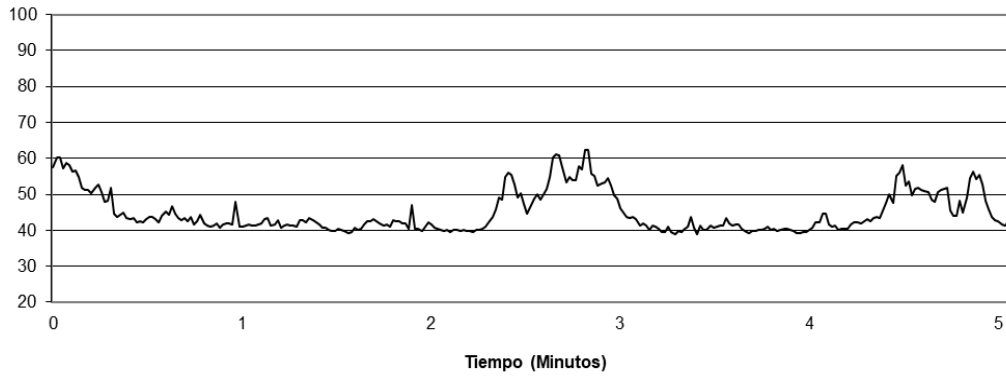
P-1757/1 – OCTUBRE 2022

C/ RIO – TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

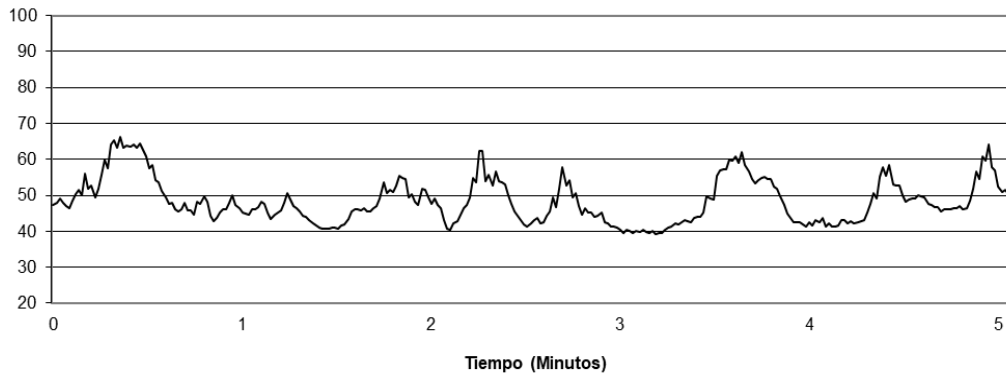
Hora: 00:12 – Muestra: 1- Leq: 52,4 dB(A)



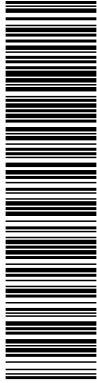
Hora: 00:23 – Muestra: 2- Leq: 50,0 dB(A)



Hora: 00:34 – Muestra: 3- Leq: 53,8 dB(A)



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 115 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



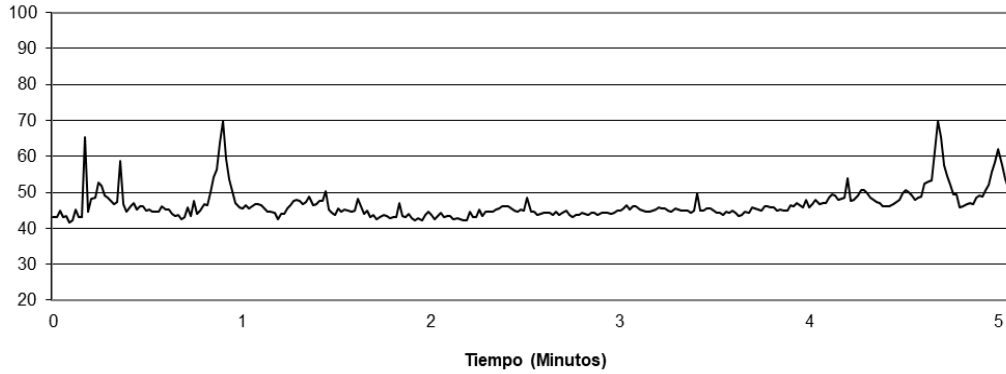
SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

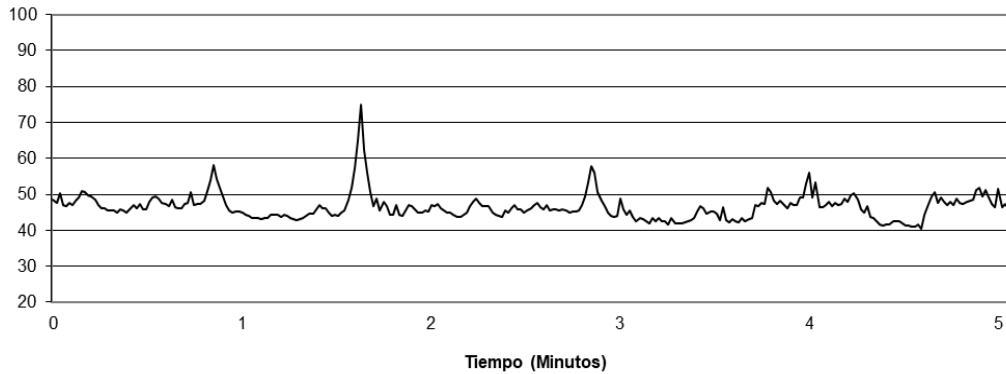
P-1757/1 – OCTUBRE 2022

C/ ARGANDA – TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

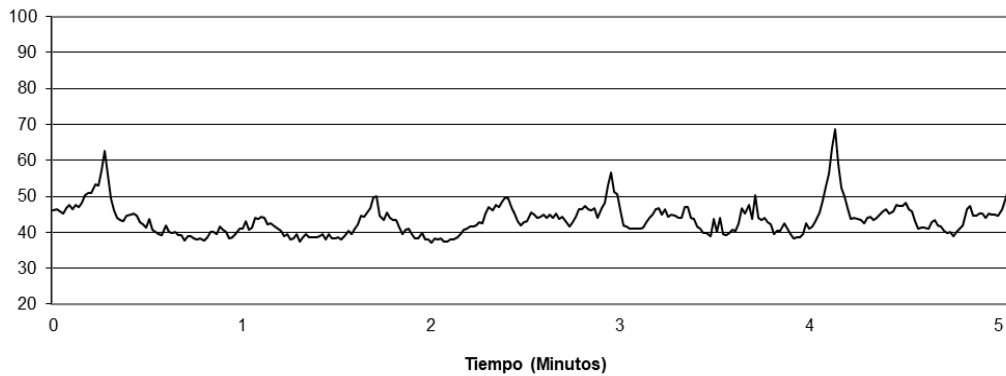
Hora: 23:02 – Muestra: 1- Leq: 52,1 dB(A)



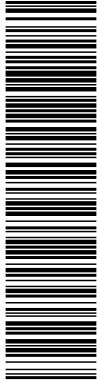
Hora: 23:11 – Muestra: 2- Leq: 52,6 dB(A)



Hora: 23:24 – Muestra: 3- Leq: 48,7 dB(A)



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 116 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



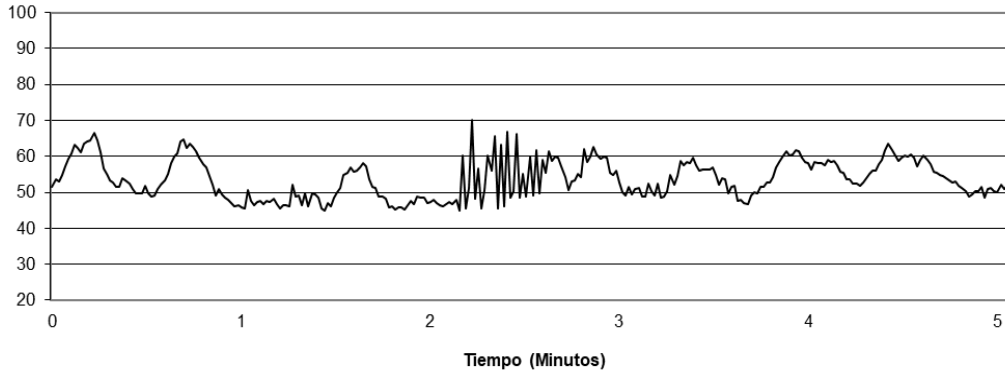
SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

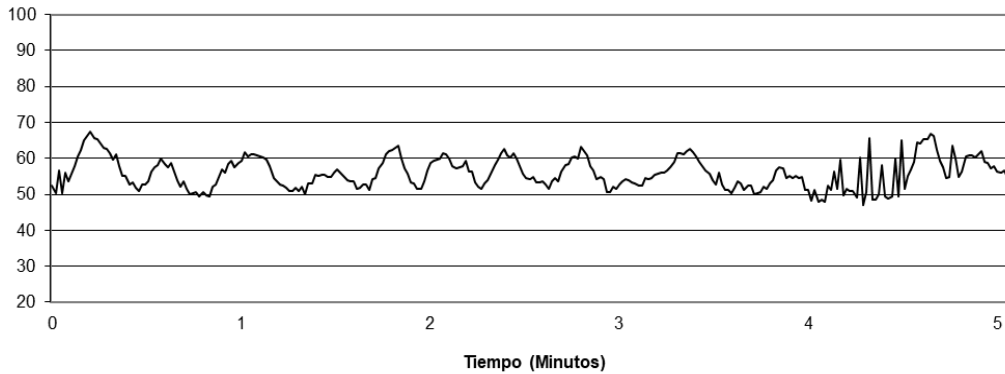
P-1757/1 – OCTUBRE 2022

C/ LOECHES – TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

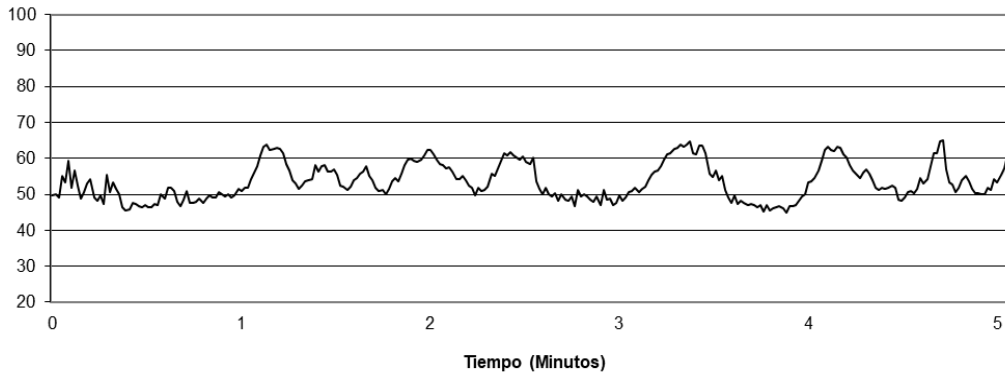
Hora: 23:36 – Muestra: 1- Leq: 57,2 dB(A)



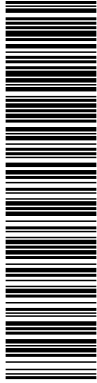
Hora: 23:47 – Muestra: 2- Leq: 58,2 dB(A)



Hora: 23:55 – Muestra: 3- Leq: 56,5 dB(A)



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 117 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



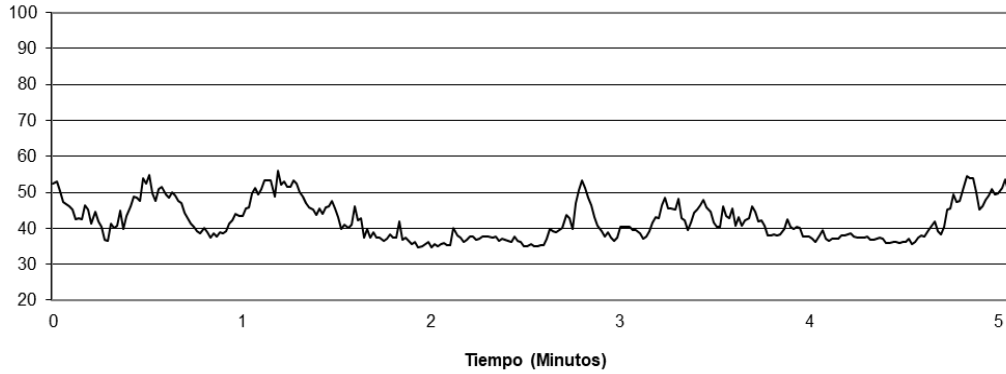
SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

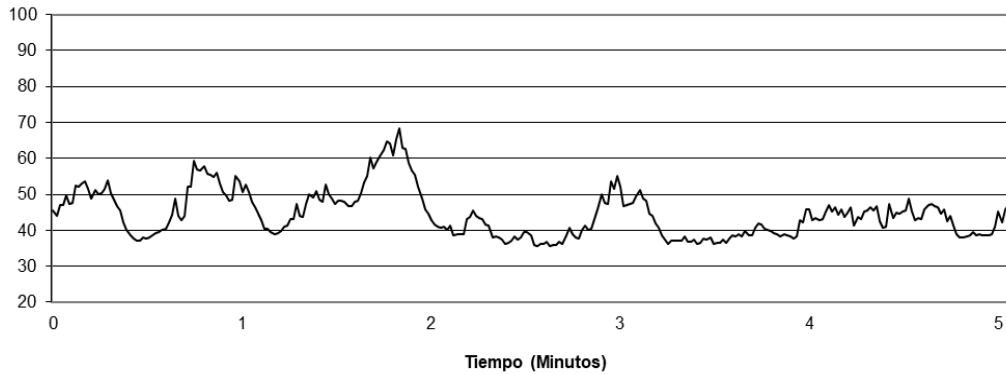
P-1757/1 – OCTUBRE 2022

C/ RIO – TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

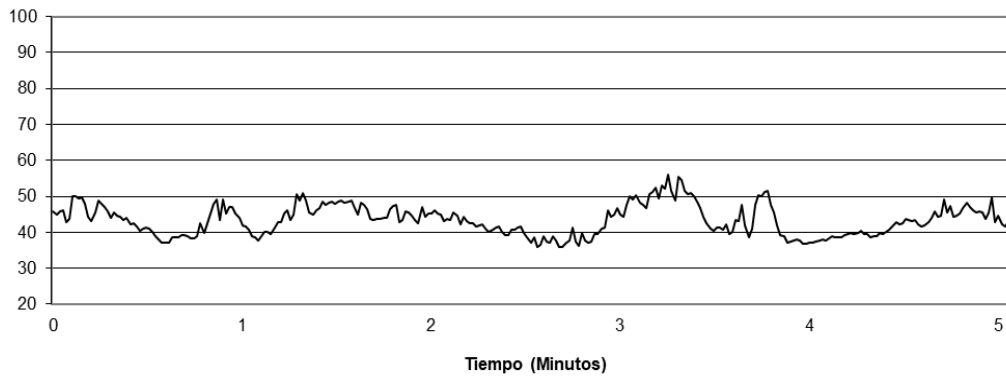
Hora: 05:49 – Muestra: 1- Leq: 45,7 dB(A)



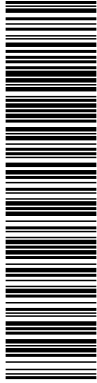
Hora: 06:00 – Muestra: 2- Leq: 51,5 dB(A)



Hora: 06:11 – Muestra: 3- Leq: 45,5 dB(A)



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 118 de 121	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



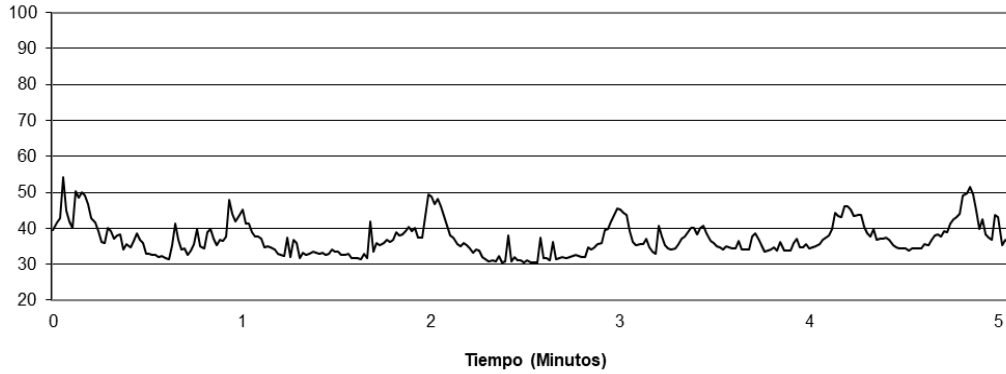
SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

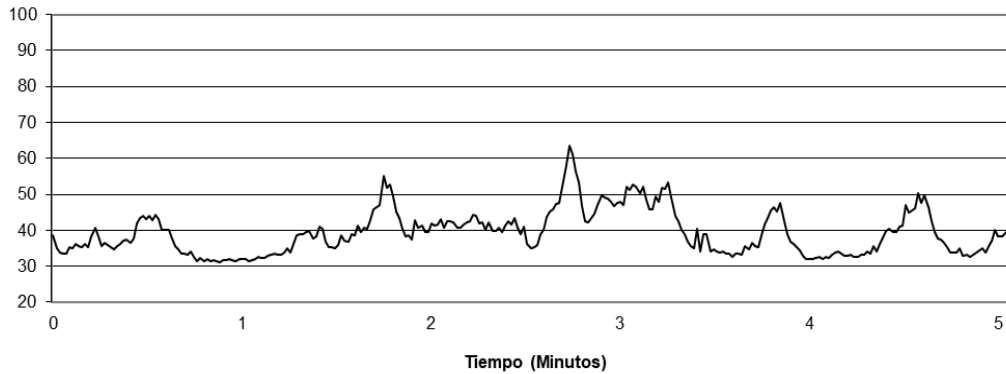
P-1757/1 – OCTUBRE 2022

C/ ARGANDA – TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

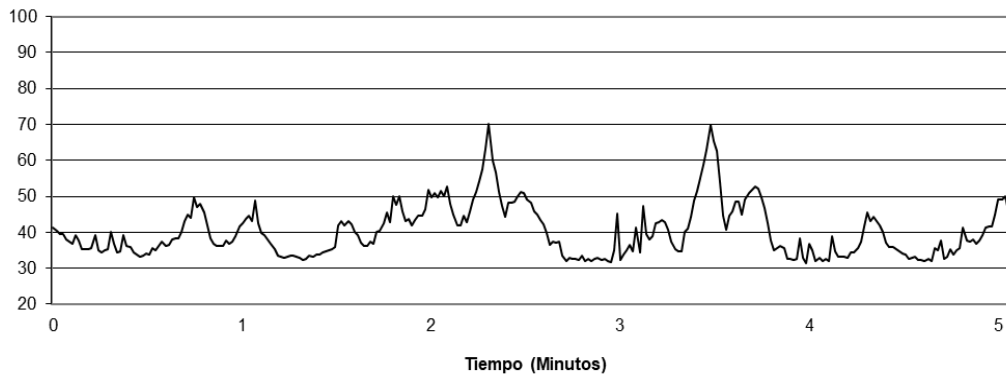
Hora: 05:12 – Muestra: 1- Leq: 40,4 dB(A)



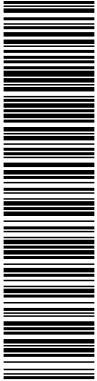
Hora: 05:25 – Muestra: 2- Leq: 45,6 dB(A)



Hora: 05:32 – Muestra: 3- Leq: 48,7 dB(A)



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 119 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es>

**ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL
DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)**



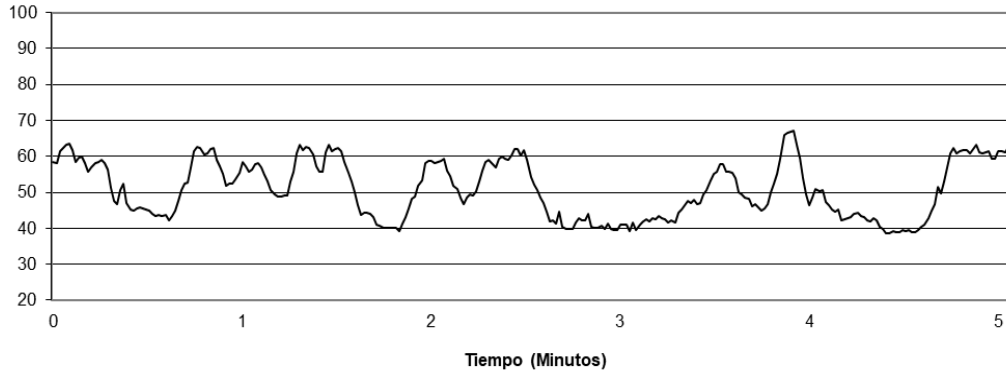
SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

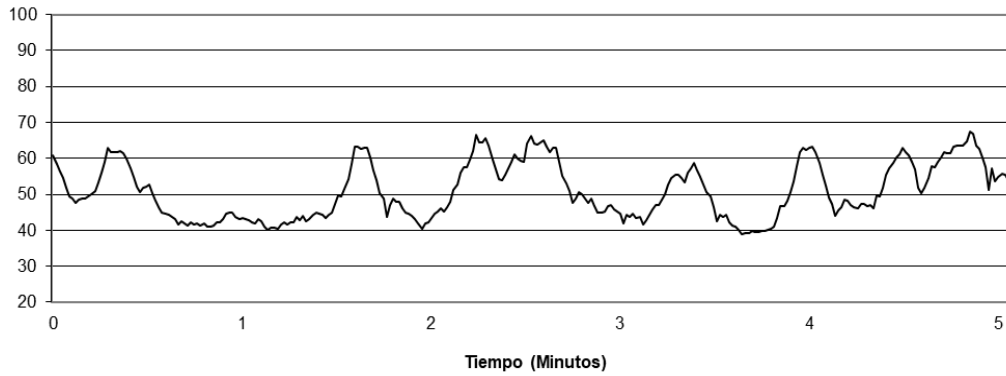
P-1757/1 – OCTUBRE 2022

C/ LOECHES – TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

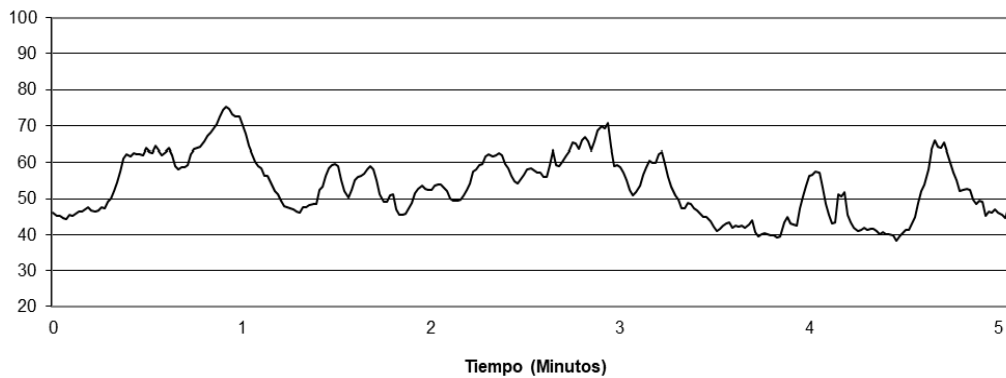
Hora: 06:23 – Muestra: 1- Leq: 56,6 dB(A)



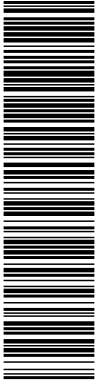
Hora: 06:34 – Muestra: 2- Leq: 57,1 dB(A)



Hora: 06:50 – Muestra: 3- Leq: 61,4 dB(A)



DOCUMENTO _MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_1.pdf	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LNTDS-LSD7B-X4N7Q Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:20 Página 120 de 121	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



**ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL
DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)**

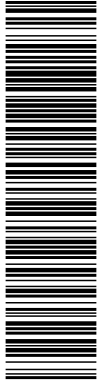
DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.



SOLICITA: PROYMASA

P-1757/1 – OCTUBRE 2022

RESUMEN



2797688 LNTDS-LSD7B-X4N7Q 3334C98864ED0987C3647E0FAD8CA0488D1EA35 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://se.de.ayto-torrejon.es

ESTUDIO DE RUIDO AMBIENTAL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



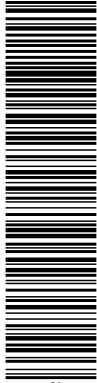
SOLICITA: PROYMASA

DIVISIÓN ACÚSTICA - CGM TELECOMUNICACIONES S.L.

P-1757/1 – OCTUBRE 2022

Posición	Periodo	Hora	Serie	Muestra	Leq,5min	Leq,serie
c/ Río	Noche	00:12	1	M1	52.4	52.3
		00:23		M2	50.0	
		00:34		M3	53.8	
		05:49	2	M1	45.7	48.5
		06:00		M2	51.5	
		06:11		M3	45.5	
	Día	08:37	3	M1	54.3	59.3
				M2	62.4	
				M3	57.3	
		11:50	4	M1	61.7	59.6
				M2	57.8	
				M3	58.3	
		17:05	5	M1	69.2	64.9
				M2	56.6	
				M3	57.0	
	19:22	6	M1	57.2	56.9	
			M2	56.1		
			M3	57.2		
c/ Arganda	Noche	05:12	2	M1	40.4	46.1
		05:25		M2	45.6	
		05:32		M3	48.7	
	Día	09:37	3	M1	56.8	59.5
				M2	58.2	
				M3	61.9	
		12:27	4	M1	60.7	58.7
				M2	57.2	
				M3	57.4	
		16:30	5	M1	55.6	56.4
				M2	57.2	
				M3	56.4	
	19:52	6	M1	54.9	54.1	
			M2	53.8		
			M3	53.4		
	Noche	23:02	1	M1	52.1	51.4
				M2	52.6	
				M3	48.7	
c/ Loeches	Noche	06:23	2	M1	56.6	58.9
		06:34		M2	57.1	
		06:50		M3	61.4	
	Día	10:13	3	M1	62.7	62.8
				M2	62.3	
				M3	63.3	
		13:05	4	M1	61.2	62.7
				M2	63.3	
				M3	63.4	
		15:55	5	M1	63.8	63.2
				M2	62.3	
				M3	63.3	
	20:35	6	M1	61.5	61.6	
			M2	62.3		
			M3	61.0		
	Noche	23:36	1	M1	57.2	57.4
				M2	58.2	
				M3	56.5	

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50:00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKY13-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 1 de 94	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272B4915D11DDF189029E06D469D2A2B833 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/verificarFirma.do>. Firmado por: 1 C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.L.U. OI-ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85527694 SERIAlNUMBER-IDCES-50875755P S/N-BARROSO SANZ C-DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.



GESTIÓN INTEGRAL DE URBANISMO Y SUELO S.L.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ.

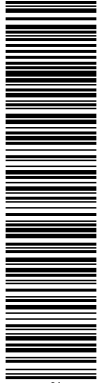
RECALIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL EN LA MANZANA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RÍO, ARGANDA Y CHINCHÓN.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
ANEXO IV. ESTUDIO CARACTERIZACIÓN DE SUELOS



Noviembre 2022

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50:00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 2 de 94	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA015D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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: [## INTRODUCCIÓN](https://sede.sanjo.torrejon.es/Firmado/pqr_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.LI_OU-ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694_SERIALNUMBER=IDCES-50875755P_SNEBARROSO SANZ_C=DAVID_CN=50875755P_DAVI D BARROSO (R: A8527694)_Descripción=Nótarío; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A._OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address_S= MADRID_C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)

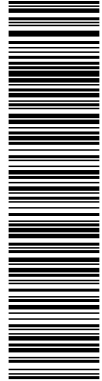
En febrero de 2018 se elaboró el *Estudio de Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la “Modificación Puntual del PGOU en la Manzana Comprendida Entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida Entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón” de Torrejón de Ardoz (Madrid)*, que se adjunta a continuación (Ver Apéndice I).

En el citado Estudio se concluía que en las dos parcelas se producían superaciones de los Niveles Genéricos de Referencia. Concretamente en la parcela que es objeto de la presente Modificación, *se dan superaciones de los Niveles Genéricos de Referencia (50 mg/kg), para los hidrocarburos derivados del petróleo totales y aceites minerales presentando el siguiente comportamiento:*

- *Superación en un punto LOCN 3 (180 mg/kg), de las cuatro muestras tomadas en esta parcela.*

A la vista de estos resultados se estima necesario profundizar en el conocimiento del ámbito territorial para subsanar las fuentes de incertidumbre existentes...

En abril de 2018 el Área de Planificación y Gestión de Residuos emitió un informe en el que entre otras consideraciones y determinaciones *se establecían las condiciones para el desarrollo urbanístico*, que se adjunta a continuación (Ver Apéndice II).



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U, OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694, SERIALNUMBER=INDICES-50875755P, S=BARROSO SANZ
C=DAVID, CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at <https://www.camertifirma.com/address>, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Febrero
2017

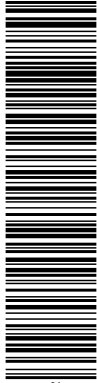
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN LA
MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA CARRETERA
DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RIO, MINOTAURO
Y ALCUÑEZA, Y LA MANZANA COMPRENDIDA
ENTRE LA CARRETERA DE LOECHES Y LAS
CALLES DEL RIO, ARGANDA Y CHINCHÓN, DE
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA
DE SUELOS Y AGUAS SUBTERRANEAS

Proymasa
proyectos medio ambientales, s.a.

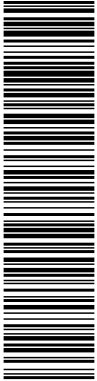


DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 4 de 94		INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D27B4915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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 MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 5 de 94	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

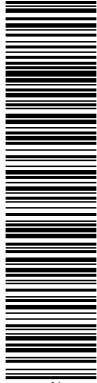


2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA015D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sjto.torrejón.es/Firma.do> por 1. C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U, OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694, SERIALNUMBER=INDICES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527694), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at <https://www.camertifirma.com/address>, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.

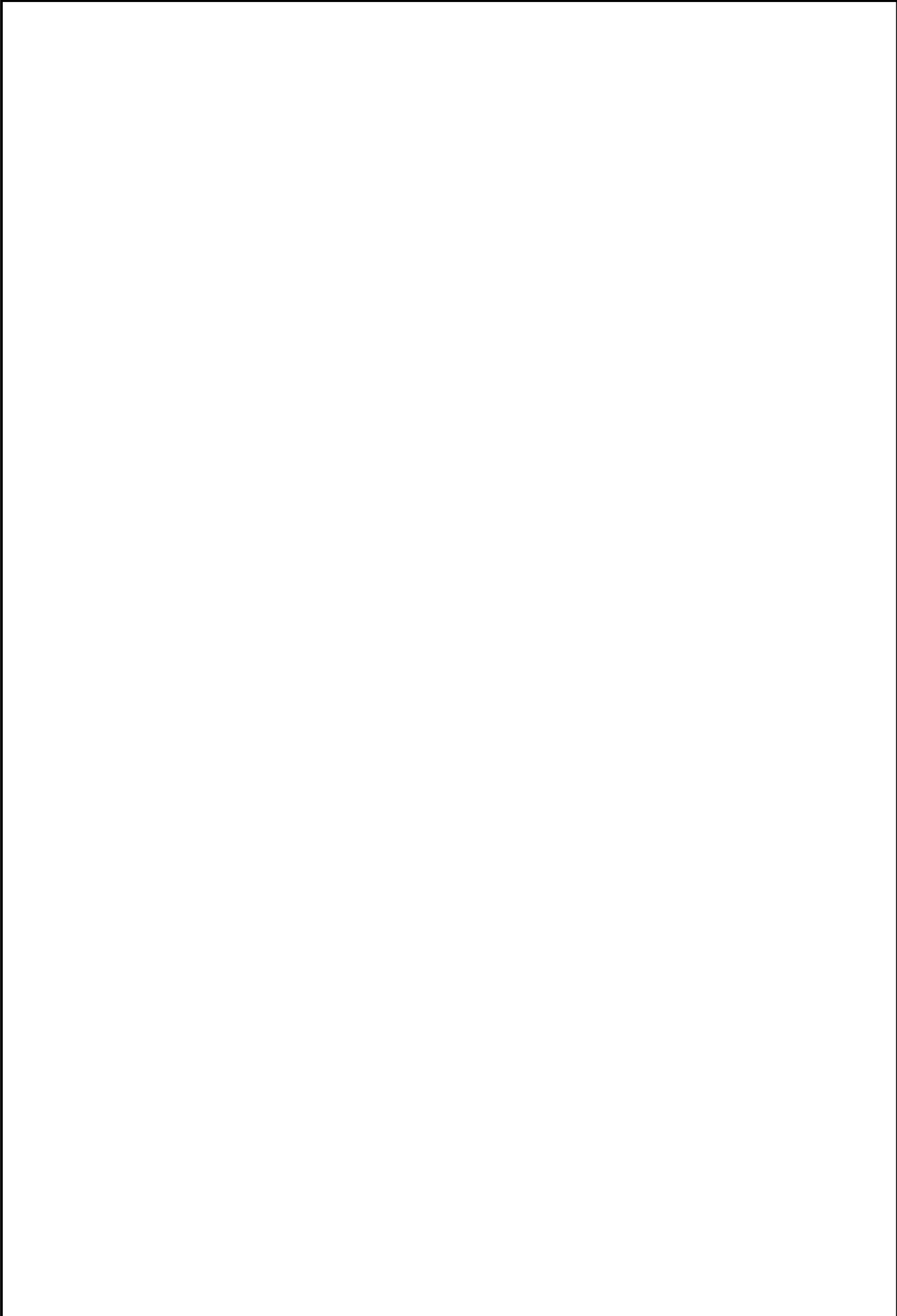
Estudio de Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la “Modificación Puntual del PGOU en la Manzana Comprendida Entre la Carretera de Loeches y las Calles del Rio, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida Entre la Carretera de Loeches y las Calles del Rio, Arganda y Chinchón” de Torrejón de Ardoz (Madrid)

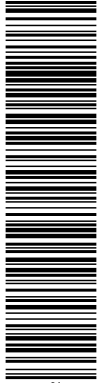
Febrero de 2017

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 6 de 94		INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D27B4915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.pjto.torreon.es/Firma40.ppt>. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. LI. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=IDCES-50875765P S=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875765P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS -2016 OU=see current address at <https://www.camertifirma.com/address>, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.





2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA015D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.siafo.torrejón.es>. Firmado por: 1 C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=INDICES-50875755P S-NOMBRE=ROSO SANZ
C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC
CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at <https://www.camertifirma.com/address>, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
12:48:54.

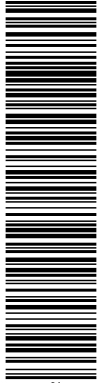
Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

ÍNDICE

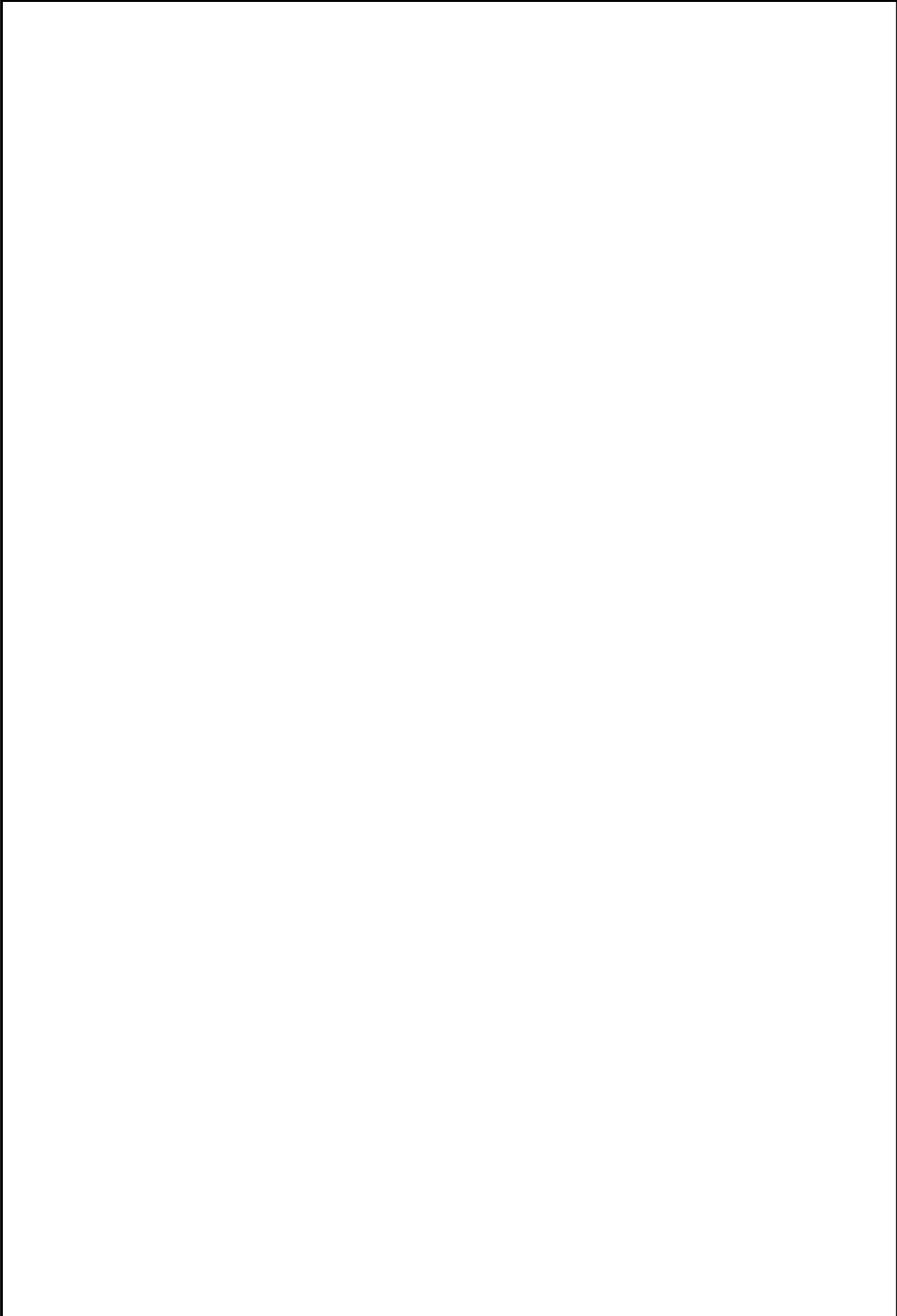
1. ANTECEDENTES Y OBJETIVO	1
2. DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA DE MUESTREOS	5
3. CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA	8
3.1. NORMATIVA APLICABLE Y DE REFERENCIA PARA LOS ESTUDIOS DE SUELOS.....	8
3.2. TOMA DE MUESTRAS	10
3.3. ANALÍTICA DE LABORATORIO	14
4. INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS Y CONCLUSIONES	22

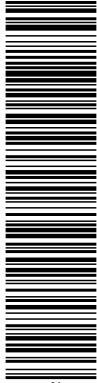
APÉNDICE: CERTIFICADOS DE LABORATORIO

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 8 de 94		INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D27B4915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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/FirmadoPor1>. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. LI. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=IDCES-50875765P S=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875765P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS -2016 OU=see current address at <https://www.camertifirma.com/address>, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.



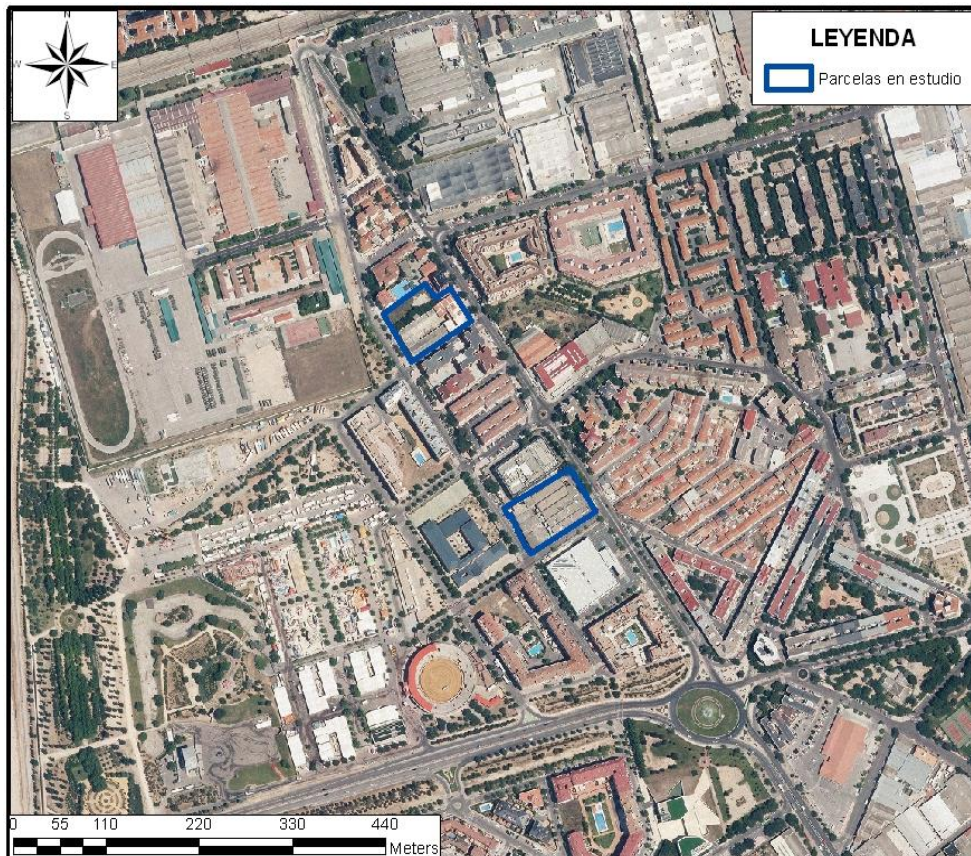


2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF180029E06DA69D2A2B833 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanjo.torreon.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A85E27604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.

Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

1. ANTECEDENTES Y OBJETIVO

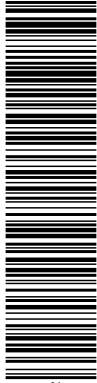
La Modificación Puntual del Plan General vigente se localiza en una zona urbana situada en la zona meridional del casco urbano de Torrejón de Ardoz, encontrándose el ámbito dividido en dos superficies independientes próximas entre sí. La ubicación exacta de estas dos parcelas es la Carretera de Loeches número 40 y 50-58, es decir, en la Manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y en la Manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón.



Fotografía aérea del entorno donde se propone la modificación puntual (en azul). Escala original: 1:5.000.

En la actualidad los ámbitos objeto de la Modificación presentan una serie de naves de uso industrial que se encuentran abandonadas y sin actividad. En el caso del área localizada en

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50:00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 10 de 94	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.pario.torrejón.es>. Firmado por: 1 C-ES. O=UNIVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P S=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.

Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

Carretera de Loeches nº 40 presenta una superficie de 4.528 m² con una nave que ocupa 3.924 m², mientras que la zona ubicada más al sur en la Carretera de Loeches nº 50-58 presenta una superficie total de 5.102 m² y naves que ocupan un área de 4.186 m².

La caracterización del medio físico de los emplazamientos, en relación a las diferentes variables medioambientales que lo conforman, responde al siguiente esquema:

- Geológicamente la modificación se localiza sobre materiales cuaternarios relacionados con la red fluvial y constituido por gravas y cantos poligénicos, arenas, arcillas arenosas, pseudomicelios, nódulos de carbonatos y costras calizas que constituyen las terrazas del río Henares.
- La topografía de las dos parcelas que constituyen la Modificación en estudio son prácticamente llanas no superando el 3% de pendiente en ninguna de ellas.
- El tipo de suelo, según la clasificación FAO, que se encuentra las parcelas es el luvisol, aunque al tener uso industrial desde hace tiempo se ha podido producir una serie de alteraciones edáficas que podrían ser clasificados como anthrosoles. Con respecto a la capacidad agrológica de los suelos presenta la clase cuya vocación inicial era el uso agrícola con limitaciones en las condiciones climáticas.
- Hidrológicamente ninguna de las parcelas consideradas presenta ningún cauce, estando la Modificación en la cuenca de escorrentía del arroyo de las Peñuelas, el cual es tributario a la cuenca del río Henares. No obstante, esta escorrentía superficial se encuentra profundamente modificada por la existencia de redes urbanas de saneamiento en el núcleo urbano de Torrejón de Ardoz, que previo a depuración desaguan en el cauce del río Henares.
- Hidrogeológicamente ambas parcelas se sitúan dentro de la Unidad Hidrogeológica UH-03-04- Guadalajara. No obstante, al situarse los ámbitos sobre materiales cuaternarios asociados a los depósitos de terraza del río Henares, se integran, dentro del Acuífero Detrítico Terciario, en las unidades QTER, QCOL y QALV (Acuíferos Cuaternarios), que presentan una permeabilidad muy alta. Estos materiales



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272B4915D1A1DDF189029E06D469D2A2B833 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.sanjo.torrejón.es/Firmas/pqr_1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694_SERIALNUMBER=IDCES-50875755P-SN=BARROSO SANZ
 C=DAVID_CN=50875755P_DAVI BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840)Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS_2016_O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS_2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address_S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.

Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuéiza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

cuaternarios forman un acuífero libre, con potencias de un máximo de 10 metros, nivel freático alto y se recargan por infiltración del agua de lluvia y por percolación.

- Las dos parcelas que constituyen la Modificación del planeamiento se localizan en el interior del casco urbano de Torrejón de Ardoz, limitadas por usos residenciales, dotacionales y comerciales.

El análisis histórico de los diferentes usos que se han producido en las parcelas, señala que el uso productivo se empieza a desarrollar en la década de los 60 en el caso de la parcela septentrional de la Modificación y de los 70 en la parcela más meridional.

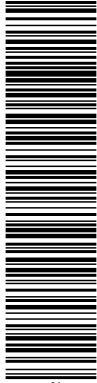
Los usos que se tiene constancia por los datos facilitados por el ayuntamiento son los siguientes:

EMPLAZAMIENTO	ACTIVIDAD
Cr Loeches 40	Fabricación recipientes envases metálicos
Cr Loeches 50	Almacén y maquinaria artes graficas
Cr Loeches 52	Almacén y maquinaria artes graficas
Cr Loeches 54	Fabrica moldes de plástico
Cr Loeches 56	Almacenaje uso industrial
CI Río 29	Sin actividad
CI Río 31	Taller mecánico
CI Río 33	Taller mecánico y electricidad
CI Río 35	Reparación maquinaria industrial
CI Río 37	Taller mecánico y electricidad
CI Río 37 A	Sin actividad

Estos usos productivos se han desarrollado hasta la actualidad con excepción del abandono de algunas de las naves, como son las situadas en Carretera de Loeches nº 40, nave demolida a finales de 2016, nº 50, nº 52 y nº 54. En el resto sigue existiendo actividad como en la Carretera de Loeches nº 54 se ha instalado un bazar asiático a últimos del 2013 o inicio de 2014, en la Calle del Río nº 29 existe una vivienda unifamiliar, en el nº 31 se ubica un taller donde se trabaja el metal, en las naves de la Calle del Río nº 35, 37 y 39 se observa un almacenaje, y, finalmente en la misma calle nº 37a se localiza un taller mecánico.

A partir de la revisión de los usos históricos del territorio y de la caracterización física del medio, así como del análisis de las posibles afecciones derivadas de la aplicación de la Modificación Puntual de los ámbitos propuestos, se determinó la necesidad de realizar

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50:00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 12 de 94	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D27BA015D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.pallo.torrelagon.es>. Firmado por: 1 C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. LU, OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527694), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.

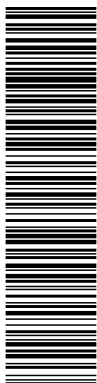
Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

estudios de mayor alcance, ya que se prevé un cambio desde uso industrial a un uso residencial.

El ámbito que circunda las parcelas objeto de la Modificación es urbano con un uso preferentemente residencial, aunque en el caso de la parcela situada algo más al sur limita con dotaciones (Delegación de Hacienda) y al otro lado de la Calle Minotauro se localiza un centro comercial. En consonancia con los usos circundantes, la Modificación Puntual tiene como objetivo la transformación del Uso Industrial a Residencial.

El objetivo de este informe corresponde a la Fase II de caracterización analítica de suelos y aguas subterráneas para detectar si los suelos tienen indicios de contaminación y/o utilizar los resultados obtenidos como blanco ambiental.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50:00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 13 de 94	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272B4915D1A1DDF189029E06D469D2A2B833 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: [Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón](https://sede.dpto.torrejon.es/Firmado/pqr/1_C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694_SERIALNUMBER=DCES-50875755P_SNEBARROSO SANZ_C=DAVID_CN=50875755P_DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS / S=AC CAMERFIRMA S.A. /OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS / S=AC CAMERFIRMA S.A. /OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA DE MUESTREOS

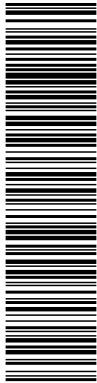
Para la investigación, y con el fin de establecer una estrategia de muestreo, se realizó una serie de visitas, para contrastar la información del proyecto, así como establecer la exactitud del análisis histórico y ambiental realizado en la fase anterior, que ha derivado en una caracterización inicial de los suelos y el entorno más cercano a la parcela.

La estrategia de muestreo para elegir puntos de control en los que tomar muestras de suelo, y caracterizar así el estado preoperacional, será la de considerar puntos de muestreo según diferencias obvias y típicas. De esta forma se tendrán en cuenta las características físicas de los distintos ámbitos de actuación, la evolución de los usos del suelo acontecida y los usos futuros a partir del nivel de planeamiento urbano.

De esta forma, la determinación de los puntos de muestreo debe de estar de acuerdo con los riesgos identificados, de manera que considerando las instalaciones que nos ocupan, el criterio del replanteo ha sido el de concentrar las áreas de estimación de los potenciales impactos sobre el suelo abarcando todo el área de cada parcela en estudio, con especial atención a los usos potencialmente contaminantes.

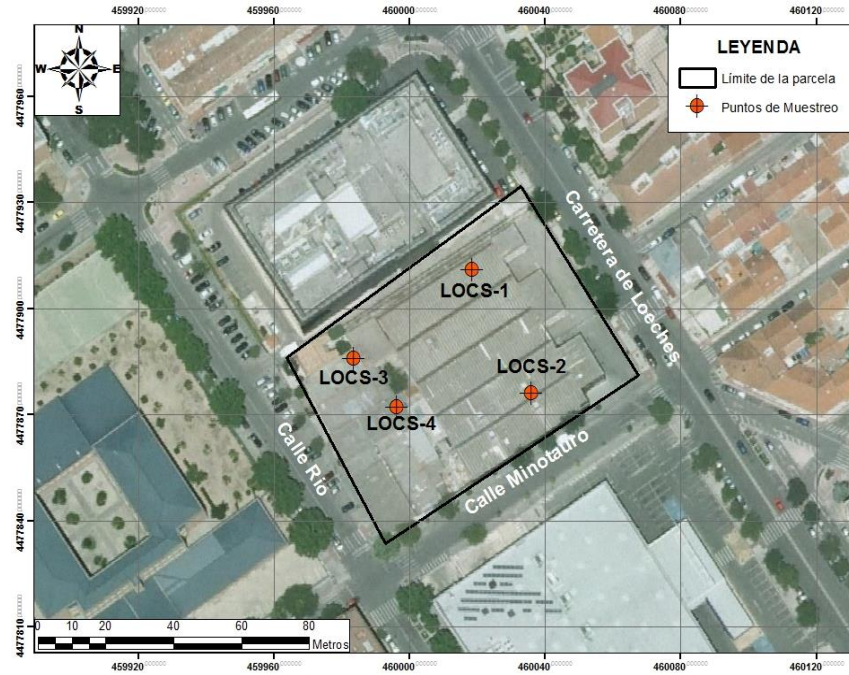
Con todas estas premisas se ha determinado la caracterización de cada una de las parcelas (5.102 m², parcela sur delimitada por la carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza y de 5.422 m², la delimitada por la carretera de Loeches y las calles del Río, Arganda y Chinchón), mediante la instauración de 4 puntos de muestreo por parcela.

Para la ubicación cada punto de muestreo se ha considerado, además de los usos que se han producido en el pasado o presente y la planificación propuesta de ordenación, la viabilidad de los usos en aquellas parcelas o naves en la que se siguen desarrollando actividades, de esta forma ha quedado excluida la nave donde se localiza el Bazar de ropa en la carretera de Loeches 56, o en aquellas que por no tener acceso por imposibilidad de contactar con los propietarios o arrendados como es el caso de las naves de la calle del Río del 33 al 39. De esta forma la estrategia de toma de muestras se representa en las siguientes imágenes:

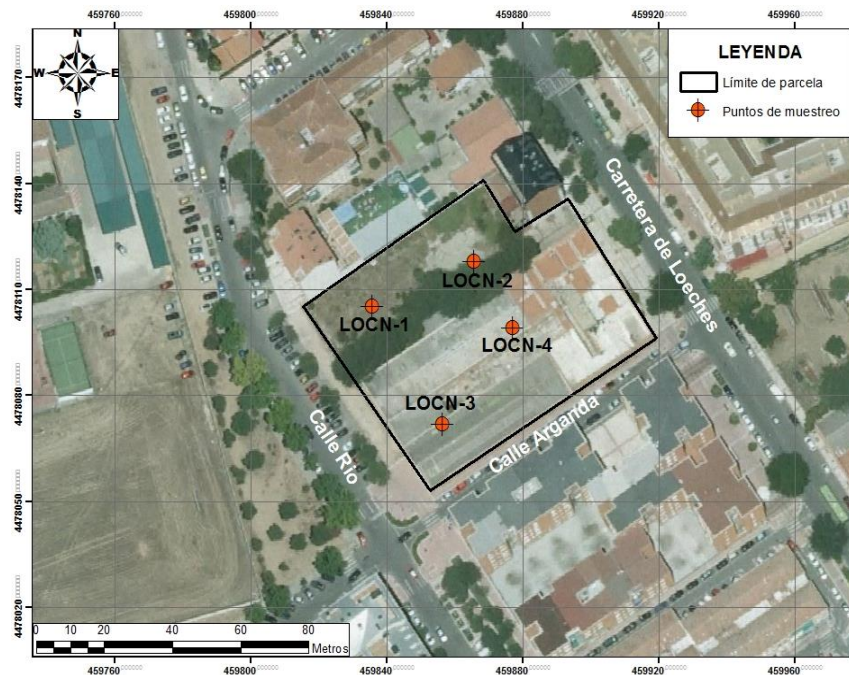


2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272B4915D1A1DDF189029E06D463D2A2B833 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.sanjo.torrelion.es>. Firmado por: 1. C-ES. O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A85527604. SERIALNUMBER=IDCES-50875755P. SN=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BARROSO (R: A85527604). Descripción=Notario. MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.

Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

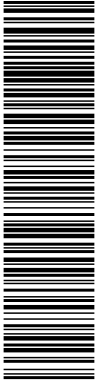


Localización de los puntos de muestreo en la parcela localizada entre las calles Río y Minotauro y la carretera de Loeches.



Localización de los puntos de muestreo en la parcela localizada entre las calles Río y Arganda y la carretera de Loeches.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 15 de 94	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

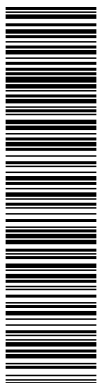


2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA015D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.pario.torrelon.es>. Firmado por: 1 C=ES O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. LU OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=INDICES-50875755P S=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.

Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

Por su carácter de análisis destinado a la determinación de la existencia de alguna alteración de la calidad del suelo como consecuencia de los usos que se han desarrollado en el ámbito de estudio, se tendrá en cuenta los contaminantes considerados en el Real Decreto 9/2005, así como los metales pesados considerados por la legislación de la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50:00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKY13-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 16 de 94	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA915D11DDF189029E06DA69D2A2B833 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.pario.torrejon.es>. Firmado por: 1 C-ES. C=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A85E27694. SERIALNUMBER=IDCES-50875755P. S=BARROSO SANZ. C=DAVID CN=50875755P.DAVID BARROSO (R: A85E27694). Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 C=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016. OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.

Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

3. CARACTERIZACIÓN ANALÍTICA

3.1. NORMATIVA APLICABLE Y DE REFERENCIA PARA LOS ESTUDIOS DE SUELOS

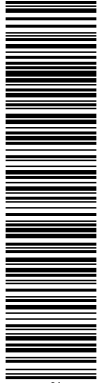
El marco legal en el que se han desarrollado las actuaciones de la investigación ha sido la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, en su Título VII de Suelos Contaminados, desarrolla el procedimiento de Declaración de un suelo como contaminado, los efectos de la Declaración y las obligaciones de Descontaminación.

Así como, la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, que tiene por objeto regular la gestión de los residuos impulsando medidas que prevengan su generación y mitiguen los impactos adversos sobre la salud humana y el medio ambiente asociados a su generación y gestión, mejorando la eficiencia en el uso de los recursos. Tiene asimismo como objeto regular el régimen jurídico de los suelos contaminados.

No obstante, estas Leyes no recogen la metodología de actuación para determinar la posible contaminación de los suelos o de las aguas subterráneas, por lo que se han considerado adicionalmente los siguientes documentos de referencia:

- El Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid, establece las condiciones que deben cumplirse para la declaración de un suelo como contaminado, en consonancia de la Ley/2011 de residuos y suelos contaminados.
- Por su parte, el Plan Regional de Actuación en materia de Suelos Contaminados de la Comunidad de Madrid (2006-2016) recoge las líneas de actuación de la Comunidad de Madrid, entre ellas la necesidad de contar con unos estándares y criterios de calidad.
- 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, así como la Orden 761/2007, de 2 de

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50:00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 17 de 94	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0_301D272BA015D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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: [Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón](https://sede.pario.torrelavega.es/Firmado/pqr_1_C-ES_O-INVERSIONES_INMOBILIARIAS_CANIVIVES_S_A_LI_OU-ESTRATEGIA_Y_GESTION_DE_SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694_SERIALNUMBER=IDCES-50875755P_SNEBARROSO_SAINZ_C=DAVID_CN=50875755P_DAVID_BARROSO/R: A8527694/ Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)

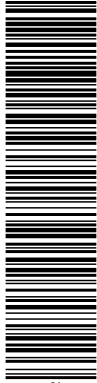
abril, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se modifica la Orden 2770/2006, de 11 de agosto, por la que se establecen niveles genéricos de referencia de metales pesados y otros elementos de traza de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.

- El RD 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. En el citado decreto el anexo I se establece la relación de actividades susceptibles de causar contaminación en el suelo, y en los anexos III, IV, V, VI, VII y VIII, los criterios y estándares que permiten decidir si un suelo está o no contaminado, incluyendo los requisitos técnicos que deberán ser tenidos en cuenta. Igualmente, se regula la forma y contenido del informe preliminar de situación que deben presentar a las comunidades autónomas los titulares de las actividades potencialmente contaminantes y los propietarios de los suelos que las han soportado en el pasado; en el anexo II se desglosa la información mínima requerida.

Se regulan los llamados Niveles Genéricos de Referencia, parámetro básico que se utilizará para la evaluación de la contaminación del suelo por determinadas sustancias, las cuales están agrupadas en razón de su peligrosidad para la salud humana (en el anexo V) y para los ecosistemas (en el anexo VI). En el anexo VII se especifican los criterios para calcular los niveles de referencia de aquellas sustancias no incluidas en los anexos V y VI y para la valoración de la contaminación por metales.

Por su carácter de análisis destinado a la caracterización de los suelos del ámbito se ha considerado conveniente analizar todas las sustancias recogidas en el Decreto 9/2005, así como los metales pesados relacionados en la legislación de la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 18 de 94	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.pario.torrejon.es>. Firmado por: 1 C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P S=BARROSO SANZ C=DAVID_CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSESA(Núm. Protocolo: 1840)Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS_2016_O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS_2016_OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.

Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

3.2. TOMA DE MUESTRAS

Con objeto de efectuar la toma de muestras correspondiente al estudio de caracterización de suelos planteado, se produjo el desplazamiento al emplazamiento objeto de estudio el día 20 de enero de 2017.

Como consecuencia de presentar en la mayor parte de los puntos de muestreo un solado de hormigón se utilizó un martillo rompedor eléctrico de 17 Kg y un generador de 3.000 w, para tomar muestras de suelos a una profundidad aproximada de 30 cm. Una vez introducida la muestra en los envases adecuados de acuerdo con la analítica prevista de laboratorio, se conservaron refrigeradas hasta su entrega en el laboratorio, en un plazo inferior a 24 horas.



Martillo rompedor y generador eléctrico utilizado en la toma de muestras

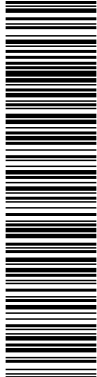
La nomenclatura utilizada ha sido LOCS, para la parcela localizada entre la carretera de Loeches, calle Río y la calle Minotauro; y LOCN, para la localizada entre la carretera de Loeches, calle Río y la calle Arganda.



Toma de muestra en el punto LOCS-1.



Toma de muestra en el punto LOCS-1.



279728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272B4915D1A1DDF189029E06D463D2A2B833 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:
[Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón](https://sede.ayto-torrejon.es/Firmado/ver/1/C-ES_O-INVERSIONES_INMOBILIARIAS_CANIVIVES_S_A_UI_OU-ESTRATEGIA_Y_GESTION_DE_SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694_SERIALNUMBER-IDCES-50875755P_SALBARROSO_SAINZ_C-DAVID_CN=50875755P_DAVI_D BARROSO/R: A8527694/ Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.</p></div><div data-bbox=)



Toma de muestra en el punto LOCS-2.



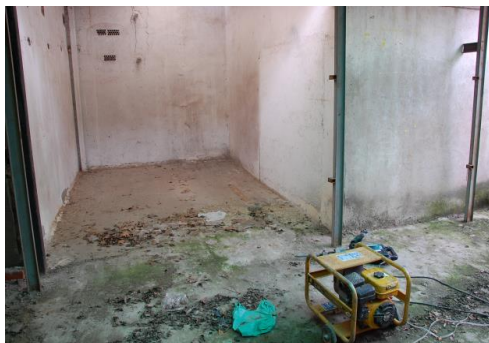
Toma de muestra en el punto LOCS-2.



Toma de muestra en el punto LOCS-3.



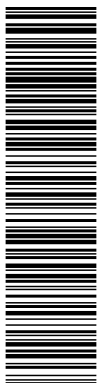
Toma de muestra en el punto LOCS-3.



Toma de muestra en el punto LOCS-4.



Toma de muestra en el punto LOCS-4.



279728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA015D1A1DDF189029E06D463D2A2B833 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/FirmadoPor1>. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. O-ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527694. SERIALNUMBER=IDCES-50875755P. SNI-BARROSO SAINZ
C-DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694). Descripción=Notario. MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O-AC
CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at <https://www.camerfirma.com/address>, S=Madrid, L=Madrid, C=ES) el 16/11/2022
12:48:54.

Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón



Toma de muestra en el punto LOCN-1.



Toma de muestra en el punto LOCN-1.



Toma de muestra en el punto LOCN-2.



Toma de muestra en el punto LOCN-2.

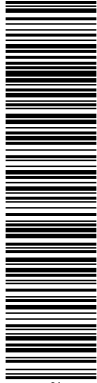


Toma de muestra en el punto LOCN-3.



Toma de muestra en el punto LOCN-3.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50:00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 21 de 94	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



279728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D27B4915D1A1DDF189029E06D469D2A2B833 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.pnticjccm.es/Firmas>. Firmado por: 1 C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. LU OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=INDICES-50875755P S=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.

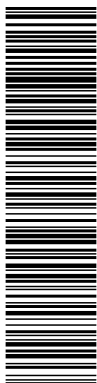
Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón



Toma de muestra en el punto LOCN-4.



Toma de muestra en el punto LOCN-4.



2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E6D469D2A2B833 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>
 C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U., OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ,
 C=DAVID, CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC
 CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022
 12:48:54.

Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

3.3. ANALÍTICA DE LABORATORIO

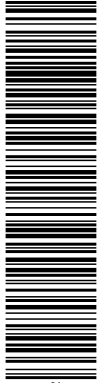
Los parámetros a analizar fueron seleccionados de acuerdo con los potenciales contaminantes, así como en los posibles efectos perjudiciales sobre el ser humano y el medio ambiente en general: De este modo, se seleccionaron los siguientes: materia seca, metales pesados (antimonio –Sb-, arsénico –As-, bario –Ba-, berilio –Be-, cadmio –Cd-, cromo –Cr-, cobalto-Co-, cobre –Cu-, mercurio –Hg-, plomo –Pb-, manganeso –Mn-, molibdeno –Mo-, níquel –Ni-, selenio –Se-, talio –Ta-, estaño –Sn-, vanadio –V-, zinc –Zn- y plata –Ag-), compuestos aromáticos, fenoles, hidrocarburos aromáticos policíclicos, compuestos organohalogenados volátiles, clorobenzenos, clorofenoles, policlorobifenilos (PCB), pesticidas clorados e hidrocarburos.

En las tablas siguientes se recogen los resultados del análisis de laboratorio comparados con los límites de la concentración de contaminantes establecidos para la salud humana en función del uso del suelo en el anexo V del citado Real Decreto 9/2005 de suelos contaminados:

Parámetros	LOCS-1	LOCS-2	LOCS-3	LOCS-4	N.G.R. salud humana (mg/kg)
					Uso urbano
HIDROCARBUROS AROMÁTICOS VOLÁTILES					
Benceno (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	1
Tolueno (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	30
Etilbenceno (mg /kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	20
o-xileno (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	N.R.
p y m xileno (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	N.R.
Xilenos (mg/kgms)	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	100
Total BTEX (mg/kgms)	< 0,25	< 0,25	< 0,25	< 0,25	N.R.
Estireno (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	100
FENOLES					
Fenol (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	70
m-cresol (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	N.R.
o-cresol (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	N.R.
p-cresol (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	N.R.
Total cresoles (mg/kgms)	< 0,15	< 0,15	< 0,15	< 0,15	40
HIDROCARBUROS AROMÁTICOS POLICÍCLICOS					
Naftaleno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	0,02 ⁽¹⁾	< 0,02	8
Acenafileno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	0,02	N.R.
Acenafteno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	60
Fluoreno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	0,02 ⁽¹⁾	< 0,02	50
Fenantreno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	0,07	< 0,02	N.R.
Antraceno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	100
Fluoranteno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	0,03	80
Pireno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	0,03	60

Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

Parámetros	LOCS-1	LOCS-2	LOCS-3	LOCS-4	N.G.R. salud humana (mg/kg)
					Uso urbano
HIDROCARBUROS AROMÁTICOS POLICÍCLICOS					
Benzo(a)antraceno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	0,03	2
Criseno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	0,02	100
Benzo(b)fluoranteno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	0,04	2
Benzo(k)fluoranteno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	20
Benzo(a)pireno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	0,03	0,2
Dibenzo(a,h) antraceno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	0,3
Benzo(ghi)perileno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	0,02	N.R.
Indeno(1,2,3-cd)pireno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	0,02	3
PAH-suma (VROM, 10) (mg/kgms)	< 0,20	< 0,20	< 0,20	< 0,20	N.R.
PAH-suma (EPA, 16) (mg/kgms)	< 0,32	< 0,32	< 0,32	< 0,32	N.R.
COMPUESTOS ORGANOHALOGENADOS VOLÁTILES					
1,1-dicloroetano (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	70
1,2-dicloroetano (mg/kgms)	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	0,5
1,1-dicloroetano (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	N.R.
Diclorometano (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	6
1,2-dicloropropano (mg/kgms)	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	0,5
1,3-dicloropropano (mg/kgms)	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	0,7
Tetracloroetano (mg/kgms)	0,05	< 0,02	< 0,02	< 0,02	N.R.
Tetraclorometano (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	N.R.
1,1,2-tricloroetano (mg/kgms)	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	1
Tricloroetano (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	N.R.
Cloroformo (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	3
Cloruro de vinilo (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	0,1
1,1,2,2-tetracloroetano (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	0,3
CLOROBENCENOS					
Monoclorobenceno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	10
1,2-diclorobenceno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	70
1,4-diclorobenceno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	4
1,2,4-triclorobenceno (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	9
Hexaclorobenceno (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	0,1
CLOROFENOLES					
2-clorofenol (mg/kgms)	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01	10
2,4+2,5-diclorofenol (mg/kgms)	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01	1
2,6-diclorofenol (mg/kgms)	< 0,005	< 0,005	< 0,005	< 0,005	N.R.
2,4,5-triclorofenol (mg/kgms)	< 0,003	< 0,003	< 0,003	< 0,003	100
2,4,6-triclorofenol (mg/kgms)	< 0,003	< 0,003	< 0,003	< 0,003	9
Pentaclorofenol (mg/kgms)	< 0,002	< 0,002	0,079	< 0,002	0,1
POLICLOROBIFENILOS (PCB)					
PCB 28 (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,001	< 0,001	N.R.
PCB 52 (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,001	< 0,001	N.R.
PCB 101 (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	0,0012	0,002	N.R.
PCB 118 (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,001	< 0,001	N.R.
PCB 138 (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	0,0028	0,0045	N.R.
PCB 153 (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	0,0039	0,0052	N.R.
PCB 180 (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	0,0044	0,0063	N.R.
PCB Totales (7) (mg/kgms)	< 0,007	< 0,007	0,012	0,018	0,08
PESTICIDAS CLORADOS					
Suma DDT (mg/kgms)	< 0,002	< 0,002	< 0,0032	< 0,002	N.R.
o,p-DDT (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	N.R.
p,p-DDT (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	2



2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301 D272BA915D1A1DDF189029E6D469D2A2B833 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.pario.torreon.es. Firmado por: 1 C-ES. O-INVENCIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID 2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=DCES-50875755P-SNBARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Práctico: 1840)Fecha Clotamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.

Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

Parámetros	LOCS-1	LOCS-2	LOCS-3	LOCS-4	N.G.R. salud humana (mg/kg)
					Uso urbano
PESTICIDAS CLORADOS					
Suma DDD (mg/kgms)	< 0,002	< 0,002	< 0,0032	< 0,002	N.R.
o,p-DDD (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	N.R.
p,p-DDD (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	7
Suma DDE (mg/kgms)	< 0,002	< 0,002	< 0,0032	< 0,002	N.R.
o,p-DDE (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	N.R.
p,p-DDE (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	6
Aldrino (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	0,1
Dieldrino (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	0,1
Endrino (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	0,1
Suma aldrino/dieldrino (mg/kgms)	< 0,002	< 0,002	< 0,0032	< 0,002	N.R.
Suma aldrino/dieldrino/endrino (mg/kgms)	< 0,003	< 0,003	< 0,0048	< 0,003	N.R.
Alfa-HCH (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	0,1
Beta-HCH (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	0,1
Gamma-HCH (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	0,1
Cis-heptacloroepóxido (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	N.R.
Trans-heptacloroepóxido (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	N.R.
Heptacloroepóxido (mg/kgms)	< 0,002	< 0,002	< 0,0032	< 0,002	0,1
Alfa-endosulfan (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	N.R.
Hexaclorobutadieno (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	N.R.
Hexacloroetano (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	0,9
Beta-endosulfan (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	N.R.
Endosulfan sulfato (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	N.R.
Trans-clordano (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	N.R.
Cis-clordano (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,0016 ^{(1) (2)}	< 0,001	N.R.
Suma clordano (mg/kgms)	< 0,002	< 0,002	< 0,0032	< 0,002	0,1

En Azul: supera el valor de referencia para uso urbano.

<: Por debajo del límite de cuantificación

N.R.: No existe referencia en la normativa considerada

⁽¹⁾ Resultado indicativo debido a interferencias de otros compuestos presentes.

⁽²⁾ Límite de detección superior debido a dilución necesaria.

⁽⁵⁾ Resultado indicativo debido a la baja recuperación del estándar interno.

⁽⁶⁾ El resultado es indicativo a causa del efecto matriz.

Parámetros	LOCN-1	LOCN-2	LOCN-3	LOCN-4	Uso urbano R. D. 9/2005. N.G.R. salud humana (mg/kg)
					Uso urbano
HIDROCARBUROS AROMÁTICOS VOLÁTILES					
Benceno (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	1
Tolueno (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	0,25	< 0,05	30
Etilbenceno (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	20
o-xileno (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	N.R.
p y m xileno (mg/kgms)	< 0,05	0,06	< 0,05	< 0,05	N.R.
Xilenos (mg/kgms)	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	100
Total BTEX (mg/kgms)	< 0,25	< 0,25	0,25	< 0,25	N.R.
Estireno (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	100

Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

Parámetros	LOCN-1	LOCN-2	LOCN-3	LOCN-4	Uso urbano R. D. 9/2005. N.G.R. salud humana (mg/kg)
					Uso urbano
FENOLES					
Fenol (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	0,08	< 0,05	70
m-cresol (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	N.R.
o-cresol (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	0,056	< 0,05	N.R.
p-cresol (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	N.R.
Total cresoles (mg/kgms)	< 0,15	< 0,15	< 0,15	< 0,15	40
HIDROCARBUROS AROMÁTICOS POLICÍCLICOS					
Naftaleno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02 ⁽⁵⁾	< 0,02	< 0,02	8
Acenafileno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02 ⁽⁵⁾	< 0,02	< 0,02	N.R.
Acenafteno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02 ⁽⁵⁾	< 0,02	< 0,02	60
Fluoreno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02 ⁽⁵⁾	< 0,02	< 0,02	50
Fenantreno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02 ⁽⁵⁾	0,03	< 0,02	N.R.
Antraceno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02 ⁽⁵⁾	< 0,02	< 0,02	100
Fluoranteno (mg/kgms)	< 0,02	0,02 ⁽⁵⁾	0,04	< 0,02	80
Pireno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02 ⁽⁵⁾	0,03	< 0,02	60
Benzo(a)antraceno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02 ⁽⁵⁾	< 0,02	< 0,02	2
Criseno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02 ⁽⁵⁾	< 0,02	< 0,02	100
Benzo(b)fluoranteno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02 ⁽⁵⁾	0,02	< 0,02	2
Benzo(k)fluoranteno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02 ⁽⁵⁾	< 0,02	< 0,02	20
Benzo(a)pireno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02 ⁽⁵⁾	< 0,02	< 0,02	0,2
Dibenzo(a,h) antraceno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02 ⁽⁵⁾	< 0,02	< 0,02	0,3
Benzo(ghi)perileno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02 ⁽⁵⁾	< 0,02	< 0,02	N.R.
Indeno(1,2,3-cd)pireno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02 ⁽⁵⁾	< 0,02	< 0,02	3
PAH-suma (VROM, 10) (mg/kgms)	< 0,20	< 0,20	< 0,20	< 0,20	N.R.
PAH-suma (EPA, 16) (mg/kgms)	< 0,32	< 0,32	< 0,32	< 0,32	N.R.
COMPUESTOS ORGANOHALOGENADOS VOLÁTILES					
1,1-dicloroetano (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	70
1,2-dicloroetano (mg/kgms)	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	0,5
1,1-dicloroetano (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	N.R.
Diclorometano (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	6
1,2-dicloropropano (mg/kgms)	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	0,5
1,3-dicloropropano (mg/kgms)	< 0,10	< 0,10	< 0,10	< 0,10	0,7
Tetracloroetano (mg/kgms)	< 0,02	1,2	0,12	< 0,02	N.R.
Tetraclorometano (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	N.R.
1,1,2-tricloroetano (mg/kgms)	< 0,03	< 0,03	< 0,03	< 0,03	1
Tricloroetano (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	N.R.
Cloroformo (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	3
Cloruro de vinilo (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	0,1
1,1,2,2-tetracloroetano (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	0,3
CLOROBENCENOS					
Monoclorobenceno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	10
1,2-diclorobenceno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	70
1,4-diclorobenceno (mg/kgms)	< 0,02	< 0,02	< 0,02	< 0,02	4
1,2,4-triclorobenceno (mg/kgms)	< 0,001	< 0,0015 ⁽²⁾	< 0,001	< 0,001	9
Hexaclorobenceno (mg/kgms)	< 0,001	< 0,0015 ⁽²⁾	< 0,001	< 0,001	0,1
CLOROFENOLES					
2-clorofenol (mg/kgms)	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01	10
2,4+2,5-diclorofenol (mg/kgms)	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01	1
2,6-diclorofenol (mg/kgms)	< 0,005	< 0,005	< 0,005	< 0,005	N.R.



2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D27B4915D11DDF189029E06D469D2A29B833 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.pario.torreon.es/Firmas/pqr_1_C-ES_O-UNVERSIONES/INBOBILIARIAS/CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604-SERIALNUMBER=DCES-50875755P-SNBARROSO SAN Z
C=DAVID_CN=50875755P-DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC
CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address_S=Madrid_L=Madrid_C=ES el 16/11/2022
12:48:54.

Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

Parámetros	LOCN-1	LOCN-2	LOCN-3	LOCN-4	Uso urbano R. D. 9/2005. N.G.R. salud humana (mg/kg)
					Uso urbano
CLOROFENOLES					
2,4,5-triclorofenol (mg/kgms)	< 0,003	< 0,003	< 0,003	< 0,003	100
2,4,6-triclorofenol (mg/kgms)	< 0,003	< 0,003	< 0,003	< 0,003	9
Pentaclorofenol (mg/kgms)	< 0,002	< 0,002	< 0,002	< 0,002	0,1
POLICLOROBIFENILOS (PCB)					
PCB 28 (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,001	< 0,001	N.R.
PCB 52 (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,001	< 0,001	N.R.
PCB 101 (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,001	< 0,001	N.R.
PCB 118 (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,001	< 0,001	N.R.
PCB 138 (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,001	< 0,001	N.R.
PCB 153 (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,001	< 0,001	N.R.
PCB 180 (mg/kgms)	< 0,001	< 0,001	< 0,001	< 0,001	N.R.
PCB Totales (7) (mg/kgms)	< 0,007	< 0,007	< 0,007	< 0,007	0,08
PESTICIDAS CLORADOS					
Suma DDT (mg/kgms)	< 0,002	0,049	< 0,002	< 0,002	N.R.
o,p-DDT (mg/kgms)	< 0,001	0,016	< 0,001	< 0,001	N.R.
p,p-DDT (mg/kgms)	< 0,001	0,033	< 0,001	< 0,001	2
Suma DDD (mg/kgms)	0,0024	0,0086	< 0,002	< 0,002	N.R.
o,p-DDD (mg/kgms)	< 0,001	0,0037	< 0,001	< 0,001	N.R.
p,p-DDD (mg/kgms)	0,0024	0,0049	< 0,001	< 0,001	7
Suma DDE (mg/kgms)	0,068	0,097	< 0,002	< 0,002	N.R.
o,p-DDE (mg/kgms)	0,0014	0,0031	< 0,001	< 0,001	N.R.
p,p-DDE (mg/kgms)	0,067	0,094	0,0012	< 0,001	6
Aldrino (mg/kgms)	< 0,001	< 0,0015 ⁽²⁾	< 0,001	< 0,001	0,1
Dieldrino (mg/kgms)	< 0,001	< 0,0015 ⁽²⁾	< 0,001	< 0,001	0,1
Endrino (mg/kgms)	< 0,001	< 0,0015 ⁽²⁾	< 0,001	< 0,001	0,1
Suma aldrino/dieldrino (mg/kgms)	< 0,002	< 0,003	< 0,002	< 0,002	N.R.
Suma aldrino/dieldrino/endrino (mg/kgms)	< 0,003	< 0,0045	< 0,003	< 0,003	N.R.
Alfa-HCH (mg/kgms)	< 0,001	< 0,0015 ⁽²⁾	0,0071	< 0,001	0,1
Beta-HCH (mg/kgms)	< 0,001	< 0,0015 ⁽²⁾	0,0017	< 0,001	0,1
Gamma-HCH (mg/kgms)	< 0,001	< 0,0015 ⁽²⁾	< 0,001	< 0,001	0,1
Cis-heptacloroepóxido (mg/kgms)	< 0,001	< 0,0015 ⁽²⁾	< 0,001	< 0,001	N.R.
Trans-heptacloroepóxido (mg/kgms)	< 0,001	< 0,0015 ⁽²⁾	< 0,001	< 0,001	N.R.
Heptacloroepóxido (mg/kgms)	< 0,002	< 0,003	< 0,002	< 0,002	0,1
Alfa-endosulfan (mg/kgms)	< 0,001	< 0,0015 ⁽²⁾	< 0,001	< 0,001	N.R.
Hexaclorobutadieno (mg/kgms)	< 0,001	< 0,0015 ⁽²⁾	< 0,001	< 0,001	N.R.
Hexacloroetano (mg/kgms)	< 0,001	< 0,0015 ⁽²⁾	< 0,001	< 0,001	0,9
Beta-endosulfan (mg/kgms)	< 0,001	< 0,0015 ⁽²⁾	< 0,001	< 0,001	N.R.
PESTICIDAS CLORADOS					
Endosulfan sulfato (mg/kgms)	< 0,001	< 0,0015 ⁽²⁾	< 0,001	< 0,001	N.R.
Trans-clordano (mg/kgms)	< 0,001	< 0,0015 ⁽²⁾	< 0,001	< 0,001	N.R.
Cis-clordano (mg/kgms)	< 0,001	< 0,0015 ⁽²⁾	< 0,001	< 0,001	N.R.
Suma clordano (mg/kgms)	< 0,002	< 0,003	< 0,002	< 0,002	0,1

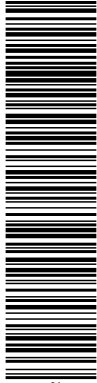
En Azul: supera el valor de referencia para uso urbano. <: **Por debajo del límite de cuantificación.**

(1) Resultado indicativo debido a interferencias de otros compuestos presentes.

(2) Límite de detección superior debido a dilución necesaria.

(5) Resultado indicativo debido a la baja recuperación del estándar interno.

(6) El resultado es indicativo a causa del efecto matriz.



2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF1890298E6D463D2A2B833 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.pario.torrejon.es. Firmado por: 1. C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U, OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527694), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Alm, Protocolo: 1840, Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.

Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

En el caso de los hidrocarburos totales derivados del petróleo el R.D. 9/2005 establece en su Anexo IV los "Criterios para la identificación de suelos que requieren valoración de riesgos" donde se señala que estarán sujetos a este anexo las siguientes condiciones:

"...a) Que presenten concentraciones de hidrocarburos totales del petróleo superiores a 50 mg/kg".

Así los datos de las muestras tomadas son:

Hidrocarburos (mg/kg)				
Fracciones	LOCS-1	LOCS-2	LOCS-3	LOCS-4
C6-C10	< 20	< 20	< 20	< 20
C10-C12	< 5	< 5	10 ⁽³⁾	< 5
C12-C22	15	< 5	560	10
C22-C30	< 5	5	360	35
C30-C40	< 5	5	120 ⁽⁴⁾	50 ⁽⁴⁾
Hidrocarburos totales C10-C40	< 20	< 20	1.000	95

En Azul: supera el valor genérico de referencia.

<: Por debajo del límite de cuantificación.

- (3) Se han detectado compuestos con tiempo de retención por debajo de C10, esto no tiene influencia en el resultado reportado.
- (4) Se han detectado compuestos con tiempo de retención por debajo de C10, esto no tiene influencia en el resultado reportado.

Hidrocarburos (mg/kg)				
Fracciones	LOCN-1	LOCN-2	LOCN-3	LOCN-4
C6-C10	< 20	< 20	< 20	< 20
C10-C12	< 5	< 5	< 5	< 5
C12-C22	< 5	< 5	20	< 5
C22-C30	< 5	5	70	15
C30-C40	< 5	5	90 ⁽⁴⁾	20
Hidrocarburos totales C10-C40	< 20	< 20	180	35

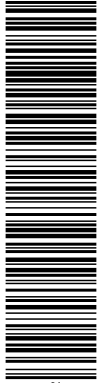
En Azul: supera el valor genérico de referencia.

<: Por debajo del límite de cuantificación.

- (3) Se han detectado compuestos con tiempo de retención por debajo de C10, esto no tiene influencia en el resultado reportado.
- (4) Se han detectado compuestos con tiempo de retención por debajo de C10, esto no tiene influencia en el resultado reportado.

Por otro lado, en el caso de los metales pesados la Real Decreto 9/2005 en su anexo VII establece la metodología de valoración de la contaminación por metales pesados y establece:

"... 3. Niveles genéricos de referencia para metales. Para el caso en el que por razones técnicas o de otra naturaleza no sea practicable la aplicación de la metodología descrita en los apartados 1 y 2, las comunidades autónomas que



2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA915D11DDF189029E06D469D2A2B833 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.pario.torreon.es. Firmado por: 1. C-ES. OAJN/VERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A85E27604), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Alm. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.

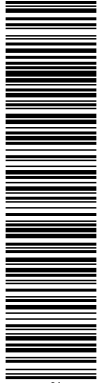
Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

no dispongan de niveles genéricos de referencia para metales podrán adoptar los resultantes de sumar a la concentración media el doble de la desviación típica de las concentraciones existentes en suelos de zonas próximas no contaminadas y con sustratos geológicos de similares características. A los efectos de evaluación de la contaminación del suelo, los valores así calculados para metales serán únicos y, por tanto, aplicables a cualquier uso del suelo y atendiendo tanto a la protección de la salud humana como a la protección de los ecosistemas”.

En este caso, la Comunidad de Madrid establece los niveles de referencia de metales pesados con la 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 y la Orden 761/2007, de 2 de abril, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se modifica la Orden 2770/2006, de 11 de agosto, por la que se establecen niveles genéricos de referencia de metales pesados y otros elementos de traza de suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.

Parámetros	LOCS-1	LOCS-2	LOCS-3	LOCS-4	Avance de Valores Genéricos de la C.M. (mg/kg)
					Uso urbano
Antimonio (mg/kgms)	< 1	< 1	< 1	< 1	8
Arsénico (mg/kgms)	5,8	7,8	19	8,0	24
Bario (mg/kgms)	33	45	380	62	15.200
Berilio (mg/kgms)	0,32	0,4	0,76	0,8	2
Cadmio (mg/kgms)	< 0,2	< 0,2	< 0,2	< 0,2	30
Cromo (mg/kgms)	5,4	8,8	23	9,1	230
Cobalto (mg/kgms)	< 1,5	1,7	4,6	2,5	150
Cobre (mg/kgms)	8,7	11	15	13	800
Mercurio (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	7
Plomo (mg/kgms)	15	18	95	27	270
Manganeso (mg/kgms)	69	100	110	130	3.900
Molibdeno (mg/kgms)	< 0,5	< 0,5	< 0,5	< 0,5	150
Níquel (mg/kgms)	2,9	4,2	6,8	6,7	1.560
Selenio (mg/kgms)	< 1	< 1	< 1	< 1	390
Talio (mg/kgms)	< 0,4	< 0,4	< 0,4	< 0,4	3
Estaño (mg/kgms)	< 1,5	< 1,5	1,7	1,8	46.730
Vanadio (mg/kgms)	5,0	6,9	13	11	370
Zinc (mg/kgms)	30	42	50	60	11.700
Plata (mg/kgms)	< 1	< 1	< 1	< 1	50

En Azul: supera el valor genérico de referencia de la C.M. de uso urbano.
NR: no existe referencia en la normativa considerada.



2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA015D11DDF189029E06D463D2A2B833 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:
[Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuéiza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón](https://sede.sanjo.torrelion.es/Firmado/pqr_1_C-ES_O-INVERSIONES-INMOBILIARIAS-CANIVIVES-S-A-LI_OU-ESTRATEGIA-Y-GESTION-DE-SUELO_OID-2-5-4-97-VATES-A8527694_SERIALNUMBER-INDICES-50875755P-SN-BARROSO-SANZ-C-DAVID_CN-50875755P-DAVID-BARROSO/R: A8527694/Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN-AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O-AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU-see current address at https://www.camertifirma.com/address, S-MADRID, L-MADRID, C-ES) el 16/11/2022 12:49:54.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)

Parámetros	LOCN-1	LOCN-2	LOCN-3	LOCN-4	Avance de Valores Genéricos de la C.M. (mg/kg)
					Uso urbano
Antimonio (mg/kgms)	< 1	4,9	< 1	< 1	8
Arsénico (mg/kgms)	13	18	9,5	6,7	24
Bario (mg/kgms)	110	110	73	120	15.200
Berilio (mg/kgms)	1,4	1,2	0,73	0,49	2
Cadmio (mg/kgms)	< 0,2	< 0,2	< 0,2	< 0,2	30
Cromo (mg/kgms)	17	11	14	8,8	230
Cobalto (mg/kgms)	5,6	6,6	3,2	3,2	150
Cobre (mg/kgms)	14	33	7,1	13	800
Mercurio (mg/kgms)	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05	7
Plomo (mg/kgms)	23	49	< 10	17	270
Manganeso (mg/kgms)	280	200	150	170	3.900
Molibdeno (mg/kgms)	< 0,5	1,3	< 0,5	< 0,5	150
Níquel (mg/kgms)	10	15	6,8	5,8	1.560
Selenio (mg/kgms)	< 1	< 1	< 1	< 1	390
Talio (mg/kgms)	< 0,4	< 0,4	< 0,4	< 0,4	3
Estaño (mg/kgms)	5,5	2,3	< 1,5	< 1,5	46.730
Vanadio (mg/kgms)	20	18	13	10	370
Zinc (mg/kgms)	54	95	38	21	11.700
Plata (mg/kgms)	< 1	< 1	< 1	< 1	50

En Azul: supera el valor genérico de referencia de la C.M. de uso urbano.
NR: no existe referencia en la normativa considerada.

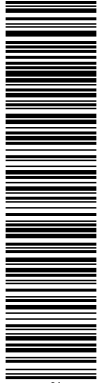
Otros parámetros medidos en las analíticas tomadas son:

Materia seca (% peso)			
LOCS-1	LOCS-2	LOCS-3	LOCS-4
92,0	91,3	83,3	92,3
LOCN-1	LOCN-2	LOCN-3	LOCN-4
86,5	86,2	90,3	88,4

Acetona (mg/kgms)			
LOCS-1	LOCS-2	LOCS-3	LOCS-4
< 1	< 1	< 1	< 1
LOCN-1	LOCN-2	LOCN-3	LOCN-4
< 1	2,1	140	1,2

3+4 cloroanilina (mg/kgms)			
LOCS-1	LOCS-2	LOCS-3	LOCS-4
< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1
LOCN-1	LOCN-2	LOCN-3	LOCN-4
< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50:00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 30 de 94	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA015D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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>. Firmado por: 1 C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U.I, OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527694), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.

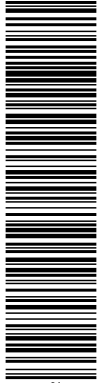
Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuéiza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

4. INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Interpretación de los resultados

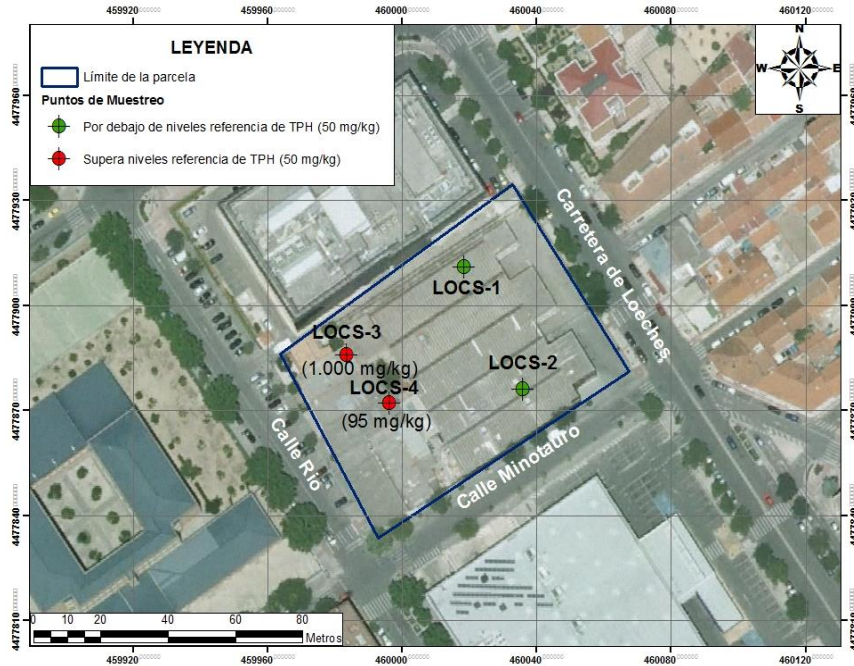
Teniendo en cuenta todo lo anteriormente comentado en los apartados anteriores y a la vista de los resultados obtenidos en este estudio se plantean, con las reservas necesarias en la aplicación de los estándares de calidad utilizados, las siguientes consideraciones:

- Todos los resultados obtenidos de los análisis de los compuestos aromáticos volátiles, fenoles, hidrocarburos aromáticos policíclicos, compuestos órganohalogenados volátiles, clorobenzenos, clorofenoles, policlorobifenilos (PCB), pesticidas clorados, cetonas y amino compuestos, **están por debajo de los valores de referencia para el uso urbano** considerados por el Real Decreto 9/2005.
- En el caso de los hidrocarburos derivados del petróleo totales y aceites minerales, cabe destacar que **se superan el Nivel Genérico de Referencia de 50 mg/kg en los puntos de muestreo LOCS-3** (fracciones de C-12-C22, C22-C30 y C30-C40 que correspondería a querosenos y petróleo, gasoil y aceite de motor), **LOCS-4** (fracciones de C30-C40 que son los componentes de aceites de motor) y **LOCN-3** (fracciones C22-C30 y C30-C40, que sería los hidrocarburos de los aceites de motor).
- Finalmente, los resultados de los metales pesados **no presentan ninguna superación de los niveles de referencia en la Comunidad de Madrid** para el uso urbano.

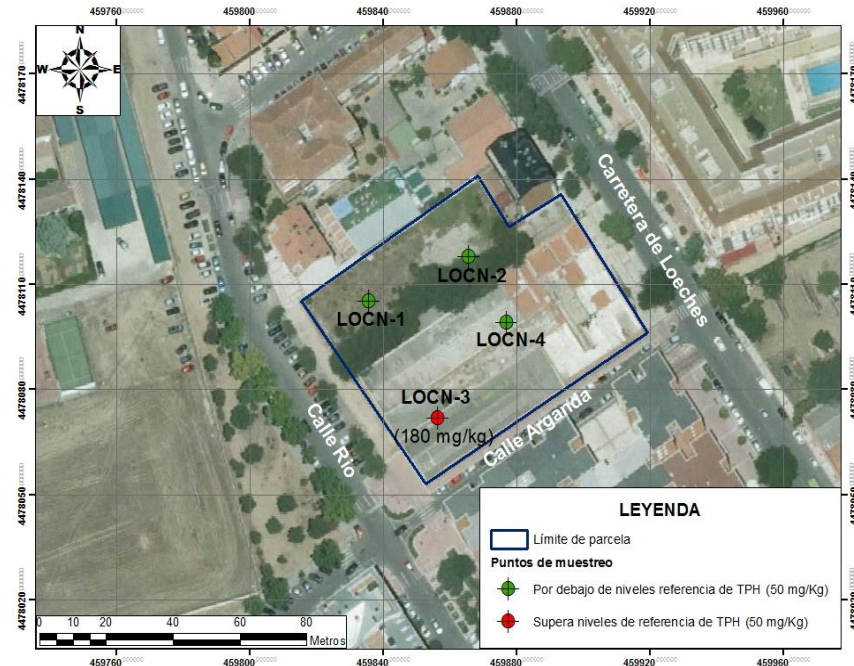


2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06DA63D2A2B833 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.sanidad.gob.es/Firmas> por 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A85E27694, SERIALNUMBER=DCES-50875755P, SN=BARROSO SANZ,
C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A85E27694), Descripción=Notario, Práctico: 1840, Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC
CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at <https://www.camerfirma.com/address>, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
12:48:54.

Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuéiza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

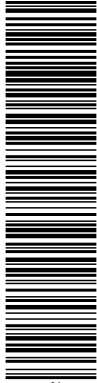


Situación y superaciones de los valores genéricos de referencia para hidrocarburos totales del petróleo en la parcela situada entre la Carretera de Loeches y las Calles Río y Minotauro.



Situación y superaciones de los valores genéricos de referencia para Hidrocarburos totales del petróleo en la parcela situada entre la Carretera de Loeches y las Calles Río y Arganda.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50:00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKY13-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 32 de 94	ESTADO FIRMAS INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF180029E06D463D2A2B833 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.pario.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-ES. C=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. LU. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527694. SERIALNUMBER=IDCES-50875755P. SN=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BARROSO (R: A8527694). Descripción=Notario. MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=Madrid, L=Madrid, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.

Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

Conclusiones

Considerando las áreas analizadas que caracterizan los flujos de movilización de los potenciales contaminantes observamos que en las cuatro muestras tomadas **no se superan los Niveles Genéricos de Referencia** para los compuestos aromáticos volátiles, fenoles, hidrocarburos aromáticos policíclicos, compuestos organohalogenados volátiles, clorobencenos, clorofenoles, policlorobifenilos (PCB), pesticidas clorados, cetonas, amino compuestos y metales pesados.

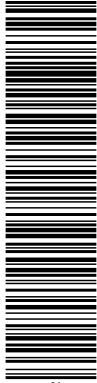
Por el contrario, **se dan superaciones de los Niveles Genéricos de Referencia** (50 mg/kg), para los hidrocarburos derivados del petróleo totales y aceites minerales presentando el siguiente comportamiento:

- Superación en dos puntos LOCS 3 (1.000 mg/kg) y LOCS 4 (95 mg/kg), de las cuatro muestras tomadas en esta parcela.
- Superación en un punto LOCN 3 (180 mg/kg), de las cuatro muestras tomadas en esta parcela.

A la vista de estos resultados se estima necesario profundizar en el conocimiento del ámbito territorial para subsanar las fuentes de incertidumbre existentes:

- Extensión superficial de la alteración. Se considera que el número de puntos estudiado es insuficiente para acotar adecuadamente el ámbito espacial de la afección detectada.
- Extensión vertical de la alteración. Se considera que las muestras superficiales realizadas son insuficientes para realizar un cubicaje mínimamente preciso que permita estimar los volúmenes de suelo afectado.
- Origen de la afección. No se conoce el origen o fuentes que hayan podido introducir los elementos contaminantes en el emplazamiento, si bien los trabajos ya realizados apuntan a un origen antrópico, teniendo en cuenta las elevadas concentraciones detectadas en ciertos puntos.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50:00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 33 de 94	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



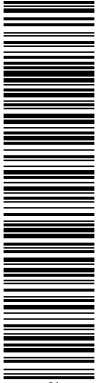
2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA015D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.pario.torreon.es>. Firmado por: 1 C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U.I, OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694, SERIALNUMBER=INDICES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527694), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.

Caracterización Analítica de Suelos Fase II de la Modificación Puntual del PGOU en la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la manzana comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón

En consecuencia, se deberá desarrollar una estrategia que optimice la información ya obtenida y en la que, al menos, se lleven a cabo las siguientes acciones:

- Trabajos de caracterización. Con el fin de alcanzar el conocimiento detallado de la presencia de hidrocarburos en los suelos, se plantea la necesidad de llevar a cabo una campaña de muestreos enfocada a delimitar aquellas zonas en las que éstos ya han sido detectados. Los puntos de toma de muestra alcanzarán una profundidad igual o superior a los 4.0 m y se tomarán al menos 3 muestras en cada una de ellas:
 - Horizonte superficial entre 0 y 0.5 m de profundidad.
 - Horizonte sub superficial entre 0.5 y 2.0 m de profundidad.
 - Horizonte profundo entre 2.0 y 4.0 m de profundidad.
- Análisis de riesgos (ACR). Con el fin de definir niveles de riesgo y concentraciones específicas se plantea la necesidad de realizar un ACR en aquellos ámbitos en los que se ha evidenciado la alteración de los suelos.
- Plan de Gestión Integral. A la vista de los resultados obtenidos en las etapas anteriores, se definirán las actuaciones más apropiadas para lograr la viabilidad de las actuaciones proyectadas.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 34 de 94	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



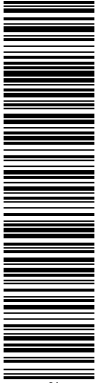
279728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D27B4915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
[Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)](https://sede.sanjo.torrejondelarama.es/Firmado/pqr/1_C-ES_O-INVERSIONES_INMOBILIARIAS_CANIVIVES_S_A_LI_OU-ESTRATEGIA_Y_GESTION_DE_SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694_SERIALNUMBER=DCES-50875755P_SN=BARROSO_SAINZ_C=DAVID_CN=50875755P_DAVID_BARROSO/R: A8527694/ Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)

APÉNDICE:

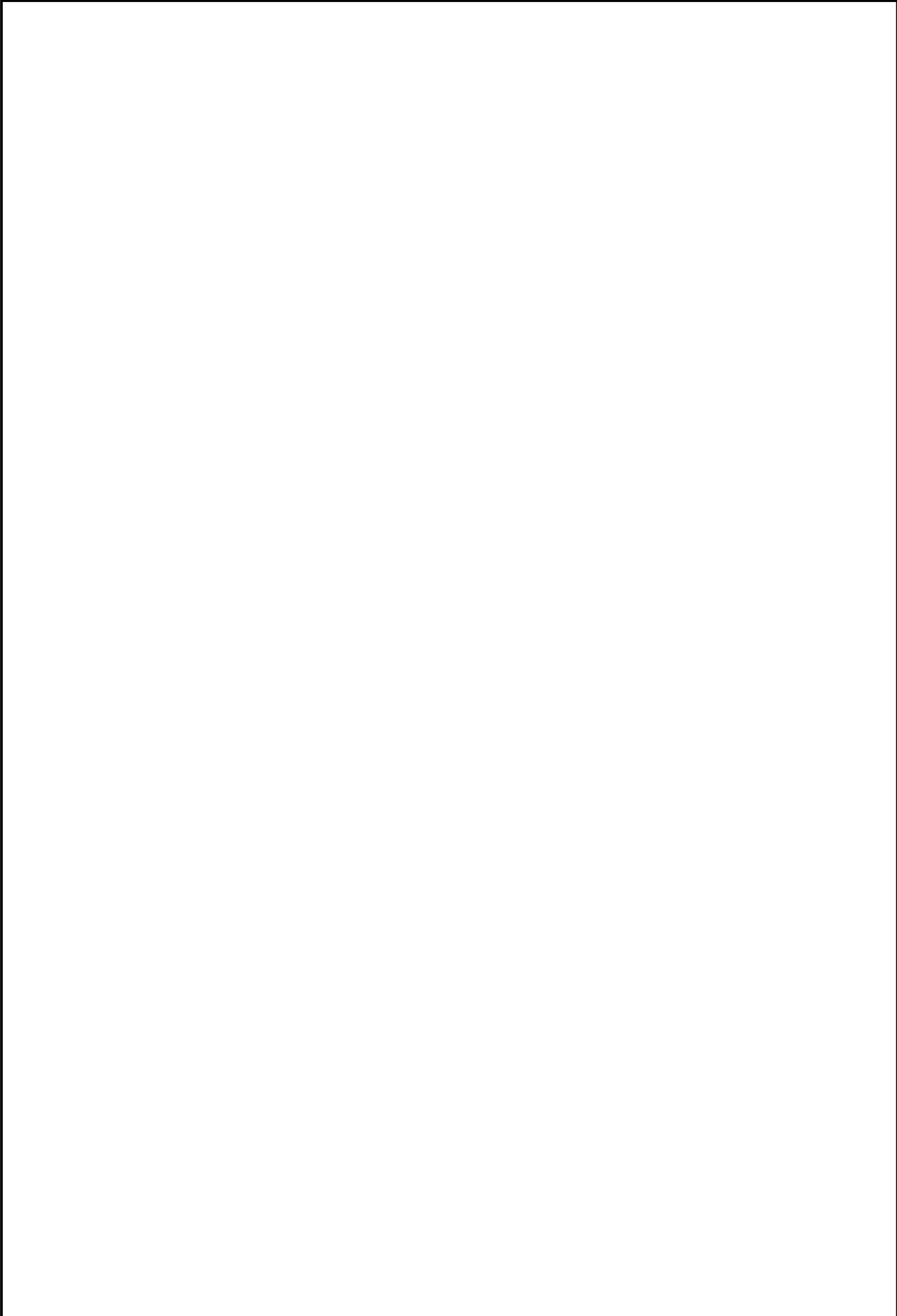
CERTIFICADOS DE LABORATORIO

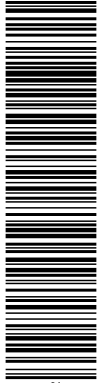
Caracterización analítica de suelos

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 35 de 94		INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D27B4915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.pjto.torreon.es/Firma40.ppt>. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. LI. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=IDCES-50875765P S=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875765P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS -2016 OU=see current address at <https://www.camertifirma.com/address>, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.





2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.pario.torrejón.es. Firmado por: 1 C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=INDICES-50875755P-SN=BARROSO SAINZ
C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Náutico; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840)Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC
CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022
12:48:54.

Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz (Madrid)



ALcontrol Laboratories

ALcontrol B.V.
Dirección de correspondencia
C/ Diego de León, 47 · 28006 Madrid
Tel.: +34 91 838 85 39 · Fax: +34 91 838 85 88
www.alcontrol.es

Resultados analíticos

PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A.
Luis Miguel Martín
C/ Tutor, 3 Duplicado 1ºDcha
ES-28008 MADRID

Página 1 de 20

Descripción del proyecto : Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución
Número del proyecto : Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución
Número Informe ALcontrol : 12457827, version: 2.1
Código de verificación : G7W2MHUW

Rotterdam, 13-02-2017

Apreciado/a Sr./Sra.,

Adjunto le enviamos los resultados del laboratorio de su proyecto Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución. La descripción del proyecto y de la/s muestras se obtuvieron de la orden de pedido enviada, así como los parámetros analizados. Los resultados reportados se refieren únicamente a las muestras analizadas.

Todos los análisis, excepto los subcontratados, han sido realizados por ALcontrol B.V., Steenhouwerstraat 15, Rotterdam, Países Bajos, y/o Cerdanya 44, El Prat de Llobregat, España.

El presente certificado contiene 20 páginas en total. En caso de un número de versión '2' o mayor, todas las versiones anteriores del certificado dejan de ser válidas. Todas las páginas son parte inseparable del certificado y sólo está permitido reproducir el informe completo.

Para cualquier observación y/o consulta en relación con este informe, y si desean solicitar información adicional relativa a la incertidumbre o errores asociados a las medidas, no dude en ponerse en contacto con nuestro servicio de Atención al Cliente.

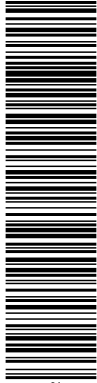
Sin otro particular, un cordial saludo

R. van Duin
Laboratory Manager



ALcontrol B.V. está acreditado por RVA (Raad voor Accreditatie) con número L028 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1341.
Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 2405036.





279728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301 D272BA915D11DDF189029E06D469D2A2B833 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.sanjo.torrejondemadrid.es/FirmadoPor>. Firmado por: 1 C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85E27694_SERIALNUMBER=IDCES-50875755P_S=BARROSO SANZ C=DAVID_CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85E27694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address_S=MADRID_L=MADRID_C=ES el 16/11/2022 12:49:54.

Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz (Madrid)



PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A.
Luis Miguel Martín

Resultados analíticos

Página 2 de 20

Proyecto	Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución	Fecha de pedido	19-01-2017
Número Proyecto	Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución	Fecha de inicio	24-01-2017
Número de informe	12457827 - 2.1	Fecha del informe	13-02-2017

Muestra	Tipo de muestra	Descripción de la muestra
001	Suelo	LOCS-1
002	Suelo	LOCS-2
003	Suelo	LOCS-3
004	Suelo	LOCS-4
005	Suelo	LOCN-1

Análisis	Unidad	Q	001	002	003	004	005
materia seca	% peso	Q	92.0	91.3	83.3	92.3	86.5
METALES							
antimonio	mg/kgms	Q	<1	<1	<1	<1	<1
arsénico	mg/kgms	Q	5.8	7.8	19	8.0	13
bario	mg/kgms	Q	33	45	380	62	110
berilio	mg/kgms	Q	0.32	0.40	0.76	0.80	1.4
cadmio	mg/kgms	Q	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
chromo	mg/kgms	Q	5.4	8.8	23	9.1	17
cobalto	mg/kgms	Q	<1.5	1.7	4.6	2.5	5.6
cobre	mg/kgms	Q	8.7	11	15	13	14
mercurio	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
plomo	mg/kgms	Q	15	18	95	27	23
manganeso	mg/kgms	Q	69	100	110	130	280
molibdeno	mg/kgms	Q	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5
níquel	mg/kgms	Q	2.9	4.2	6.8	6.7	10
selenio	mg/kgms	Q	<1	<1	<1	<1	<1
talio	mg/kgms	Q	<0.4	<0.4	<0.4	<0.4	<0.4
estaño	mg/kgms	Q	<1.5	<1.5	1.7	1.8	5.5
vanadio	mg/kgms	Q	5.0	6.9	13	11	20
zinc	mg/kgms	Q	30	42	50	60	54
plata	mg/kgms	Q	<1	<1	<1	<1	<1
COMPUESTOS AROMÁTICOS VOLÁTILES							
benceno	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
tolueno	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
etil benceno	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
o-xileno	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
p y m xileno	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
xilenos	mg/kgms	Q	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
total BTX	mg/kgms	Q	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25
estireno	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
FENOLES							
fenol	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
m-cresol	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
o-cresol	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
p-cresol	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
total cresoles	mg/kgms	Q	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15	<0.15
HIDROCARBUROS AROMÁTICOS POLICÍCLICOS							
naftaleno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	0.02 ¹⁾	<0.02	<0.02

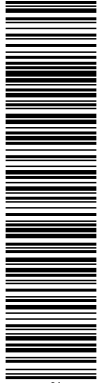
Los análisis marcados con una Q están acreditados por RvA



ALcontrol S.L. está acreditado por RvA (Raad voor Accreditatie) con número L023 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1341. Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 24050306.

Rúbrica:





2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301 D272BA915D11DDF189029E06DA69D2A2B833 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.pario.torrejón.es>. Firmado por: 1 C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. LUI OU-ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85527694 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P S=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.

Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz (Madrid)



PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A.
Luis Miguel Martín

Resultados analíticos

Página 3 de 20

Proyecto	Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución	Fecha de pedido	19-01-2017
Número Proyecto	Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución	Fecha de inicio	24-01-2017
Número de informe	12457827 - 2.1	Fecha del informe	13-02-2017

Muestra	Tipo de muestra	Descripción de la muestra
001	Suelo	LOCS-1
002	Suelo	LOCS-2
003	Suelo	LOCS-3
004	Suelo	LOCS-4
005	Suelo	LOCN-1

Análisis	Unidad	Q	001	002	003	004	005
acenaftileno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	0.02	<0.02
acenafteno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
fluoreno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	0.02 ¹⁾	<0.02	<0.02
fenantreno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	0.07	<0.02	<0.02
antraceno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
fluoranteno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	0.03	<0.02
pireno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	0.03	<0.02
benzo(a)antraceno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	0.03	<0.02
criseno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	0.02	<0.02
benzo(b)fluoranteno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	0.04	<0.02
benzo(k)fluoranteno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
benzo(a)pireno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	0.03	<0.02
dibenzo(a,h) antraceno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
benzo(ghi)perileno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	0.02	<0.02
indeno(1,2,3-cd)pireno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	0.02	<0.02
PAH-suma (VROM, 10)	mg/kgms	Q	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
PAH-suma (EPA, 16)	mg/kgms	Q	<0.32	<0.32	<0.32	<0.32	<0.32

COMPUESTOS ORGANOHALOGENADOS VOLÁTILES							
1,1-dicloroetano	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
1,2-dicloroetano	mg/kgms	Q	<0.03	<0.03	<0.03	<0.03	<0.03
1,1-dicloroetano	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
diclorometano	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
1,2-dicloropropano	mg/kgms	Q	<0.03	<0.03	<0.03	<0.03	<0.03
1,3-dicloropropano	mg/kgms	Q	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
tetracloroetano	mg/kgms	Q	0.05	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
tetraclorometano	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
1,1,2-tricloroetano	mg/kgms	Q	<0.03	<0.03	<0.03	<0.03	<0.03
tricloroetano	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
cloroforno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
cloruro de vinilo	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
1,1,2,2-tetracloroetano	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02

CLOROBENCENOS							
monoclorobenceno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
1,2-diclorobenceno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
1,4-diclorobenceno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02	<0.02
1,2,4-triclorobenceno	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ¹⁾²⁾	<1	<1
hexaclorobenceno	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ¹⁾²⁾	<1	<1

CLOROFENOLES							
2-clorofenol	mg/kgms	Q	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01
2,4+2,5-diclorofenol	mg/kgms	Q	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01	<0.01

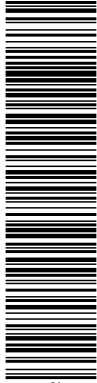
Los análisis marcados con una Q están acreditados por RvA



ALcontrol S.L.V. está acreditado por RvA (Based over Accredited) con número L028 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1341. Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 24050306.

Rúbrica :





2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301 D2727BA915D1A1DDF189029E06D469D2A2B833 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.pario.torrejon.es>. Firmado por: 1 C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OUI-ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85E27694 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P S=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85E27694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OUI-AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.

Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz (Madrid)



PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A.
Luis Miguel Martín

Resultados analíticos

Página 4 de 20

Proyecto	Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución	Fecha de pedido	19-01-2017
Número Proyecto	Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución	Fecha de inicio	24-01-2017
Número de informe	12457827 - 2.1	Fecha del informe	13-02-2017

Muestra	Tipo de muestra	Descripción de la muestra
001	Suelo	LOCS-1
002	Suelo	LOCS-2
003	Suelo	LOCS-3
004	Suelo	LOCS-4
005	Suelo	LOCN-1

Análisis	Unidad	Q	001	002	003	004	005
2,6-diclorofenol	µg/kgms	Q	<0.005	<0.005	<0.005	<0.005	<0.005
2,4,5-triclorofenol	µg/kgms	Q	<0.003	<0.003	<0.003	<0.003	<0.003
2,4,6-triclorofenol	µg/kgms	Q	<0.003	<0.003	<0.003	<0.003	<0.003
pentaclorofenol	µg/kgms	Q	<0.002	<0.002	0.079	<0.002	<0.002

POLICLOROBIFENILOS (PCB)

PCB 28	µg/kgms	Q	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 52	µg/kgms	Q	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 101	µg/kgms	Q	<1	<1	1.2	2.0	<1
PCB 118	µg/kgms	Q	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 138	µg/kgms	Q	<1	<1	2.8	4.5	<1
PCB 153	µg/kgms	Q	<1	<1	3.9	5.2	<1
PCB 180	µg/kgms	Q	<1	<1	4.4	6.3	<1
PCB Totales (7)	µg/kgms	Q	<7.0	<7.0	12	18	<7.0

PESTICIDAS CLORADOS

suma DDT	µg/kgms		<2.0	<2.0	<3.2	<2.0	<2.0
o,p-DDT	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	<1
p,p-DDT	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	<1
suma DDD	µg/kgms		<2.0	<2.0	<3.2	<2.0	2.4
o,p-DDD	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	<1
p,p-DDD	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	2.4
suma DDE	µg/kgms		<2.0	<2.0	<3.2	<2.0	88
o,p-DDE	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	1.4
p,p-DDE	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	67
aldrino	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	<1
dieldrino	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	<1
endrina	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	<1
suma aldrino/dieldrino	µg/kgms		<2.0	<2.0	<3.2	<2.0	<2.0
suma aldrino/dieldrino/endrina	µg/kgms		<3.0	<3.0	<4.8	<3.0	<3.0
alfa-HCH	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	<1
beta-HCH	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	<1
gamma-HCH	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	<1
cis-heptacloropóxido	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	<1
trans-heptacloropóxido	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	<1
suma heptacloropóxido	µg/kgms		<2.0	<2.0	<3.2	<2.0	<2.0
alfa-endosulfan	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	<1
hexaclorobutadieno	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	<1
hexacloroetano	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	<1
beta-endosulfan	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	<1
endosulfan sulfato	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	<1
trans-clordano	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	<1
cis-clordano	µg/kgms	Q	<1	<1	<1.6 ⁽¹⁾⁽²⁾	<1	<1

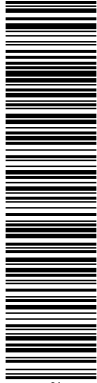
Los análisis marcados con una Q están acreditados por RvA



ALcontrol S.L.V. está acreditado por RvA (Raad voor Accreditatie) con número L028 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1341. Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 24050306.

Rúbrica :





2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0_301D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.sanjo.torrelion.es/Firmado/pqr_1_C-ES_O-INVERSIONES-INMOBILIARIAS-CANIVIVES-S-A-LU_OU-ESTRATEGIA-Y-GESTION-DE-SUELO_OID-2-5-4-97-VATES-A85E27694_SERIALNUMBER=IDCES-5087575SP_S=BARROSO-SANZ-C=DAVID_CN=5087575SP-DAVID-BARROSO-R: A85E27694_Descripcion=Negocio: 1840/Fecha Cloramiento: 23-05-2019_CN=AC-CAMERFIRMA-FOR-NATURAL-PERSONS-2016_O=AC-CAMERFIRMA-S-A_OID-2-5-4-97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=AC-CAMERFIRMA-FOR-NATURAL-PERSONS-2016_OU=see-current-address-at-https://www.camerfirma.com/address_S=Madrid_L=Madrid_C=ES
 12:48:54.

Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz (Madrid)



PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A.
Luis Miguel Martín

Resultados analíticos

Página 5 de 20

Proyecto	Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución	Fecha de pedido	19-01-2017
Número Proyecto	Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución	Fecha de inicio	24-01-2017
Número de informe	12457827 - 2.1	Fecha del informe	13-02-2017

Muestra	Tipo de muestra	Descripción de la muestra
001	Suelo	LOCS-1
002	Suelo	LOCS-2
003	Suelo	LOCS-3
004	Suelo	LOCS-4
005	Suelo	LOCN-1

Análisis	Unidad	Q	001	002	003	004	005
suma clordano	µg/kgms		<2.0	<2.0	<3.2	<2.0	<2.0
HIDROCARBUROS							
hidrocarburos volátiles C6-C10	mg/kgms	Q	<20	<20	<20	<20	<20
fracción C10-C12	mg/kgms		<5	<5	10 ³⁾	<5	<5
fracción C12-C22	mg/kgms		15	<5	560	10	<5
fracción C22-C30	mg/kgms		<5	5	360	35	<5
fracción C30-C40	mg/kgms		<5	5	120 ⁴⁾	50 ⁴⁾	<5
hidrocarburos totales C10-C40	mg/kgms	Q	<20	<20	1000	95	<20
acetona	mg/kgms		<1	<1	<1	<1	<1
AMINO COMPUESTOS							
3+4-cloroanilina	µg/kgms	Q	<100	<100	<100	<100	<100

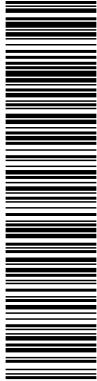
Los análisis marcados con una Q están acreditados por RVA



ALcontrol S.L.V. está acreditado por RVA (Raad voor Accreditatie) con número L028 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1341.
 Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 24265206.

Rúbrica :





2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.pario.torrejón.es. Firmado por: 1 C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U, OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694-SANZ, CN=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=Madrid, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.

Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz (Madrid)



PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A.
Luis Miguel Martín

Resultados analíticos

Página 6 de 20

Proyecto	Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución	Fecha de pedido	19-01-2017
Número Proyecto	Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución	Fecha de inicio	24-01-2017
Número de informe	12457827 - 2.1	Fecha del informe	13-02-2017

Comentarios

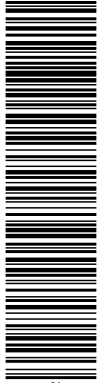
- 1 Resultado indicativo debido a interferencias de otros compuestos presentes.
- 2 Límite de detección superior debido a una dilución necesaria.
- 3 Se han detectado compuestos con tiempo de retención por debajo de C10, esto no tiene influencia en el resultado reportado.
- 4 Se han detectado compuestos con tiempo de retención por encima de C40, esto no tiene influencia en el resultado reportado.



ALcontrol S.L.V. está acreditado por RVA (Raad voor Accreditatie) con número L020 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1341.
Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 24265206.

Rúbrica :





279728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301 D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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>. Firmado por: 1 C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85E27694_SERIALNUMBER=IDCES-50875755P-SANBARROSO SANZ C=DAVID_CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85E27694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.

Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz (Madrid)



PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A.
Luis Miguel Martín

Resultados analíticos

Página 7 de 20

Proyecto	Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución	Fecha de pedido	19-01-2017
Número Proyecto	Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución	Fecha de inicio	24-01-2017
Número de informe	12457827 - 2.1	Fecha del informe	13-02-2017

Muestra	Tipo de muestra	Descripción de la muestra
006	Suelo	LOCN-2
007	Suelo	LOCN-3
008	Suelo	LOCN-4

Análisis	Unidad	Q	006	007	008
materia seca	% peso	Q	86.2	90.3	88.4
METALES					
antimonio	mg/kgms	Q	4.9	<1	<1
arsénico	mg/kgms	Q	18	9.5	6.7
bario	mg/kgms	Q	110	73	120
berilio	mg/kgms	Q	1.2	0.73	0.49
cadmio	mg/kgms	Q	<0.2	<0.2	<0.2
chromo	mg/kgms	Q	11	14	8.8
cobalto	mg/kgms	Q	6.6	3.2	3.2
cobre	mg/kgms	Q	33	7.1	13
mercurio	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05
plomo	mg/kgms	Q	49	<10	17
manganeso	mg/kgms	Q	200	150	170
molibdeno	mg/kgms	Q	1.3	<0.5	<0.5
níquel	mg/kgms	Q	15	6.8	5.8
selenio	mg/kgms	Q	<1	<1	<1
talio	mg/kgms	Q	<0.4	<0.4	<0.4
estaño	mg/kgms	Q	2.3	<1.5	<1.5
vanadio	mg/kgms	Q	18	13	10
zinc	mg/kgms	Q	95	38	21
plata	mg/kgms	Q	<1	<1	<1
COMPUESTOS AROMÁTICOS VOLÁTILES					
benceno	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05
tolueno	mg/kgms	Q	<0.05	0.25	<0.05
etil benceno	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05
o-xileno	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05
p y m xileno	mg/kgms	Q	0.06	<0.05	<0.05
xilenos	mg/kgms	Q	<0.10	<0.10	<0.10
total BTEX	mg/kgms	Q	<0.25	0.25	<0.25
estireno	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05
FENOLES					
fenol	mg/kgms	Q	<0.05	0.08	<0.05
m-cresol	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05
o-cresol	mg/kgms	Q	<0.05	0.056	<0.05
p-cresol	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05
total cresoles	mg/kgms	Q	<0.15	<0.15	<0.15
HIDROCARBUROS AROMÁTICOS POLICÍCLICOS					
naftaleno	mg/kgms	Q	<0.02 ⁵⁾	<0.02	<0.02
acenaftileno	mg/kgms	Q	<0.02 ⁵⁾	<0.02	<0.02
acenafteno	mg/kgms	Q	<0.02 ⁵⁾	<0.02	<0.02

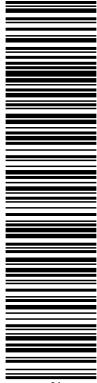
Los análisis marcados con una Q están acreditados por RvA



ALcontrol B.V. está acreditado por RvA (Raad voor Accreditatie) con número L028 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1341. Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 24050306.

Rúbrica :





279728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301 D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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: [Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)](https://sede.sanjo.torrejondelarama.es/Firmado por 1 C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S A LU OU=ESTRATEGIA Y GESTION DE SUELO OID 2.5.4.97-VATES-A85E27694 SERIALNUMBER=DCES-50875755P S=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85E27694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)



PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A.
Luis Miguel Martín

Resultados analíticos

Página 8 de 20

Proyecto	Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución	Fecha de pedido	19-01-2017
Número Proyecto	Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución	Fecha de inicio	24-01-2017
Número de informe	12457827 - 2.1	Fecha del informe	13-02-2017

Muestra	Tipo de muestra	Descripción de la muestra
006	Suelo	LOCN-2
007	Suelo	LOCN-3
008	Suelo	LOCN-4

Análisis	Unidad	Q	006	007	008
fluoreno	mg/kgms	Q	<0.02 ⁵⁾	<0.02	<0.02
fenantreno	mg/kgms	Q	<0.02 ⁵⁾	0.03	<0.02
antraceno	mg/kgms	Q	<0.02 ⁵⁾	<0.02	<0.02
fluoranteno	mg/kgms	Q	0.02 ⁵⁾	0.04	<0.02
pireno	mg/kgms	Q	<0.02 ⁵⁾	0.03	<0.02
benzo(a)antraceno	mg/kgms	Q	<0.02 ⁵⁾	<0.02	<0.02
criseno	mg/kgms	Q	<0.02 ⁵⁾	<0.02	<0.02
benzo(b)fluoranteno	mg/kgms	Q	<0.02 ⁵⁾	0.02	<0.02
benzo(k)fluoranteno	mg/kgms	Q	<0.02 ⁵⁾	<0.02	<0.02
benzo(a)pireno	mg/kgms	Q	<0.02 ⁵⁾	<0.02	<0.02
dibenzo(a,h) antraceno	mg/kgms	Q	<0.02 ⁵⁾	<0.02	<0.02
benzo(ghi)perileno	mg/kgms	Q	<0.02 ⁵⁾	<0.02	<0.02
indeno(1,2,3-cd)pireno	mg/kgms	Q	<0.02 ⁵⁾	<0.02	<0.02
PAH-suma (VROM, 10)	mg/kgms	Q	<0.20	<0.20	<0.20
PAH-suma (EPA, 16)	mg/kgms	Q	<0.32	<0.32	<0.32
COMPUESTOS ORGANOHALOGENADOS VOLÁTILES					
1,1-dicloroetano	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02
1,2-dicloroetano	mg/kgms	Q	<0.03	<0.03	<0.03
1,1-dicloroetano	mg/kgms	Q	<0.05	<0.05	<0.05
diclorometano	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02
1,2-dicloropropano	mg/kgms	Q	<0.03	<0.03	<0.03
1,3-dicloropropano	mg/kgms	Q	<0.10	<0.10	<0.10
tetracloroetano	mg/kgms	Q	1.2	0.12	<0.02
tetraclorometano	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02
1,1,2-tricloroetano	mg/kgms	Q	<0.03	<0.03	<0.03
tricloroetano	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02
cloroforno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02
cloruro de vinilo	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02
1,1,2,2-tetracloroetano	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02
CLOROBENCENOS					
monoclorobenceno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02
1,2-diclorobenceno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02
1,4-diclorobenceno	mg/kgms	Q	<0.02	<0.02	<0.02
1,2,4-triclorobenceno	µg/kgms	Q	<1.5 ²⁾	<1	<1
hexaclorobenceno	µg/kgms	Q	<1.5 ²⁾	<1	<1
CLOROFENOLES					
2-clorofenol	mg/kgms	Q	<0.01	<0.01	<0.01
2,4+2,5-diclorofenol	mg/kgms	Q	<0.01	<0.01	<0.01
2,6-diclorofenol	mg/kgms	Q	<0.005	<0.005	<0.005
2,4,5-triclorofenol	mg/kgms	Q	<0.003	<0.003	<0.003
2,4,6-triclorofenol	mg/kgms	Q	<0.003	<0.003	<0.003
pentaclorofenol	mg/kgms	Q	<0.002	<0.002	<0.002

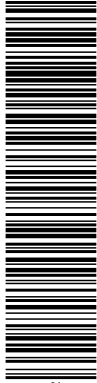
Los análisis marcados con una Q están acreditados por RvA



ALcontrol B.V. está acreditado por RvA (Raad voor Accreditatie) con número L020 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1341. Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 2405006.

Rúbrica :





279728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301 D272BA915D1A1DDF189029E06D469D2A2B833 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.pario.torrejón.es>. Firmado por: 1 C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.L.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694-SERIALNUMBER=IDCES-50875755P-SN=BARROSO SANZ C=DAVID_CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Clotamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287-OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=+MADRID, L=+MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.

Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz (Madrid)



PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A.
Luis Miguel Martín

Resultados analíticos

Página 9 de 20

Proyecto	Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución	Fecha de pedido	19-01-2017
Número Proyecto	Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución	Fecha de inicio	24-01-2017
Número de informe	12457827 - 2.1	Fecha del informe	13-02-2017

Muestra	Tipo de muestra	Descripción de la muestra
006	Suelo	LOCN-2
007	Suelo	LOCN-3
008	Suelo	LOCN-4

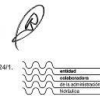
Análisis	Unidad	Q	006	007	008
POLICLOROBIFENILOS (PCB)					
PCB 28	µg/kgms	Q	<1	<1	<1
PCB 52	µg/kgms	Q	<1	<1	<1
PCB 101	µg/kgms	Q	<1	<1	<1
PCB 118	µg/kgms	Q	<1	<1	<1
PCB 138	µg/kgms	Q	<1	<1	<1
PCB 153	µg/kgms	Q	<1	<1	<1
PCB 180	µg/kgms	Q	<1	<1	<1
PCB Totales (7)	µg/kgms	Q	<7.0	<7.0	<7.0
PESTICIDAS CLORADOS					
suma DDT	µg/kgms		49	<2.0	<2.0
o,p-DDT	µg/kgms	Q	16	<1	<1
p,p-DDT	µg/kgms	Q	33	<1	<1
suma DDD	µg/kgms		8.6	<2.0	<2.0
o,p-DDD	µg/kgms	Q	3.7	<1	<1
p,p-DDD	µg/kgms	Q	4.9	<1	<1
suma DDE	µg/kgms		97	<2.0	<2.0
o,p-DDE	µg/kgms	Q	3.1	<1	<1
p,p-DDE	µg/kgms	Q	94	1.2	<1
aldrino	µg/kgms	Q	<1.5 ²⁾	<1	<1
dieldrino	µg/kgms	Q	<1.5 ²⁾	<1	<1
éndrino	µg/kgms	Q	<1.5 ²⁾	<1	<1
suma aldrino/dieldrino	µg/kgms		<3.0	<2.0	<2.0
suma aldrino/dieldrino/éndrino	µg/kgms		<4.5	<3.0	<3.0
alfa-HCH	µg/kgms	Q	<1.5 ²⁾	7.1	<1
beta-HCH	µg/kgms	Q	<1.5 ²⁾	1.7	<1
gamma-HCH	µg/kgms	Q	<1.5 ²⁾	<1	<1
cis-heptacloropóxido	µg/kgms	Q	<1.5 ²⁾	<1	<1
trans-heptacloropóxido	µg/kgms	Q	<1.5 ²⁾	<1	<1
suma heptacloropóxido	µg/kgms		<3.0	<2.0	<2.0
alfa-endosulfan	µg/kgms	Q	<1.5 ²⁾	<1	<1
hexaclorobutadieno	µg/kgms	Q	<1.5 ²⁾	<1	<1
hexacloroetano	µg/kgms	Q	<1.5 ²⁾	<1	<1
beta-endosulfan	µg/kgms	Q	<1.5 ²⁾	<1	<1
endosulfan sulfato	µg/kgms	Q	<1.5 ²⁾	<1	<1
trans-clordano	µg/kgms	Q	<1.5 ²⁾	<1	<1
cis-clordano	µg/kgms	Q	<1.5 ²⁾	<1	<1
suma clordano	µg/kgms		<3.0	<2.0	<2.0
HIDROCARBUROS					
hidrocarburos volátiles C6-C10	mg/kgms	Q	<20	<20	<20
fracción C10-C12	mg/kgms		<5	<5	<5

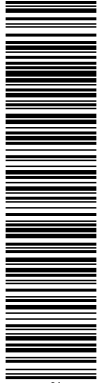
Los análisis marcados con una Q están acreditados por RVA



ALcontrol S.L.V. está acreditado por RVA (Raad voor Accreditatie) con número L028 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1341. Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 24050306.

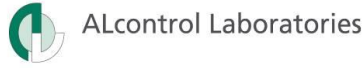
Rúbrica :





279728 Q6D1F-NKY13-BL4X0_301D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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>. FIRMADO POR: 1 C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85527604_SERIALNUMBER=IDCES-50875755P-SN=BARROSO SANZ C=DAVID_CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=Madrid, L=Madrid, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.

Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz (Madrid)



PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A. Luis Miguel Martín Página 10 de 20

Resultados analíticos

Proyecto	Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución	Fecha de pedido	19-01-2017
Número Proyecto	Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución	Fecha de inicio	24-01-2017
Número de informe	12457827 - 2.1	Fecha del informe	13-02-2017

Muestra	Tipo de muestra	Descripción de la muestra
006	Suelo	LOCN-2
007	Suelo	LOCN-3
008	Suelo	LOCN-4

Análisis	Unidad	Q	006	007	008
fracción C12-C22	mg/kgms		<5	20	<5
fracción C22-C30	mg/kgms		<5	70	15
fracción C30-C40	mg/kgms		<5	90 ⁽¹⁾	20
hidrocarburos totales C10-C40	mg/kgms	Q	<20	180	35
acetona	mg/kgms		2.1	140	1.2
AMINO COMPUESTOS					
3+4-cloroanilina	µg/kgms	Q	<100	<100	<100

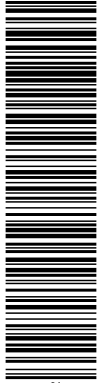
Los análisis marcados con una Q están acreditados por RvA



ALcontrol S.L. está acreditado por RvA (Rads voor Accreditatie) con número L020 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1341. Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 24265206.

Rúbrica:

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKY13-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 46 de 94	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0_301D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.sanjo.torrelion.es>. Firmado por: 1. C-ES. O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. LU. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527694. SERIALNUMBER=IDCES-50875755P. SN=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694). Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS (address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.

Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz (Madrid)



PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A.
Luis Miguel Martín

Resultados analíticos

Página 11 de 20

Proyecto	Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución	Fecha de pedido	19-01-2017
Número Proyecto	Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución	Fecha de inicio	24-01-2017
Número de informe	12457827 - 2.1	Fecha del informe	13-02-2017

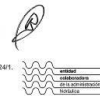
Comentarios

- 2 Límite de detección superior debido a una dilución necesaria.
- 4 Se han detectado compuestos con tiempo de retención por encima de C40, esto no tiene influencia en el resultado reportado.
- 5 Resultado indicativo debido a la baja recuperación del estándar interno

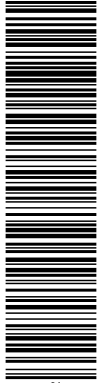


ALcontrol B.V. está acreditado por RVA (Raad voor Accreditatie) con número L028 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1341.
 Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 24265206.

Rúbrica :



Caracterización de suelos



279728 Q6D1F-NKY13-BL4X0_301D272BA915D1A1DDF189029E06D469D2A2B833 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.pario.torrejón.es/FirmadoPor1>. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694-SERIALNUMBER=INDICES-50875755P-SN=BARROSO SANZ
 C=DAVID_CN=50875755P-DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC
 CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=Madrid, L=Madrid, C=ES) el 16/11/2022
 12:49:54.

Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz (Madrid)



PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A.
Luis Miguel Martín

Resultados analíticos

Página 12 de 20

Proyecto	Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución	Fecha de pedido	19-01-2017
Número Proyecto	Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución	Fecha de inicio	24-01-2017
Número de informe	12457827 - 2.1	Fecha del informe	13-02-2017

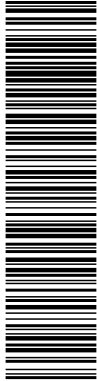
Análisis	Tipo de muestra	Método de análisis
materia seca	Suelo	Suelo: Equivalente a ISO 11465 y equivalente a NEN-EN 15934.Suelo (AS3000); Conforme a AS3010-2 y equivalente a NEN-EN 15934
antimonio	Suelo	Método propio (digestión conforme a NEN 6961, análisis conforme a CEN/TS 16171)
arsénico	Suelo	Método propio (digestión conforme a NEN 6961, análisis conforme a NEN-EN-ISO 17294-2, conforme a CEN/TS 16171)
bario	Suelo	idem
berilio	Suelo	idem
cadmio	Suelo	idem
cromo	Suelo	idem
cobalto	Suelo	idem
cobre	Suelo	idem
mercurio	Suelo	idem
plomo	Suelo	idem
manganeso	Suelo	Método propio (digestión conforme a NEN 6961, análisis conforme a CEN/TS 16171)
molibdeno	Suelo	Método propio (digestión conforme a NEN 6961, análisis conforme a NEN-EN-ISO 17294-2, conforme a CEN/TS 16171)
níquel	Suelo	idem
selenio	Suelo	Método propio (digestión conforme a NEN 6961, análisis conforme a CEN/TS 16171)
talio	Suelo	Método propio (digestión conforme a NEN 6961, análisis conforme a NEN-EN-ISO 17294-2, conforme a CEN/TS 16171)
estaño	Suelo	idem
vanadio	Suelo	idem
zinc	Suelo	idem
plata	Suelo	idem
benceno	Suelo	Método propio, headspace GC-MS
tolueno	Suelo	idem
etil benceno	Suelo	idem
o-xileno	Suelo	idem
p y m xileno	Suelo	idem
xilenos	Suelo	idem
total BTEX	Suelo	Método propio, headspace GC-MS
estireno	Suelo	Método propio, headspace GC-MS
fenol	Suelo	Método propio
m-cresol	Suelo	idem
o-cresol	Suelo	idem
p-cresol	Suelo	idem
naftaleno	Suelo	Método propio, extracción con acetona/hexano, análisis con GC-MS
acenaftileno	Suelo	idem
acenafteno	Suelo	idem
fluoreno	Suelo	idem
fenantreno	Suelo	idem
antraceno	Suelo	idem
fluoranteno	Suelo	idem
pireno	Suelo	idem
benzo(a)antraceno	Suelo	idem
criseno	Suelo	idem
benzo(b)fluoranteno	Suelo	idem
benzo(k)fluoranteno	Suelo	idem
benzo(a)pireno	Suelo	idem
dibenzo(a,h) antraceno	Suelo	idem



ALcontrol S.V. está acreditado por RVA (Raad voor Accreditatie) con número L028 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1241.
 Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 2405036.

Rúbrica :





2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.pario.torrejón.es. Firmado por: 1 C-ES. O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A. LU. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A85E27694 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P S=BARROSO SANZ
C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85E27694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC
CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016. OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022
12:49:54.

Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz (Madrid)



PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A.
Luis Miguel Martín

Resultados analíticos

Página 13 de 20

Proyecto	Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución	Fecha de pedido	19-01-2017
Número Proyecto	Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución	Fecha de inicio	24-01-2017
Número de informe	12457827 - 2.1	Fecha del informe	13-02-2017

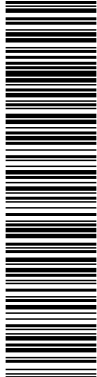
Análisis	Tipo de muestra	Método de análisis
benzo(g,h)perileno	Suelo	idem
indeno(1,2,3-cd)pireno	Suelo	idem
PAH-suma (VROM, 10)	Suelo	idem
1,1-dicloroetano	Suelo	Método propio, headspace GC-MS
1,2-dicloroetano	Suelo	idem
1,1-dicloroetano	Suelo	idem
diclorometano	Suelo	idem
1,2-dicloropropano	Suelo	idem
tetracloroetano	Suelo	idem
tetraclorometano	Suelo	idem
1,1,2-tricloroetano	Suelo	idem
tricloroetano	Suelo	idem
cloroforno	Suelo	idem
cloruro de vinilo	Suelo	idem
1,1,2,2-tetracloroetano	Suelo	idem
monoclorobenceno	Suelo	Método propio, headspace GC-MS
1,2-diclorobenceno	Suelo	Método propio, headspace GC-MS
1,4-diclorobenceno	Suelo	idem
1,2,4-triclorobenceno	Suelo	Método propio, GC-MS
hexaclorobenceno	Suelo	idem
2-clorofenol	Suelo	Método propio
2,4+2,5-diclorofenol	Suelo	idem
2,6-diclorofenol	Suelo	idem
2,4,5-triclorofenol	Suelo	idem
2,4,6-triclorofenol	Suelo	idem
pentaclorofenol	Suelo	idem
PCB 28	Suelo	Método propio, extracción con acetona/hexano, análisis con GC-MS
PCB 52	Suelo	idem
PCB 101	Suelo	idem
PCB 118	Suelo	idem
PCB 138	Suelo	idem
PCB 153	Suelo	idem
PCB 180	Suelo	idem
PCB Totales (7)	Suelo	idem
suma DDT	Suelo	Método propio, extracción con acetona/hexano, limpieza, análisis con GCMS
o,p-DDT	Suelo	idem
p,p-DDT	Suelo	idem
suma DDD	Suelo	idem
o,p-DDD	Suelo	idem
p,p-DDD	Suelo	idem
suma DDE	Suelo	idem
o,p-DDE	Suelo	idem
p,p-DDE	Suelo	idem
aldrino	Suelo	idem
dieldrino	Suelo	idem
endrino	Suelo	idem
suma aldrino/dieldrino	Suelo	idem
suma aldrino/dieldrino/endrino	Suelo	idem
alfa-HCH	Suelo	idem
beta-HCH	Suelo	idem
gamma-HCH	Suelo	idem



ALcontrol B.V. está acreditado por RVA (Raad voor Accreditatie) con número L123 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1241.
Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 24265236.

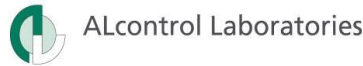
Rúbrica :





279728 Q6D1F-NKY13-BL4X0_301D272BA915D1A1DDF189029E06D469D2A2B833 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.paho.torrejón.es>. Firmado por: 1 C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.L.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P-SANBARROSO SANZ C=DAVID_CN=50875755P-DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.

Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz (Madrid)



PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A.
Luis Miguel Martín

Resultados analíticos

Página 14 de 20

Proyecto	Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución	Fecha de pedido	19-01-2017
Número Proyecto	Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución	Fecha de inicio	24-01-2017
Número de informe	12457827 - 2.1	Fecha del informe	13-02-2017

Análisis	Tipo de muestra	Método de análisis
cis-heptacloropéoxido	Suelo	idem
trans-heptacloropéoxido	Suelo	idem
suma heptacloropéoxido	Suelo	idem
alfa-endosulfan	Suelo	idem
hexaclorobutadieno	Suelo	idem
hexacloroetano	Suelo	Método propio, GC-MS
beta-endosulfan	Suelo	Método propio, extracción con acetona/hexano, limpieza, análisis con GCMS
endosulfan sulfato	Suelo	idem
trans-clordano	Suelo	idem
cis-clordano	Suelo	idem
suma clordano	Suelo	idem
hidrocarburos volátiles C6-C10	Suelo	Método propio, headspace GC-MS
hidrocarburos totales C10-C40	Suelo	Equivalente a NEN-EN-ISO 16703
acetona	Suelo	Método propio, extracción con agua, análisis con GC-FID
3+4-cloroanilina	Suelo	Método propio, GC-MS

Muestra	Código de barras	Fecha de recepción	Fecha de muestreo	Envase
001	V7009138	24-01-2017	20-01-2017	ALC201
001	V7009150	24-01-2017	20-01-2017	ALC201
002	V7009156	24-01-2017	20-01-2017	ALC201
002	V7009157	24-01-2017	20-01-2017	ALC201
003	V7009107	24-01-2017	20-01-2017	ALC201
003	V7009125	24-01-2017	20-01-2017	ALC201
004	V7009154	24-01-2017	20-01-2017	ALC201
004	V7009159	24-01-2017	20-01-2017	ALC201
005	V7009131	24-01-2017	20-01-2017	ALC201
005	V7009120	24-01-2017	20-01-2017	ALC201
006	V7009153	24-01-2017	20-01-2017	ALC201
006	V7009149	24-01-2017	20-01-2017	ALC201
007	V7009141	24-01-2017	20-01-2017	ALC201
007	V7009126	24-01-2017	20-01-2017	ALC201
008	V7009155	24-01-2017	20-01-2017	ALC201
008	V7009151	24-01-2017	20-01-2017	ALC201

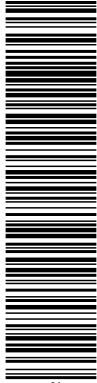
A petición del cliente, se han emitido los siguientes informes:
 versión 2.1: muestra 12457827-001, 12457827-002, 12457827-003, 12457827-004, 12457827-005, 12457827-006, 12457827-007, 12457827-008
 versión 2.2: muestra 12457827-009, 12457827-010, 12457827-011, 12457827-012
 El informe original es el 12457827 versión 1



ALcontrol S.V. está acreditado por RVA (Raad voor Accreditatie) con número L028 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1341.
 Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 2405026.

Rúbrica :





2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301 D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.pario.torrejón.es/FirmadoPor1>
 C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U, OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.

Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz (Madrid)



PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A.
Luis Miguel Martín

Resultados analíticos

Página 15 de 20

Proyecto Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución
 Número Proyecto Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución
 Número de informe 12457827 - 2.1

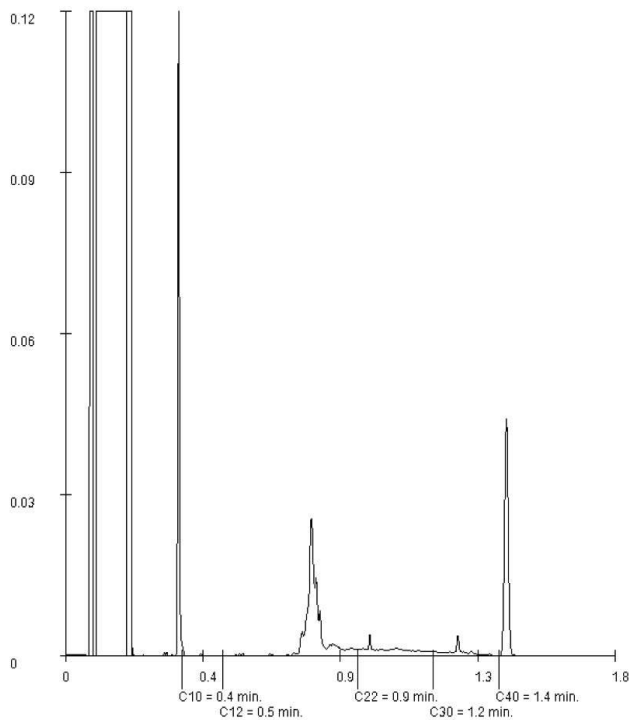
Fecha de pedido 19-01-2017
 Fecha de inicio 24-01-2017
 Fecha del informe 13-02-2017

Muestra: 001
 Información de la muestra LOCS-1

Rango de Carbono

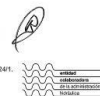
Gasolina	C9-C14
Queroseno y Petróleo	C10-C16
Diesel y Gasoil	C10-C28
Aceite Motor	C20-C36
Fuel-oil	C10-C36

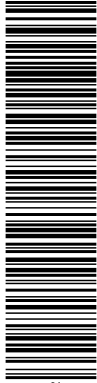
Los picos C10 y C40 son introducidos por el laboratorio y usados como estándares internos.



ALcontrol S.L. está acreditado por RVA (Raad voor Accreditatie) con número L028 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1341.
 Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 24060306.

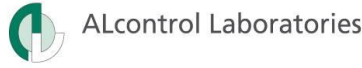
Rúbrica :





2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301 D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A85527694 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P S/N=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=Madrid, L=Madrid, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.

Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz (Madrid)



PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A.
Luis Miguel Martín

Resultados analíticos

Página 16 de 20

Proyecto Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución
 Número Proyecto Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución
 Número de informe 12457827 - 2.1

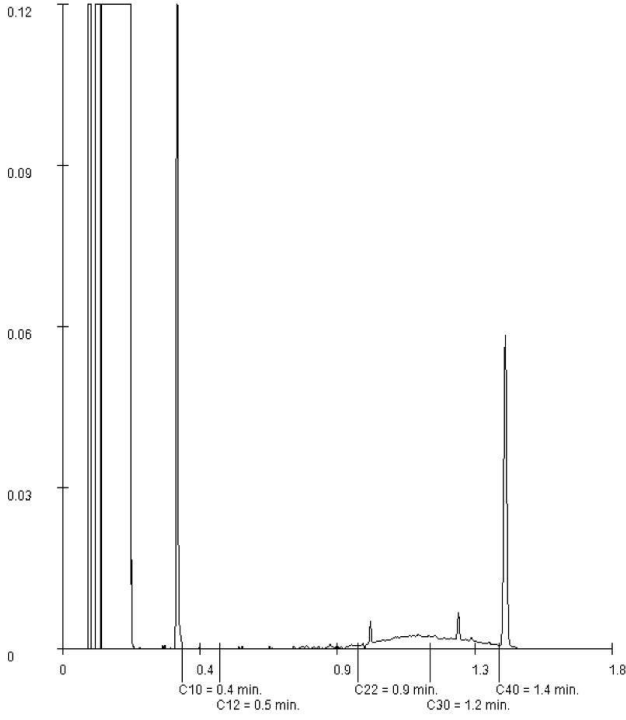
Fecha de pedido 19-01-2017
 Fecha de inicio 24-01-2017
 Fecha del informe 13-02-2017

Muestra: 002
 Información de la muestra LOCS-2

Rango de Carbono

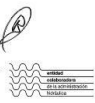
Gasolina	C9-C14
Queroseno y Petróleo	C10-C16
Diesel y Gasoil	C10-C28
Aceite Motor	C20-C36
Fuel-oil	C10-C36

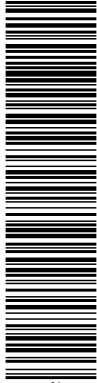
Los picos C10 y C40 son introducidos por el laboratorio y usados como estándares internos.



ALcontrol S.L. está acreditada por RVA (Raad voor Accreditatie) con número L028 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1341. Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 2405036.

Rúbrica :





2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301 D2727BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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>. Firmado por: 1 C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85527694 SERIALNUMBER=DNES-50875755P SAN-BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=+MADRID, L=+MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.

Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz (Madrid)



PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A.
Luis Miguel Martín

Resultados analíticos

Página 17 de 20

Proyecto Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución
 Número Proyecto Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución
 Número de informe 12457827 - 2.1

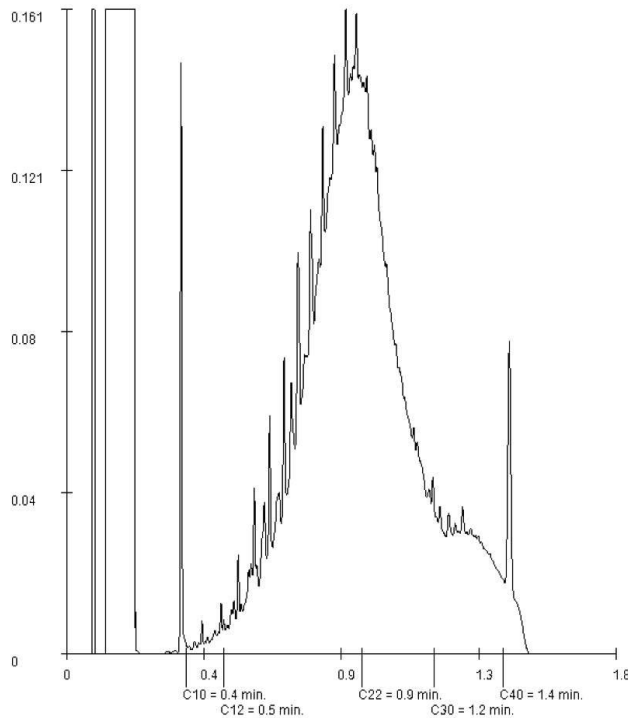
Fecha de pedido 19-01-2017
 Fecha de inicio 24-01-2017
 Fecha del informe 13-02-2017

Muestra: 003
 Información de la muestra LOCS-3

Rango de Carbono

Gasolina	C9-C14
Queroseno y Petróleo	C10-C16
Diesel y Gasoil	C10-C28
Aceite Motor	C20-C36
Fuel-oil	C10-C36

Los picos C10 y C40 son introducidos por el laboratorio y usados como estándares internos.

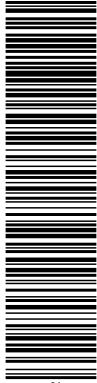


Rúbrica:



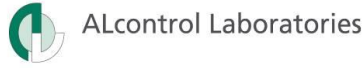
ALcontrol S.L. está acreditada por RVA (Raad voor Accreditatie) con número L028 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1341.
 Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 24060306.





2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301 D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.sanjo.torrejón.es>. Firmado por: 1 C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85527694 SERIALNUMBER=ICCES-50875755P S=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.

Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz (Madrid)



PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A.
Luis Miguel Martín

Resultados analíticos

Página 18 de 20

Proyecto Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución
 Número Proyecto Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución
 Número de informe 12457827 - 2.1

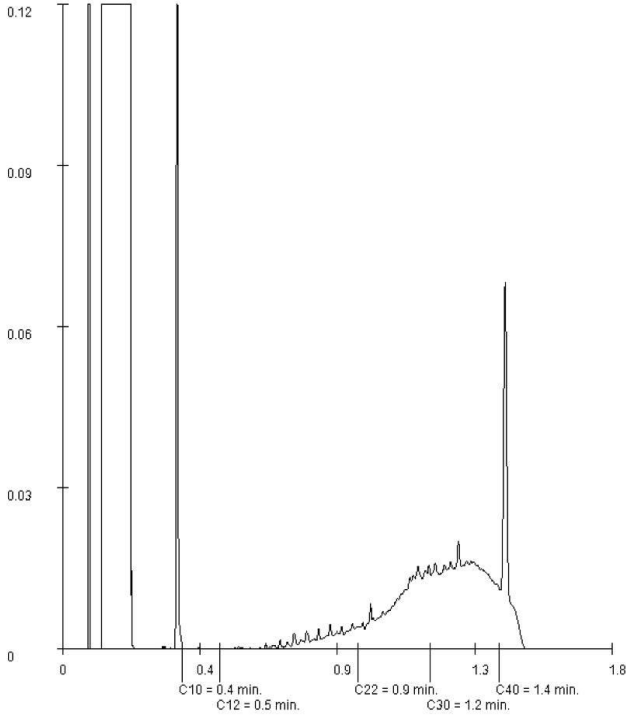
Fecha de pedido 19-01-2017
 Fecha de inicio 24-01-2017
 Fecha del informe 13-02-2017

Muestra: 004
 Información de la muestra LOCS-4

Rango de Carbono

Gasolina	C9-C14
Queroseno y Petróleo	C10-C16
Diesel y Gasoil	C10-C28
Aceite Motor	C20-C36
Fuel-oil	C10-C36

Los picos C10 y C40 son introducidos por el laboratorio y usados como estándares internos.

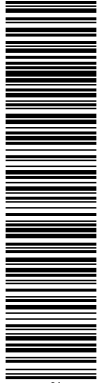


Rúbrica:



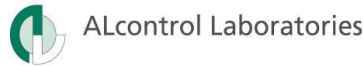
ALcontrol S.L. está acreditada por RVA (Raad voor Accreditatie) con número L028 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1341. Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 2405036.





279728 Q6D1F-NKY13-BL4X0_301D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85527694 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P SANZ BARROSO SAINZ C=DAVID_CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=Madrid, L=Madrid, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.

Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz (Madrid)



PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A.
Luis Miguel Martín

Resultados analíticos

Página 19 de 20

Proyecto Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución
 Número Proyecto Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución
 Número de informe 12457827 - 2.1

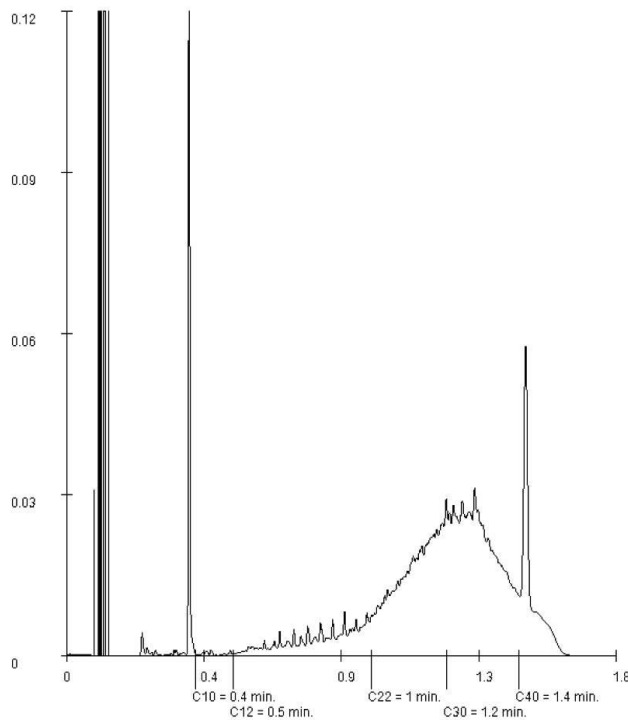
Fecha de pedido 19-01-2017
 Fecha de inicio 24-01-2017
 Fecha del informe 13-02-2017

Muestra: 007
 Información de la muestra LOCN-3

Rango de Carbono

Gasolina	C9-C14
Queroseno y Petróleo	C10-C16
Diesel y Gasoil	C10-C28
Aceite Motor	C20-C36
Fuel-oil	C10-C36

Los picos C10 y C40 son introducidos por el laboratorio y usados como estándares internos.

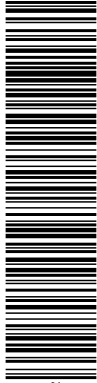


Rúbrica:



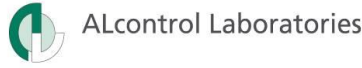
ALcontrol S.L. está acreditada por RVA (Raad voor Accreditatie) con número L028 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1341.
 Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 2405036.





2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.sanjo.torrejón.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85527694 SERIALNUMBER=ICCES-50875755P SANJO BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=Madrid, L=Madrid, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.

Caracterización Analítica de Suelos y Aguas Subterráneas de la Modificación Puntual para la Transformación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Minotauro y Alcuñeza, y la Manzana Comprendida entre la Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda y Chinchón del Plan General de Torrejón de Ardoz (Madrid)



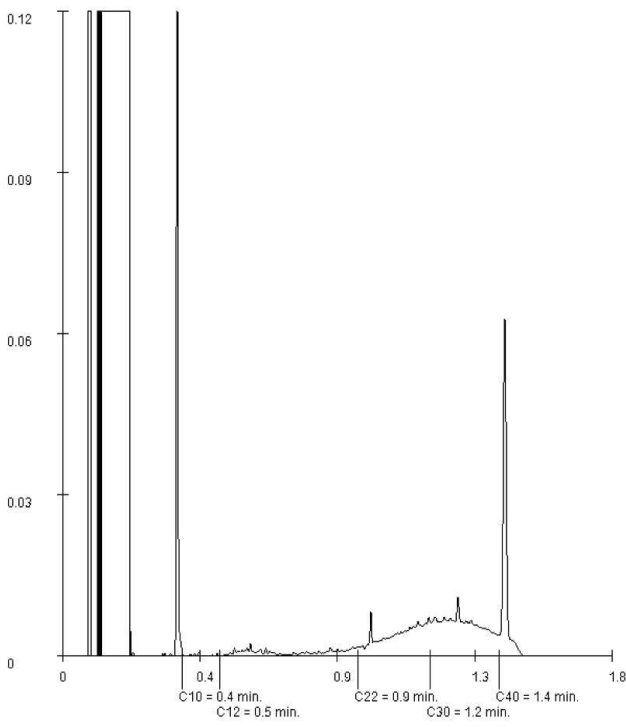
PROYECTOS MEDIO AMBIENTALES, S.A. Luis Miguel Martín	Resultados analíticos	Página 20 de 20
Proyecto: Muestras de suelos en calle Loeches y Av. Constitución	Fecha de pedido: 19-01-2017	
Número Proyecto: Torrejón de Ardoz C/ Loeches y Av Constitución	Fecha de inicio: 24-01-2017	
Número de informe: 12457827 - 2.1	Fecha del informe: 13-02-2017	

Muestra: 008
Información de la muestra: LOCN-4

Rango de Carbono

Gasolina	C9-C14
Queroseno y Petróleo	C10-C16
Diesel y Gasoil	C10-C28
Aceite Motor	C20-C36
Fuel-oil	C10-C36

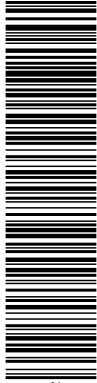
Los picos C10 y C40 son introducidos por el laboratorio y usados como estándares internos.



ALcontrol S.L. está acreditada por RVA (Raad voor Accreditatie) con número L028 de acuerdo con la norma ISO/IEC 17025:2005. Entidad colaboradora de la Administración Hidráulica, número de expediente EC 1341. Todos nuestros trabajos son llevados a cabo según condiciones generales depositadas en la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número 24265206.

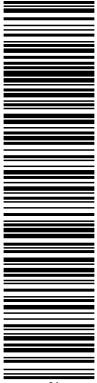
Rúbrica:

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 56 de 94		INCLUYE FIRMA EXTERNA

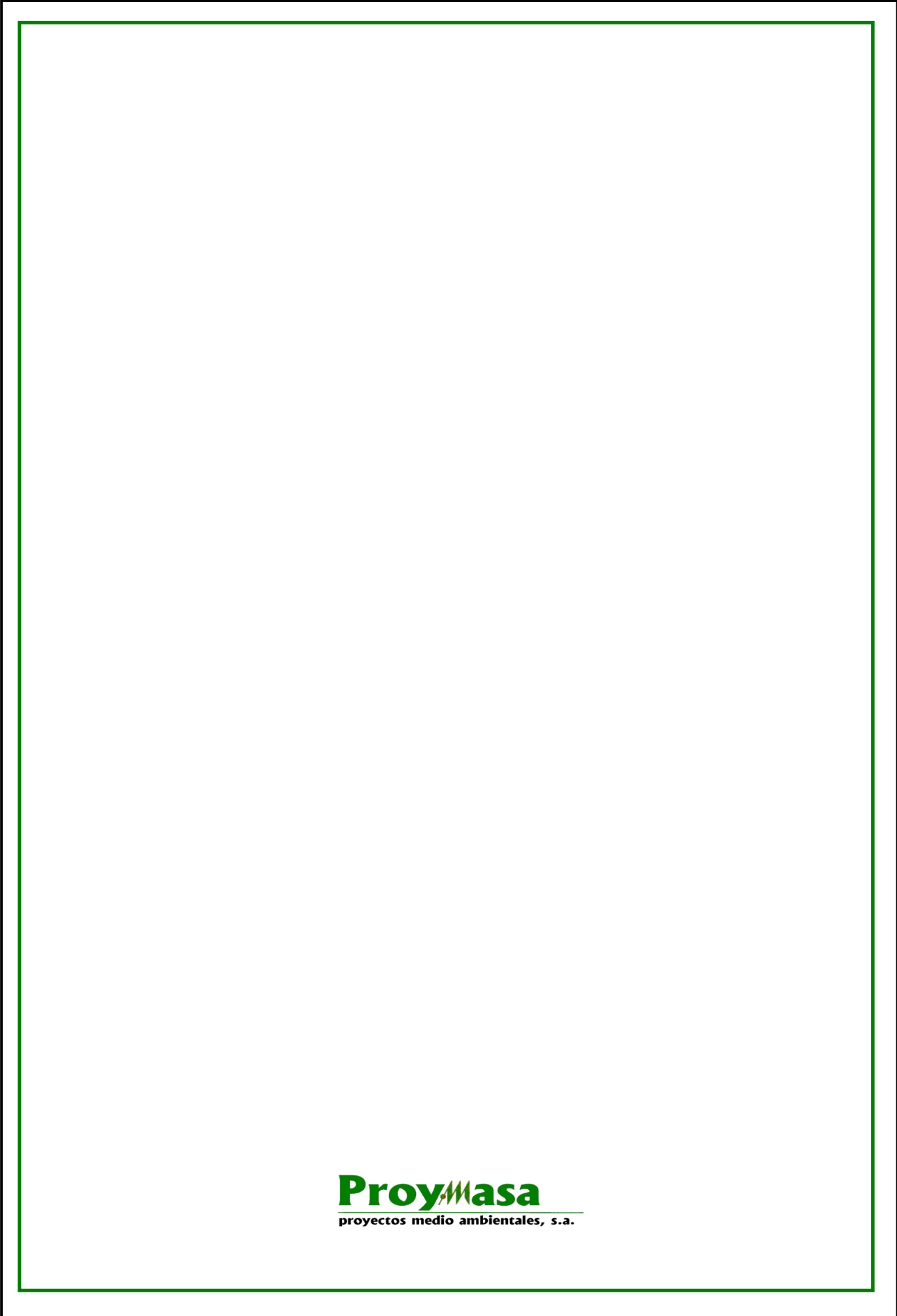


2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D27B4915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50:00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 57 de 94	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

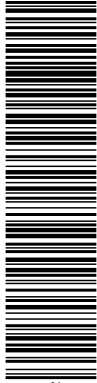


2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.pario.torrejon.es>. Firmado por: 1 C=ES O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694-SERIALNUMBER=INDICES-50875765P-SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875765P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840)Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.



Proy~~masa~~
proyectos medio ambientales, s.a.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 58 de 94	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



279728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D27BA015D1A1DDF189029E06DA63D2A2B833 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:
[mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964072414518080761843](https://sede.sede.sede.torrejondelar.do.es/Firmado/ver/1_C-ES_O-INVERSIONES-INMOBILIARIAS-CANIVIVES-S-A-LU_OU-ESTRATEGIA-Y-GESTION-DE-SUELO_OID-2-5-4-97-VATES-A8527694_SERIAL-NUMBER-INDICES-50875755P-SN-BARROSO-SANZ-C-DAVID-CN-50875755P-DAVID-BARROSO-R-A8527694-Descripcion-Notario-MARIA-DEL-ROSARIO-DE-MIGUEL-ROSE/Num-Protocolo-1840/Fecha-Clamamiento-23-05-2019_CN-AC-CAMERFIRMA-FOR-NATURAL-PERSONS-2016_O-AC-CAMERFIRMA-S-A_OID-2-5-4-97-VATES-A82743287_SERIAL-NUMBER-A82743287_OU-AC-CAMERFIRMA-FOR-NATURAL-PERSONS-2016_OU-see-current-address-at-https://www.camerfirma.com/address_S-MADRID_C-ES el 16/11/2022 12:48:54.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)



Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
 FECHA: 18/04/2018 09:00
 REGISTRO GENERAL
ENTRADA: 11308

2735
Urbanismo

Doc: 10/025400.8/18
Exp: 10-UB2-00060.6/2018
SIA: 18/060

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ (CS)
PLAZA PLAZA MAYOR, 1
Torrejón de Ardoz 28850 Madrid

ASUNTO: TRASLADO DE INFORME

En relación con su escrito que tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio con el nº 10/076312.9/18 el pasado día 2 de marzo de 2018 adjuntando Estudio de caracterización analítica de suelos y aguas subterráneas de la Modificación Puntual para transformación uso industrial a residencial entre Ctra. Loeches y C/ del Río, Minotauro y Alcuñeza y entre Ctra. Loeches y C/ del Río, Arganda y Chinchón en Torrejón de Ardoz, adjunto se remite Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos respecto a la documentación aportada.



Lo que se comunica a los efectos oportunos.

Madrid, 6 de abril de 2018

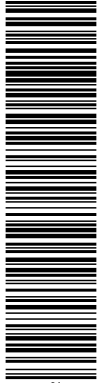
EL JEFE DE ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS

Firmado digitalmente por PILAR LARA ZABIA
 Organización: COMUNIDAD DE MADRID
 Huella dig.: e93775ce2db59b7a3b1d7d343d1fcae68be63bba

Fdo.: Pilar Lara Zabía

Dirección General del Medio Ambiente
 Calle Alcalá 16, 3ª Planta C.P: 28014 Madrid
 Tlf: 91 438 23 36

UBEREREN



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA915D11DDF189029E06D469D2A2B833 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
https://sede.sjto.torrejón.es. Firmado por: 1 C-ES_OAJNVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604 SERIALNUMBER=DCES-50875755P-SNBARROSO SANZ
C=DAVID_CN=50875755P-DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC
CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address_S=MADRID_L=MADRID_C=ES) el 16/11/2022
12:48:54.

2236



DIRECCIÓN GENERAL DEL MEDIO AMBIENTE
Área de Planificación y Gestión de Residuos

Ref: 10/118328.9/18

Área de Planificación y Gestión de Residuos

Exp.: 10-UB2-00060.6/2018

SIA: 18/060

INFORME RELATIVO AL ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS Y AGUAS SUBTERRANEAS. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ PARA LA TRANSFORMACIÓN DE USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL, EN LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RIO, MINOTAURO Y ALCUÑEZA, Y LA MANZANA COMPRENDIDA ENTRE LA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RIO, ARGANDA Y CHINCHÓN. REALIZADO POR PROYMASA JULIO 2017, Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE CONDICIONES. ENERO 2018

Municipio	Torrejón de Ardoz
Unidad de Origen	Área de Planificación y Gestión de Residuos
Unidad de Destino	Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas

1.-ANTECEDENTES / DOCUMENTOS REMITIDOS

Antecedentes	Fecha	Nº Registro
Informe relativo al Estudio de Caracterización de Suelos y Aguas Subterráneas Exp.: 10-UB2-00099.6-2017	10/07/2017	10/215319.9/17

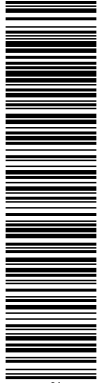
INVENTARIO DE SUELOS CONTAMINADOS

Inscripción en el Inventario	Fecha:	Nº Resolución:
Identificación del suelo contaminado		
Se adjunta plano	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Se adjunta registro	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	

1.2 INVENTARIO DE SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS¹

Inscripción en el Inventario	
Identificación del emplazamiento	
Se adjunta ficha	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

¹ Información exclusivamente de uso interno, no comunicar al afectado.



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301 D272BA015D1A1DDF189029E06D469D2A2B833 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.siafo.torrelion.es/Firmasdo> por 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694. SERIALNUMBER=IDCES-50875755P. SN=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P.DAVID BARROSO (R: A8527694). Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS. 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=+MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.

2237



2.-ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO Y DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS

2.1 DESCRIPCIÓN DEL MEDIO

CONTENIDO	OBSERVACIONES
Objetivo y ámbito	
Mapa topográfico	
Contexto geológico	
Identificación de las unidades hidrogeológicas	
Usos actuales del suelo y del agua subterránea en el entorno	
Propuesta de planeamiento	
Planos con localización zonas potencialmente conflictivas	

2.2 ESTUDIO HISTÓRICO DEL AMBITO DE ESTUDIO

El estudio histórico se ha realizado con fotografías aéreas de los años 1960, 1967, 1975, 1991, 2001, y 2011, en documento previo. Para la presentación de la actual caracterización y basándose en la documentación aportada en 2013, se afirma que el uso productivo comienza en la década de los 60 en el caso de la parcela septentrional de la Modificación y de los 70 en la parcela más meridional. Se indican los usos de los que se tiene constancia de acuerdo con los datos facilitados por el Ayuntamiento (fabricación de recipientes metálicos, artes gráficas, fabricación de moldes de plástico, taller mecánico, reparación de maquinaria industrial, etc.)

2.3 PLANO DE PLANEAMIENTO PROPUESTO.

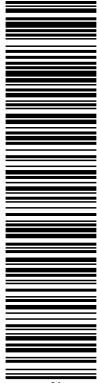


2.4 IDENTIFICACIÓN DE ZONAS CONFLICTIVAS²

Denominación	Tipología	Descripción
	Industria	Naves industriales actualmente abandonadas

² La información referente a las zonas conflictivas detectadas deberá recogerse en las correspondientes fichas urbanísticas, en vista a la realización de su posterior analítica.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50:00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 61 de 94	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06D463D2A2B833 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.sanjo.torrelaguarda.es. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694. SERIALNUMBER=IDCES-50875755P. SN=BARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P.DAVID BARROSO (R: A8527694). Descripción=Notario: MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSESA/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016. OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.

2238



3.-CONDICIONES PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO

Según se expone en las conclusiones del Estudio de caracterización inicial se superan los 50 mg/kg para los hidrocarburos totales derivados del petróleo y aceites minerales y, en consecuencia, tanto la Ficha del Ambito de Actuación AA-2.1 y 2 como el documento normativo de la Modificación Puntual del Plan General de Torrejón de Ardoz para la transformación del uso industrial a residencial en la manzana comprendida entre la carretera de Loeches y las calles del rio, de Arganda y de Chinchón, deberá incluir la siguiente condición:

Se incluirá entre la documentación del proyecto de Urbanización un Estudio complementario de caracterización detallada de calidad del suelo en el que se identificarán los focos potenciales de contaminación y se diseñará una estrategia de muestreo acorde con éstos y sus características concretas. Se deberá identificar la existencia de aguas subterráneas y si se han podido ver afectadas por la contaminación detectada. Se procederá a la delimitación de las áreas de afección, tanto en extensión como en profundidad, y se realizará el correspondiente Análisis de Riesgos.

El Estudio solicitado deberá aportarse para su Informe por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General del Medio Ambiente con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización del Ambito de Actuación AA-2.1 y 2.

Además, con carácter general y en el documento normativo deberá incluirse en su articulado el siguiente texto:

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

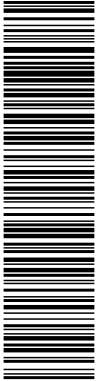
4.-OBSERVACIONES

La nueva documentación aportada justifica la ejecución de los trabajos de investigación detallada en el proyecto de Urbanización, en base a que la reordenación de la zona se establece en el proyecto de Modificación mediante la aplicación de una Ordenación de Transformación, que permite el mantenimiento de la actividad.

Madrid, 4 de abril de 2018

Vº Bº JEFE DE ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS	EL TÉCNICO DEL ÁREA
	Firmado digitalmente por ERNESTO GALLEGU VALCARCE Organización: COMUNIDAD DE MADRID Huella dig.: 893321ca9e01d528afac43fc1db225641be17178

mado digitalmente por MARIA DEL SOL SANTOS SANCHEZ
ganización: COMUNIDAD DE MADRID
tella dig.: 893321ca9e01d528afac43fc1db225641be17178



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694-SERIALNUMBER=IDCES-50875755P-SN=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.



GESTIÓN INTEGRAL DE URBANISMO Y SUELO S.L.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ.**

**RECALIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL EN LA
MANZANA CARRETERA DE LOECHES Y LAS CALLES DEL RÍO,
ARGANDA Y CHINCHÓN.**

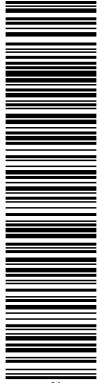
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

**ANEXO V. ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS DE
SANEAMIENTO**



Noviembre 2022

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 63 de 94		INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA015D1A1DDF180029E06DA69D2A2B833 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.sanjo.torrejón.es/FirmadoPor1> C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P SNEBARROSO SANZ
 C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840)Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC
 CAMERFIRMA S.A. ,OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
 12:48:54.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

Documento elaborado por Proyectos Medio Ambientales, S.A. (PROYMASA)

Equipo redactor:

Luis Miguel Martín Enjuto
Biólogo

Reyes de Juan Grau
Geógrafa

Andrés López-Cotarelo García de Diego
Ingeniero de Montes

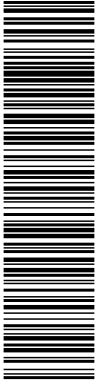
Luis Martín Hernández
Ingeniero de Telecomunicaciones

Noviembre 2022



Proyectos Medio Ambientales, S.A.
 Calle Francia 6
 28224 – Pozuelo de Alarcón (Madrid)
 Telf.: 91 542 17 00
proymasa@proymasa.com





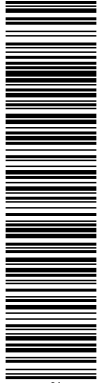
2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272B4915D1A1DDF189029E06D463D2A2B833 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.sanjo.torrejón.es>. Firmado por: 1 C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P SANBARROSO SANZ
C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC
CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at <https://www.camerfirma.com/address>, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
12:48:54.



ANEXO V. ESTUDIO DE INFR. DE SANEAMIENTO

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	2
3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.....	6
4. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	11
5. AGUAS PLUVIALES.....	13
5.1. CAUDALES DE AGUAS PLUVIALES.....	13
5.2. AFECCIÓN SOBRE LA RED DE SANEAMIENTO.....	23
6. AGUAS RESIDUALES	24
6.1. CAUDALES DE AGUAS RESIDUALES.....	24
6.2. AFECCIÓN SOBRE LA RED DE AGUAS RESIDUALES EXISTENTE, Y SOBRE EL TRATAMIENTO Y VERTIDO DE LAS AGUAS RESIDUALES	29
7. CONCLUSIONES.....	30

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 65 de 94	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA915D1ADD1F1890298E6D469D2A2B833 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:
[!\[\]\(3dfb8d66e81160ad61421a3452093d1b_img.jpg\)
 Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz \(Madrid\)](https://sede.pario.torrejón.es/Firmado/pqr_1_C-ES_OAJNVERSIONES/INMEDIARAS/CANIVIVES/S.A.U./OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604_SERIALNUMBER=IDCES-50875755P_SNBABARROSO SANZ_C=DAVID_CN=50875755P_DAVI D B A R R O S O (R: A85E27604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS_2016_O=AC CAMERFIRMA S.A._OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS_2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address_S= MADRID_L= MADRID_C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)

1. INTRODUCCIÓN

La normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento tiene su origen en la Directiva Marco de Aguas, transpuesta a la legislación estatal por medio de la Ley de Aguas y desarrollada, entre otros, por el Plan Hidrológico del Tajo. Por otra parte, derivada de la Ley de Aguas, la Comunidad de Madrid promulga la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua; desarrollada en parte de su articulado por el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

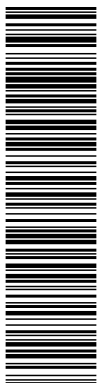
La Ley 17/1984 establece que la necesidad de depuración de las aguas residuales tiene un interés supramunicipal, por cuanto exige la superación de los límites del municipio o produce evidentes repercusiones fuera de ellos y declara los servicios de depuración de interés para la Comunidad de Madrid.

En el art. 2 de la Ley se indica que la regulación de los servicios de aducción y depuración, así como la aprobación definitiva de planes y proyectos referidos a dichos servicios corresponde a la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de las competencias del Estado y de las Entidades locales. Asimismo, los Ayuntamientos podrán ejercer la redacción y aprobación inicial y provisional de planes y proyectos en relación con los servicios anteriormente citados.

El Decreto 170/1998 desarrolla el mecanismo establecido por los artículos 3.2 a 5.1 y 5.2 de la Ley 17/1984 en relación con la mutua información entre las Entidades Locales y la Comunidad de Madrid respecto a los planes y proyectos de saneamiento, así como el procedimiento de autorización por esta última de las redes de alcantarillado municipal que conecten sus vertidos a infraestructuras supramunicipales.

En el art. 7 del Decreto se establece que todos los planes, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos urbanísticos deberán ser informados por la Comunidad de Madrid cuando impliquen variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras. Para ello, el Ayuntamiento enviará a la Consejería del Medio Ambiente y Ordenación del Territorio una memoria descriptiva del plan, proyecto o actuación en la que incluirá obligatoriamente el cálculo justificativo de los caudales a conectar.

El objeto del presente documento es el estudio de las infraestructuras de saneamiento exigido por el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid en relación al desarrollo de la «*Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz. Recalificación del Uso Industrial a Residencial en la Manzana Carretera de Loeches y las Calles del Río, Arganda Y Chinchón*».



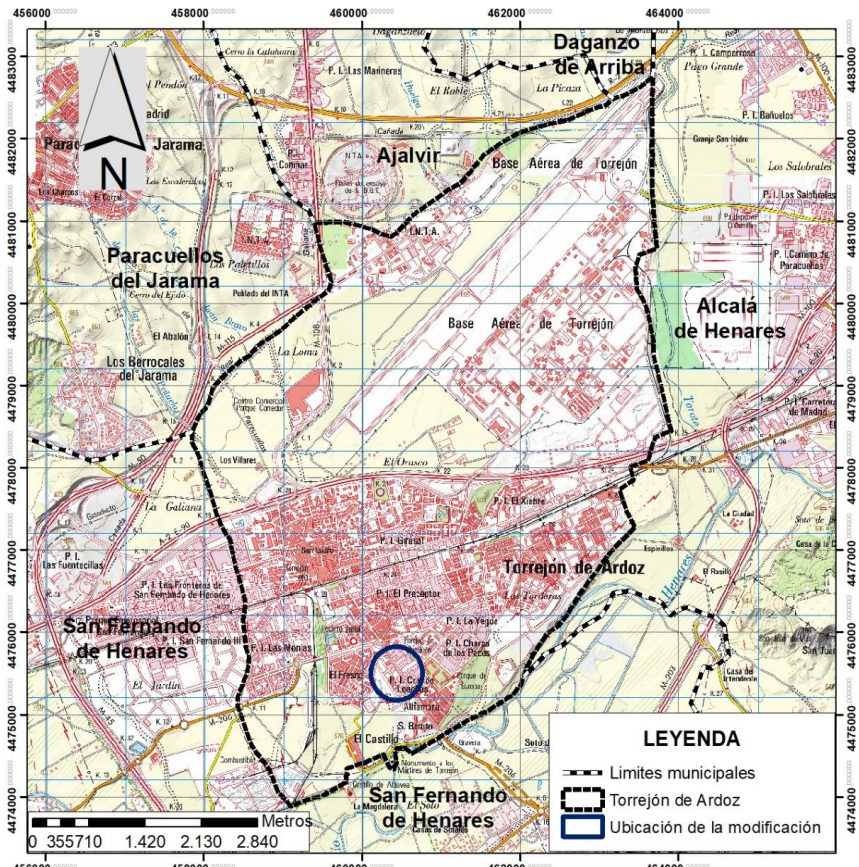
2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA915D14DDF189029E06D463D2A2B833 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.punto.torrejon.es>. Firmado por: 1 C-ES O=UNIVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.L.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604 SERIALNUMBER=ICDES-50875755P SANZ CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A8527604 Descripción=Negocio; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Práctico: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



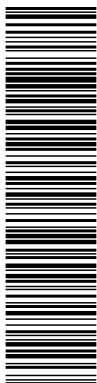
2. LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

La Modificación Puntual de la planificación urbanística vigente propuesta forma parte del municipio de Torrejón de Ardoz. Este término municipal, en un encuadre regional, se sitúa en la zona oriental de la Comunidad de Madrid.



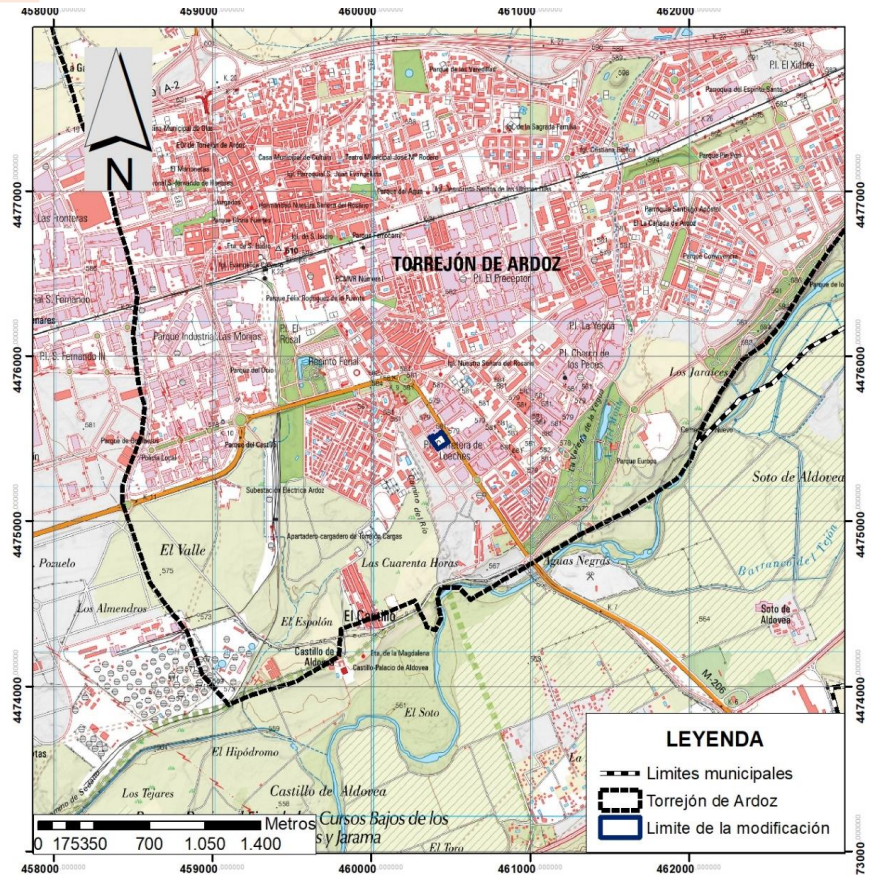
Localización de la Modificación Puntual (circulo azul) en el municipio. Escala original 1:50.000.

El municipio de Torrejón de Ardoz, en el contexto geográfico comarcal, forma parte del llamado Corredor del Henares de la Comunidad de Madrid. El municipio de Torrejón de Ardoz limita en su zona más septentrional con los municipios de Ajalvir y Daganzo de Arriba; en su flanco oriental limita con el municipio de Alcalá de Henares; la zona meridional limita con el vecino San Fernando de Henares, y por último en su zona más occidental limita con Paracuellos del Jarama.



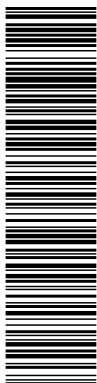
2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06D469D2A2B833 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.punto.torrejon.es>. Firmado por: 1 C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P S=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840)Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



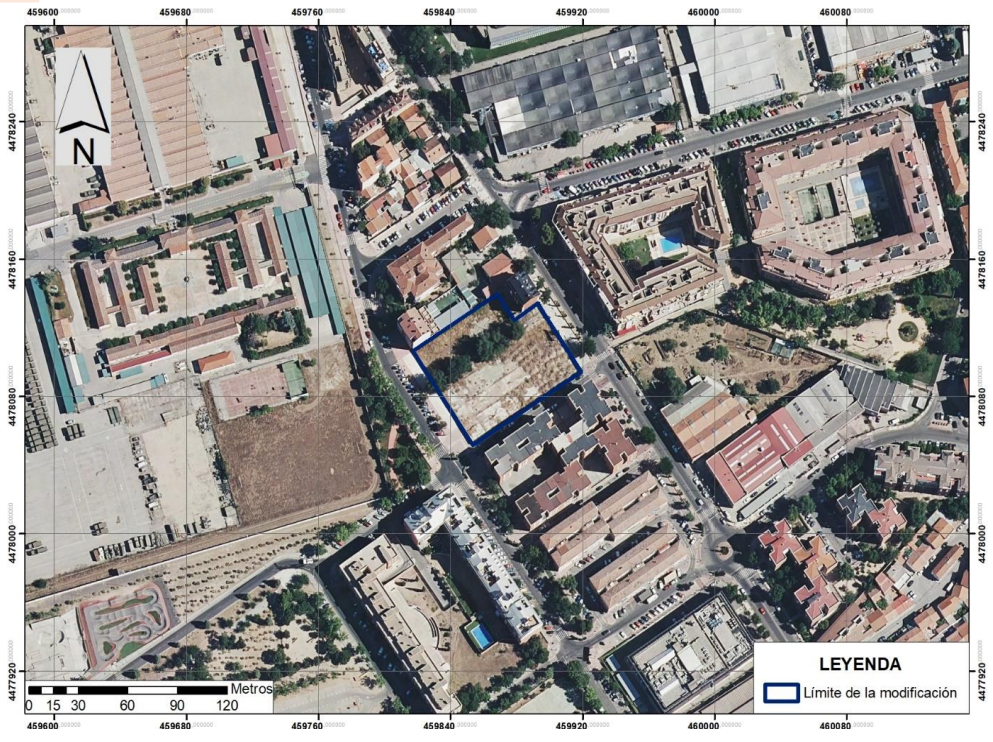
Localización de la modificación de la planificación en su entorno urbano. Escala original: 1:25.000.

Dentro del término municipal, la Modificación Puntual del Plan General vigente se localiza en una zona urbana localizada en la zona meridional del casco urbano, concretamente en la parcela de la Carretera de Loeches número 40. La parcela, que presenta una superficie de 4.528 m2, está limitada al sureste por la calle Arganda y al suroeste por la calle Río



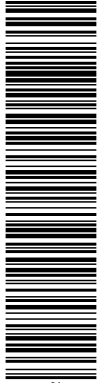
2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06D463D2A2B833 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.sanidad.gob.es/verificadores/verificador-firmas>
https://sede.sanidad.gob.es/verificadores/verificador-firmas. Firmado por: 1 C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P SN=BARROSO SANZ
C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC
CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
12:48:54.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



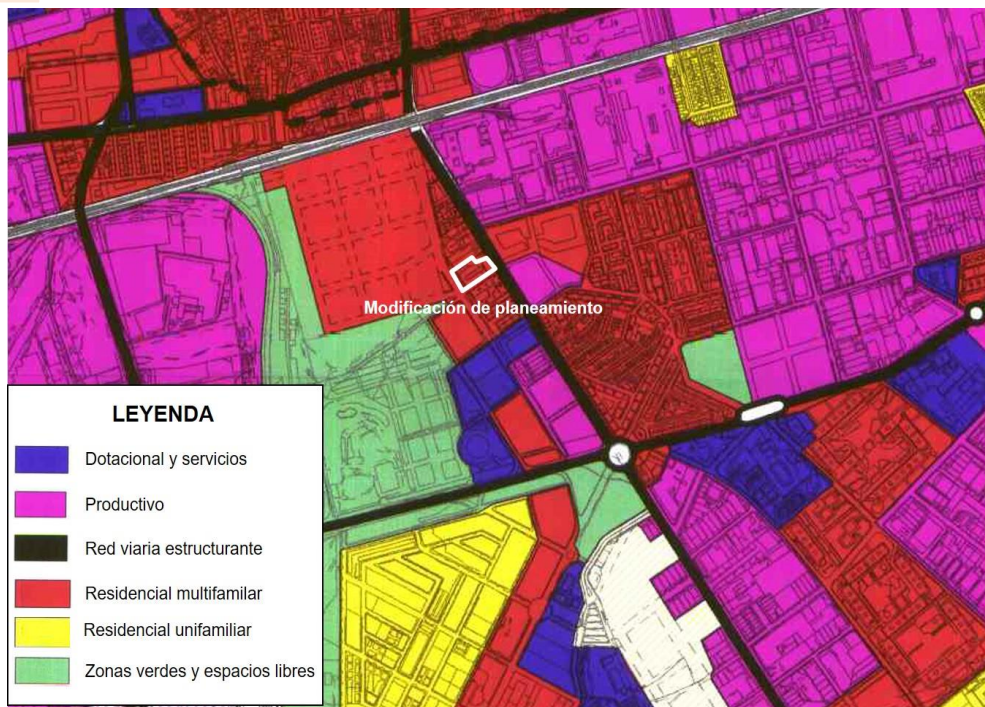
Fotografía aérea del entorno donde se propone la modificación puntual (en azul). Escala original: 1:2.000

El ámbito que circunda la parcela objeto de la Modificación es urbano con un uso preferentemente residencial.



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA015D1A1DDF1890298E06DA69D2A2B833 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.pallo.torrejon.es/FirmadoPor1>. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ
C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC
CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at <https://www.camerfirma.com/address>, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022
12:48:54.

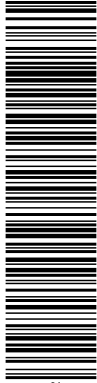
Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)




Usos de suelo predominantes en la parcela de la modificación y terrenos adyacentes. Fuente: PGOU de Torrejón de Ardoz. (1999).

En la actualidad el ámbito objeto de la Modificación presenta un solar urbano totalmente vallado, en el que se ubicó una nave de uso industrial, con una superficie de 3.924 m², siendo demolida en el año 2015.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 70 de 94	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA015D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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/firmado/verificar>. Firmado por: 1 C=ES O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85E27694 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P S=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85E27694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU

La Modificación Puntual plantea un edificio destinado a viviendas en las cuatro plantas superiores, planteando ocupar toda la planta baja con locales comerciales y los portales de acceso. Así, tras el análisis de la posible distribución interior del edificio se calcula que el número de viviendas sería de 48, de unos 90 m² útiles de superficie con ventilación cruzada. En planta baja, se utilizaría algo menos del fondo edificable de 18 metros permitido por la ordenanza, concretamente 17,46, para igualar el fondo del local del edificio colindante existente en la Ctra, de Loeches y constituir de manera coherente el patio de manzana. De esta manera, se alcanzaría una edificabilidad de 7.501 m², lo que supone un incremento de 4.727 m² sobre la edificabilidad inicial.

El destino de la planta baja para locales comerciales establece la posibilidad de un comercio de proximidad, a escala de barrio, que enriquecería la actividad en el espacio libre de doble carácter dinámico y estancial.

El enfoque de la promoción inmobiliaria pudiera desaconsejar ocupar la totalidad de la planta baja con locales comerciales, bien porque la calle del Río no resulte atractiva para ello o por cualquier otro motivo, lo que supondría un número mayor de viviendas que el de 48 previsto inicialmente.

También podría ocurrir que, por adecuación al mercado inmobiliario de la localidad, a pesar de destinar la planta baja total o parcialmente a locales comerciales, las viviendas a desarrollar tengan una menor superficie, optándose por un número mayor de las mismas.

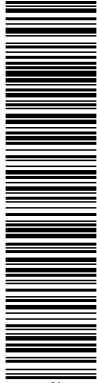
Por tanto, se considera que la ordenación debe ser suficientemente versátil para dejar en manos del promotor inmobiliario la solución última en cuanto a la composición interna del edificio; esta cuestión no afecta a la ordenación en cuanto a alineaciones exteriores pero sí influye en la superficie a reservar para zonas verdes por cambio de uso si varías el número de viviendas o en las cesiones para redes locales en función de la edificabilidad.

Se observa como con la ordenación se consigue un espacio público lineal que invita tanto al tránsito peatonal como posibilita espacios estanciales ajardinados y arbolados de carácter urbano.


ANEXO V. ESTUDIO DE INFR. DE SANEAMIENTO

6


DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKY13-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 71 de 94	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06D469D2A2B833 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.pallo.torrejon.es/FirmadoPor1>. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=ICCES-50875755P SNA-BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840)Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)




Los frentes de fachada generados hacia las tres calles reúnen las dimensiones adecuadas y completan el tejido urbano con un tamaño suficiente para definir la manzana residencial y alcanzar los objetivos previstos de definición de las secciones de viario.

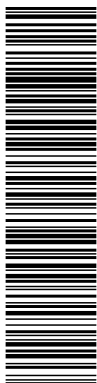
La superficie de reserva para zonas verdes por cambio de uso es de 1.200 m². La superficie total que ceder resulta ser de 1.490,10 m², en cumplimiento de la LSCM como consecuencia del exceso de edificabilidad resultante. Como el espacio libre propuesto supera la dimensión de 1.200 m², la diferencia de 61 m² se podría materializar físicamente con la consideración de cesión para redes locales y el resto, 1.419,10 m², se monetizaría.

Así, para el cálculo de la superficie de espacios libres y de la monetización se opta por considerar la edificabilidad correspondiente a la ocupación de la planta baja con el fondo indicado anteriormente, pero considerar como número de viviendas el de 60.

ANEXO V. ESTUDIO DE INFR. DE SANEAMIENTO



7



2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06D469D2A2B833 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/Firmado/ver/1> C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85E27604 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P S=BARROSO SAN Z
 C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85E27604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS 2016 O=AC
 CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS 2016 OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022
 12:49:54.

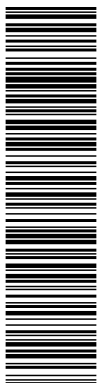
Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



ALTERNATIVA ELEGIDA					
CÁLCULO PARÁMETROS URBANÍSTICOS HASTA 60 VIVIENDAS. PLANTA BAJA LOCALES Y VIVIENDAS					
SUPERFICIE PARCELA NETA (m ² s)	EDIFICABILIDAD 1,00 m ² c/m ² s SOBRE PARCELA NETA	NUEVA EDIFICABILIDAD	INCREMENTO SOBRE NUEVA EDIFICABILIDAD	CESIÓN REDES 30 m ² s / 100m ² c SOBRE INCREMENTO EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE A MONETIZAR
2.534 m ² s	2.534,00 m ² c	7.501,00 m ² c	4.967,00 m ² c	1.490,10 m ² s	1.490,10 m ² s
NÚMERO VIVIENDAS	CESIÓN ZV POR CAMBIO DE USO (20 m ² s/viv)	PARCELA CESIÓN ZV POR CAMBIO DE USO (m ² s)	DIFERENCIA RESPECTO 60 VIVIENDAS (1.200 m ² s)	MONETIZACIÓN POR CESIÓN DE REDES	MONETIZACIÓN FINAL DESCONTANDO DIFERENCIA RESPECTO 60 VIV
60	1.200 m ² s	1.200 m ² s	0 m ² s	1.490,10 m ² s	1.490,10 m ² s

Se define el cierre de la manzana con unas características similares a las de los edificios actualmente existentes hacia la carretera de Loeches y la calle del Río, tanto en cuanto al número de alturas como a los fondos edificables. El solar intermedio entre el ámbito de esta actuación y el edificio existente en la C/ del Río, de la misma propiedad, posibilitará la construcción de un único edificio que produzca una imagen como la que se aprecia en la imagen inferior.





2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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/Firmado por 1 C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85E27694_SERIALNUMBER=IDCES-50875755P_SNEBARROSO SANZ
C=DAVID_CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85E27694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC
CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address_S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
12:48:54.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



Se reservan para zona verde destinada al tránsito peatonal y a área estancial arbolada un total de 1.261 m², por lo que la parcela resultante para edificar será de 2.473 m², una vez descontada la zona verde de los 3.734 m² que posee en la actualidad.

Para la ordenación pormenorizada del ámbito de la modificación se definen para la parcela neta de uso residencial resultante unas alineaciones obligadas a las tres calles y unos fondos máximos edificables, que se pueden completar con la edificabilidad adjudicada.

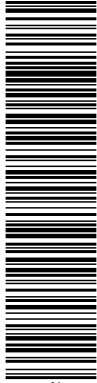
La planta baja podrá ocuparse totalmente con locales comerciales o, alternativamente, destinar parte de la misma a vivienda, dejando el espacio de parcela no edificado sobre rasante como de uso privativo del edificio.

La planta o plantas bajo rasante podrá destinarse a aparcamientos en el total de la superficie de parcela, permitiendo así cumplir la obligada reserva de 1,5 plazas por cada 100 m² de edificación o fracción de cualquier uso, sea vivienda o local comercial.




Todas las determinaciones de la ordenación pormenorizada cumplen las condiciones establecidas por la Ordenanza ZUR-6 (Manzana cerrada) para el grado 1º, correspondiente a Zona de de manzana en Suelo Urbano asistemático:

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50:00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 74 de 94	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272B4915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.p16.torrejón.es. Firmado por: 1 C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U.I, OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694, SERIALNUMBER=INDICES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.



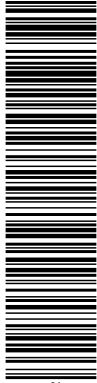
Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

- Altura máxima: 5 plantas (16 m) medidos hasta la parte inferior del forjado de la última planta en Grado 1º, según ordenanza.
- Fondo edificable: el fondo máximo será de 12 m medidos en la perpendicular a la línea de fachada, en planta superior a la baja y 20 m en planta baja en Grado 1º. Dichos fondos máximos se cumplen al establecer las alineaciones interiores máximas en 12 m todas las calles para las plantas primera a cuarta y en 17,46 m para la planta baja.
- Ocupación máxima: será la resultante de aplicar las condiciones de fondo edificable. Bajo rasante se autoriza una ocupación del 100%.
- Usos: uso predominante, el *Residencial Multifamiliar* y usos complementarios, los situados en planta baja de los admitidos como compatibles.

ANEXO V. ESTUDIO DE INFR. DE SANEAMIENTO

10

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 75 de 94	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301 D272BA915D1A1DDF189029E06D463D2A2B833 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.pallo.torrejon.es>. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU-ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527694. SERIALNUMBER=IDCES-50875755P. SNEBARROSO SANZ. C=DAVID. CN=50875755P. DAVID BARROSO (R: A8527694). Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016. O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016. OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address. S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.



4. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

El núcleo urbano de Torrejón de Ardoz cuenta con una red de abastecimiento de agua potable que da servicio actualmente a las parcelas objeto de estudio.

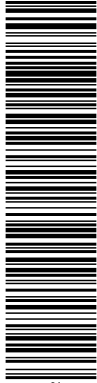
Según los datos del Plan General, existe una red de abastecimiento de diámetro 400 mm en la carretera de Loeches (color naranja) y está previsto completar la red por la calle del Río y por el Parque del Ocio, en las proximidades de la calle Homero, con una tubería de 200 mm (color amarillo).

La Modificación Puntual propone proyectar un ramal de 200 mm por la calle Arganda que pudiera cerrar en anillo la conexión entre ambas redes.



Además, el núcleo urbano de Torrejón de Ardoz cuenta también con una red de saneamiento municipal, tanto de aguas pluviales como residuales. Según los datos existentes en el PGOU, la red existente en el entorno es unitaria y discurre por la calle del Río. En la actualidad existe un marco de 1000x1800 mm y está previsto duplicar la red en paralelo con otro marco de la misma dimensión. También existen otras canalizaciones de saneamiento de menor entidad en la Carretera de Loeches y en la calle Arganda, según los pozos detectados durante el levantamiento topográfico, pero se desconoce su sección.

La modificación Puntual contempla que si estas fueran suficientes para recibir las acometidas del edificio residencial a edificar en la parcela objeto de la modificación se podría acometer



2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA015D1A1DDF189029E06DA63D2A2B833 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.pario.torrejón.es/FirmadoPor1>. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694-SERIALNUMBER=DCES-50875755P-SN=BARROSO SANZ
C=DAVID_CN=50875755P-DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840)Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC
CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287-SERIALNUMBER=A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address_S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
12:48:54.

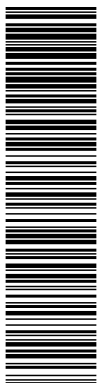
Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)




directamente a ellas; en caso contrario contempla proyectar un nuevo ramal por el espacio libre que se prevé delante del edificio, que iría a conectar al marco de la C/ del Río.



DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 77 de 94	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA915D11DDF189029E06D469D2A2B833 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>. Firmado por: 1 C-ES_OJINVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=DCES-50875755P SANABARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. /OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

5. AGUAS PLUVIALES

5.1. Caudales de aguas pluviales

5.1.1. Metodología

Se utilizó el Método Racional para la evaluación de la afección sobre los caudales de aguas pluviales generados por la cuenca de recepción de las parcelas objeto der estudio. Aunque su publicación completa se encuentra en la «Instrucción de carreteras 5.2-IC. Drenaje superficial» de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento se ha incluido un breve resumen que sirva de guía a las consideraciones y cálculos realizadas, y se han insertado las anotaciones necesarias para exponer la metodología aplicada.

Se pueden distinguir tres tipos fundamentales de métodos empleados en la actualidad para la estimación de avenidas: empíricos, estadísticos e hidrometeorológicos. El Método Racional es un método hidrometeorológico, utiliza un modelo hidrológico para simular el proceso lluvia de escorrentía, aquella que no es infiltrada por el terreno.

Para cuencas pequeñas son apropiados los métodos hidrometeorológicos, basados en la aplicación de una intensidad media de precipitación a la superficie de la cuenca, a través de una estimación de su escorrentía. Esto equivale a admitir que la única componente de esta precipitación que interviene en la generación de caudales máximos es la que escurre superficialmente.

Las consideraciones y cálculos de caudales se han realizado aplicando el Método Racional desarrollado por D. José Ramón Témez Peláez y recogido en el "Cálculo Hidrometeorológico de Caudales Máximos en pequeñas cuencas naturales" y de forma resumida en la «Instrucción de carreteras 5.2-IC. Drenaje superficial», ambas publicaciones de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas.

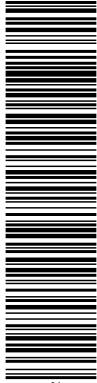
A continuación se adjunta una breve descripción del proceso de cálculo de cada uno de los parámetros y variables necesarios para hallar el caudal de referencia Q.

Tiempo de concentración

Es el tiempo de duración de la tormenta que asegura la contribución de toda la cuenca hidrográfica al caudal máximo de avenida Q.

En el caso habitual de cuencas en las que predomine el tiempo de recorrido del flujo canalizado por una red de cauces definidos, el tiempo de concentración se obtiene a partir de la fórmula siguiente:

ANEXO V. ESTUDIO DE INFR. DE SANEAMIENTO



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.pntic.torrejon.es>. Firmado por: 1. C-ES. O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P S=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. , OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.

$$T_c = 0,3 \cdot \left(\frac{L}{J^{1/4}} \right)^{0,76}$$

Siendo:

- L [km]: Longitud del cauce principal.
- J [m/m]: Pendiente media del cauce principal.
- T_c [h]: Tiempo de concentración.

El tiempo de concentración así obtenido se refiere a cuencas naturales. Cuando exista un porcentaje apreciable de zona urbanizada es preciso acusar en los cálculos las alteraciones hidrológicas que se derivan.

La circulación de las aguas encuentra condiciones más favorables en las zonas urbanas que en las rurales y, en consecuencia, el tiempo de concentración será menor. A este respecto en la publicación «Cálculo Hidrometeorológico de Caudales Máximos en Pequeñas Cuencas Naturales. MOPU 1987» se propone la siguiente fórmula para el cálculo del tiempo de concentración en cuencas urbanas:

$$T_c' = \frac{T_c}{1 + 3 \sqrt{\mu(2 - \mu)}}$$

Donde:

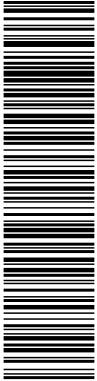
- T_c [h]: Tiempo de concentración en cuencas naturales.
- T_c' [h]: Tiempo de concentración en cuencas urbanas.
- μ: Relación entre la superficie impermeable y la superficie total. A modo orientativo se pueden señalar los valores de μ en relación con el grado de urbanización.

Coefficiente de μ en función del grado de urbanización.


GRADO DE URBANIZACIÓN	μ
Pequeño	μ < 0,05
Moderado	0,05 < μ < 0,15
Importante	0,15 < μ < 0,30
Muy desarrollado	μ < 0,30

Para caudales de avenida asociados a periodos de retorno inferiores a 15 años, que son recogidos por la Red de Saneamiento de Aguas Pluviales existente en el ámbito de actuación, el tiempo de concentración se puede calcular de forma más detallada. El tiempo de concentración T_c es suma del tiempo de escorrentía T_e y el tiempo de recorrido T_r,

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50:00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 79 de 94	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272B4915D1A1DDF1890298E06D463D2A2B833 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.punto.torrejon.es>. Firmado por: 1 C=ES O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527604 SERIALNUMBER=INDICES-50875755P S=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

$$T_c = T_e + T_r$$

Donde:

- T_e [h]: Tiempo de escorrentía. Tiempo de recorrido del agua hasta alcanzar la red de saneamiento. Habitualmente se considera un valor comprendido entre 2 y 5 minutos.
- T_r [h]: Tiempo de recorrido del agua de escorrentía por la red de saneamiento hasta alcanzar el punto de concentración.
- T_c [h]: Tiempo de concentración.

El tiempo de recorrido se obtiene aplicando:

$$T_r = \frac{L}{3.600 v}$$

Siendo:

- L [m]: Longitud de la red de saneamiento.
- V [m/s]: velocidad de circulación de las aguas en la red de saneamiento.
- T_r [h]: Tiempo de recorrido.

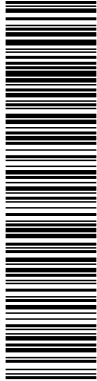
Intensidad media de precipitación

La intensidad media de precipitación I_t se obtiene aplicando la siguiente fórmula:

$$\frac{I_t}{I_d} = \left(\frac{I_1}{I_d} \right)^{\frac{28^{0.1-t} - 1}{28^{0.1} - 1}}$$

Siendo:

- I_d [mm/h]: Intensidad media diaria de precipitación perteneciente al periodo de retorno considerado. Es igual a $P_d/24$.
- P_d [mm]: Precipitación total diaria correspondiente a dicho periodo. Se obtiene de la publicación «Máximas lluvias diarias en la España Peninsular» de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.
- I_1 [mm/h]: Intensidad horaria de precipitación correspondiente a dicho periodo de retorno. El cociente I_1/I_d se extrapola de la siguiente figura.
- t [h]: Tiempo de concentración.



279728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA915D1ADD1890298E6DA69D2A2B833 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.pallo.torrejon.es>. Firmado por: 1 C-ES_OAJNVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694-SERIALNUMBER=INDICES-50875755P-SN=BARROSO SANZ
 C=DAVID_CN=50875755P-DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840)Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC
 CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287-OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
 12:48:54.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



Relación I1/I2.

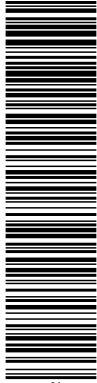
Escorrentía

El coeficiente C de escorrentía define la proporción de la componente superficial de la precipitación de intensidad I , y depende de la razón entre la precipitación diaria P_d correspondiente al periodo de retorno y el umbral de escorrentía P_o a partir del cual se inicia ésta.

Si la razón P_d/P_o fuera inferior a la unidad, el coeficiente C de escorrentía podrá considerarse nulo. En caso contrario el valor de C se obtiene de la fórmula:

$$C = \frac{\left(\frac{P_d}{P_o} - 1\right) \cdot \left(\frac{P_d}{P_o} + 23\right)}{\left(\frac{P_d}{P_o} + 11\right)^2}$$

Las cuencas heterogéneas se dividen en áreas parciales cuyos coeficientes de escorrentía se calculan por separado, reemplazando luego el término $C.A$ de la fórmula del caudal máximo de avenida Q por $\sum(C.A)$.



2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.paho.torrejón.es/FirmadoPor1>. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=INDICES-50875755P S-N=BARROSO SANZ
C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC
CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at <https://www.camerfirma.com/address>, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
12:48:54.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

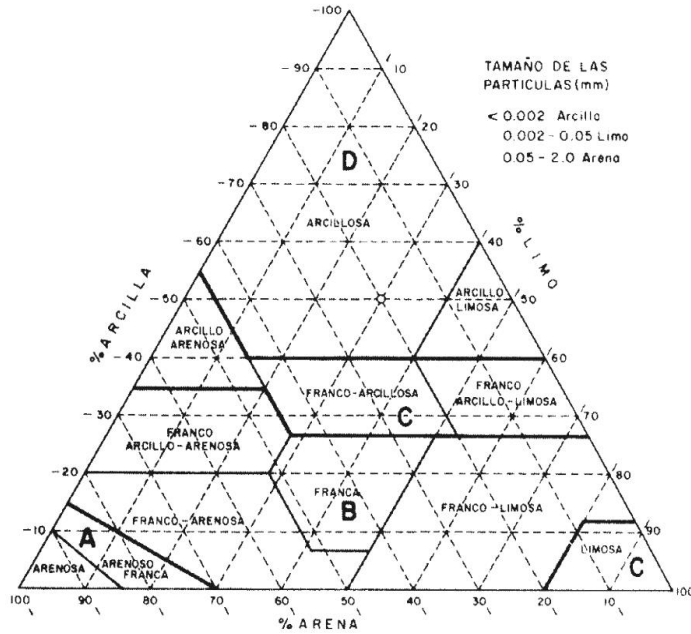
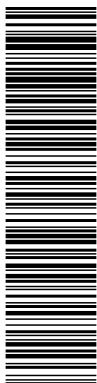


Diagrama triangular para determinación de la textura.

Estimación del umbral de escorrentía.



2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06D469D2A2B833 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.pario.torrejon.es. Firmado por: 1. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P, DAVID BARROSO (R: A8527694), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSENLIM, Protocolo: 1840/Fecha Cloramiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



Estimación inicial del umbral de escorrentía Po (mm)

USO DE LA TIERRA	PENDIENTE (%)	CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS	GRUPO DE SUELO			
			A	B	C	D
Rotación de cultivos pobres	≥ 3	R N	26 28	15 17	9 11	6 8
	< 3	R/N	30	19	13	10
Rotación de cultivos densos	≥ 3	R N	37 42	20 23	12 14	9 11
	< 3	R/N	47	25	16	13
Praderas	≥ 3	Pobre	24	14	8	6
		Media	53	23	14	9
	Buena	*	33	18	13	
	Muy buena	*	41	22	15	
< 3	Pobre	58	25	12	7	
	Media	*	35	17	10	
Buena	*	42	22	14	14	
Muy buena	*	41	22	15	16	
Plantaciones regulares aprovechamiento forestal	≥ 3	Pobre	62	26	15	10
	< 3	Media	*	34	19	14
Buena	*	42	22	15	15	
Masas forestales (bosques, monte bajo, etc.).	≥ 3	Muy clara	40	17	8	5
		Clara	60	24	14	10
	Media	*	34	22	16	
	Espesa	*	47	31	23	
Muy espesa	*	65	43	33		

Notas:

- N: denota cultivo según las curvas de nivel.
R: denota cultivo según la línea de máxima pendiente.
- *: denota que esa parte de cuenca debe considerarse inexistente a efectos de cálculo de caudales de avenida.
- Las zonas abancaladas se incluirán entre las de pendiente menor del 3 %.

TIPO DE TERRENO	PENDIENTE (%)	UMBRAL DE ESCORRENTÍA (mm)
Rocas permeables	≥ 3	3
	< 3	5
Rocas impermeables	≥ 3	2
	< 3	4
Firmes granulares sin pavimento		2
Adoquinados		1,5
Pavimentos bituminosos o de hormigón		1

Estimación inicial del umbral de escorrentía Po (mm)

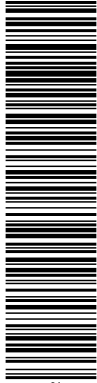
USO DE LA TIERRA	PENDIENTE (%)	CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS	GRUPO DE SUELO			
			A	B	C	D
Barbecho	≥ 3	R N	15 17	8 11	6 8	4 6
	< 3	R/N	20	14	11	8
Cultivos en hilera	≥ 3	R N	23 25	13 16	8 11	6 8
	< 3	R/N	28	19	14	11
Cereales de invierno	≥ 3	R N	29 32	17 19	10 12	8 10
	< 3	R/N	34	21	14	12

Nota: N: denota según las curvas de nivel
R: denota cultivos según la línea de la máxima pendiente

Clasificación de suelos a efectos del umbral de escorrentía

GRUPO	INFILTRACIÓN (cuando están muy húmedos)	POTENCIA	TEXTURA	DRENAJE
A	Rápida	Grande	Arenosa Areno-limosa	Perfecto
B	Moderada	Media a grande	Franco-arenosa Franco-arcillosa-arenosa Franco-limosa	Bueno a moderado
C	Lenta	Media a pequeña	Franco-arcillosa Franco-arcillo-limosa Arcillo-arenosa	Imperfecto
D	Muy lenta	Pequeño (litosuelo) u horizontes de arcilla	Arcillosa	Pobre o muy pobre

Nota: Los terrenos con nivel freático alto se incluirán en el Grupo D.

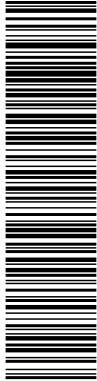


2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272B4915D1A1DDF189029E06D469D2A2B833 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.pario.torrejon.es/FirmadoPor1>. C-ES. O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.L.U. OU-ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694. SERIALNUMBER=IDCES-50875755P. S/N=BARROSO SANZ
C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694). Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019. CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016. O=AC
CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287. SERIALNUMBER=A82743287. OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016. OU=see current address at <https://www.camerfirma.com/address>, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
12:48:54.

Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)



En zonas urbanas el coeficiente de escorrentía será mayor, pudiéndose estimar como media de los valores P_0 de la fracción natural y de aquella urbanizada, ponderando en razón de las respectivas superficies. En la publicación «Cálculo Hidrometeorológico de Caudales Máximos en Pequeñas Cuencas Naturales. MOPU 1987» se proponen los umbrales de escorrentía P_0 que figuran en la siguiente tabla.



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272B4915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.pario.torrejón.es>. Firmado por: 1 C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U, OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.



Umbral de escorrentía para superficies urbanizadas.

SUPERFICIE	P ₀ [mm]
Asfaltos, hormigones o tejados	2 < P ₀ < 5
Adoquinados	3 < P ₀ < 7
Macadam sin tratamiento superficial	4 < P ₀ < 9
Ciudades con poca zona verde o superficies muy industrializadas	7 < P ₀ < 9
Áreas residenciales o ligeramente industrializadas	7 < P ₀ < 15

Caudal máximo de avenida

El caudal de referencia Q, caudal máximo de avenida en el punto de desagüe de la cuenca, se obtiene mediante la fórmula:

$$Q = \frac{C \cdot I \cdot A}{K}$$

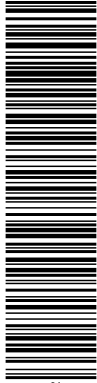
Siendo:

- C: El coeficiente medio de escorrentía.
- A: Área de la cuenca hidrográfica.
- I: Intensidad media de precipitación correspondiente al periodo de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración.
- K: Coeficiente que depende de las unidades en que se expresen Q y A, y que incluye un aumento del 20% en Q para tener en cuenta el efecto de las puntas de precipitación (0).


Coeficiente de K en función de las unidades de Q y A.

Q	A		
	[km ²]	[ha]	[m ²]
m ² /s	3	300	3.000.000
l/s	0,003	0,3	3.000

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 85 de 94	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA015D1A1DDF180029E6D469D2A2B833 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.pario.torrejón.es>. Firmado por: 1 C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U, OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 (CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, SERIALNUMBER=A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

5.1.2. Afección sobre los caudales de aguas pluviales

➤ Tiempo de concentración

Periodos de retorno superiores a 15 años

Estos periodos de retorno son superiores a aquellos con los que se dimensionan las redes de saneamiento. Por tanto, se acepta la hipótesis de que dichas infraestructuras se encuentran saturadas, siguiendo la totalidad de la escorrentía superficial las vertientes originadas por el relieve del terreno.

A techo de planeamiento, las superficies de las parcelas del ámbito de actuación se consideran impermeables tanto conforme a la ordenación en vigor actualmente, como con la modificación establecidas en el planeamiento urbanístico propuesto. El planeamiento urbanístico propuesto no supone variación alguna de longitud de cauces, pendiente media, ni de la relación entre superficies impermeables y la superficie total.

Por tanto, dado que el planeamiento urbanístico propuesto no supone variación alguna de los parámetros de cálculo de los que depende el tiempo de concentración de las cuencas de escorrentía para periodos de retorno superiores a 15 años, se considera que dichos tiempos de concentración tampoco sufren variaciones.

Periodos de retorno inferiores a 15 años

Para periodos de retorno inferiores a 15 años, las aguas de escorrentía superficial se consideran íntegramente recogidas por la red de saneamiento de aguas pluviales existente en el entorno de las parcelas objeto de estudio. El planeamiento urbanístico propuesto no supone variación alguna dicha red, por lo que los tiempos de de recorrido del agua de escorrentía por la red de pluviales no experimentará variaciones

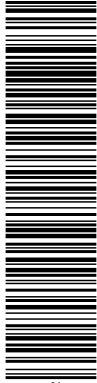
Las parcelas objeto de estudio tienen superficies impermeables tanto con la ordenación actual a techo de planeamiento, como con la modificación propuesta en Plan Especial. Por ello, los tiempos de escorrentía tampoco experimentarán variación.

Ninguno de las variables de cálculo de las que es función el tiempo de concentración experimenta variaciones con la modificación establecida por el planeamiento urbanístico propuesto. Por tanto, se considera que el tiempo de concentración es similar a la situación correspondiente a la ordenación en vigor a techo de planeamiento.


ANEXO V. ESTUDIO DE INFR. DE SANEAMIENTO

21

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKY13-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 86 de 94	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



279728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U, OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ
 C=DAVID, CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694), Descripción=Notario, MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSE/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019, CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, O=AC
 CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS, 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022
 12:48:54.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

➤ **Intensidad media de precipitación**

La relación $I1/I_d$, y la precipitación total diaria (P_d [mm]) dependen únicamente de la localización geográfica del punto considerado. Dichos parámetros, así como la intensidad media diaria de precipitación (igual a $P_d/24$), no se ven afectados en modo alguno por la modificación establecida en el plan Especial.

Por tanto, dado que la Modificación Puntual no supone variación alguna de los parámetros de cálculo de los que depende la intensidad media de precipitación, se considera que ésta tampoco experimenta variaciones.

Por tanto, dado que la Modificación Puntual no supone variación alguna de los parámetros de cálculo de los que depende la intensidad media de precipitación, se considera que ésta tampoco experimenta variaciones.

➤ **Escorrentía**

Tanto en la situación correspondiente a la situación actual (ordenación en vigor a techo de planeamiento) como en la modificación establecida por el planeamiento urbanístico propuesto, las parcelas objeto de estudio tienen superficies impermeables, con valores similares que oscilan entre 2 y 5 mm (correspondientes a asfaltos, hormigones o tejados).

La precipitación media diaria, y el coeficiente corrector del umbral de escorrentía dependen únicamente de la localización geográfica del punto considerado. Estos parámetros, no se ven afectados en modo alguno por la modificación establecida en el plan Especial.

Por tanto, dado que la Modificación Puntual no supone variación alguna de los parámetros de cálculo de los que dependen los coeficientes de escorrentía, se considera que estos tampoco experimentan variaciones.

➤ **Caudales máximos de avenida**

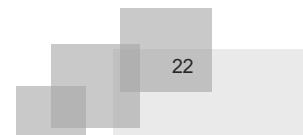
El caudal de referencia Q , caudal máximo de avenida en el punto de concentración que se considere de la cuenca, se obtiene mediante la fórmula:

$$Q = \frac{C \cdot I \cdot A}{K}$$

Siendo:

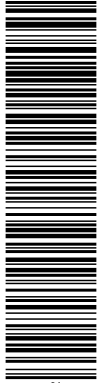
- C: El coeficiente medio de escorrentía.
- A: Área de la cuenca hidrográfica.

ANEXO V. ESTUDIO DE INFR. DE SANEAMIENTO




22

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 87 de 94	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



279728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA015D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.pario.torrejón.es>. Firmado por: 1 C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=INDICES-50875755P S-NB-ARROSO SANZ
 C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC
 CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=+MADRID, L=+MADRID, C=ES) el 16/11/2022
 12:48:54.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

- I: Intensidad media de precipitación correspondiente al periodo de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración.
- K: Coeficiente que depende de las unidades en que se expresen Q y A, y que incluye un aumento del 20% en Q para tener en cuenta el efecto de las puntas de precipitación.

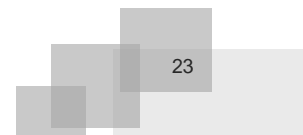
Como se ha analizado en los epígrafes anteriores, la modificación correspondiente a Modificación Puntual no supone ninguna variación estimable de las variables de cálculo de las que dependen los caudales máximos de avenida para ningún periodo de retorno.

Por tanto, los caudales de aguas pluviales vertidos a la red de saneamiento no experimentan variación alguna respecto a la situación actual como consecuencia de la Modificación Puntual. Es decir, los caudales de aguas pluviales que se verterán a la red de saneamiento municipal son los mismos que se vierten actualmente y a los que da servicio en la actualidad la red de saneamiento municipal.

5.2. Afección sobre la red de saneamiento

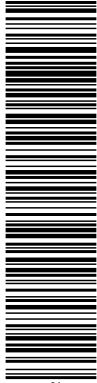
El planeamiento urbanístico propuesto no supondrá modificaciones en la red municipal de saneamiento. Dado que tras la ejecución de las modificaciones propuestas en la Modificación Puntual los caudales de cálculo de aguas pluviales no han sido afectados, los colectores no sufrirán afección sobre su capacidad para recibir las aguas pluviales de las parcelas objeto de estudio.

ANEXO V. ESTUDIO DE INFR. DE SANEAMIENTO




23

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 88 de 94	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D27B4915D1A1DDF189029E06D469D2A2B833 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.pario.torrejón.es>. Firmado por: 1. C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U, OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527694, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

6. AGUAS RESIDUALES

6.1. Caudales de aguas residuales

6.1.1. Metodología

Los caudales de abastecimiento se calculan saneamiento se calculan conforme a las consideraciones y prescripciones establecidas en las «*Normas para el Abastecimiento de Agua. Versión 2012. Modificación 2020*» del Canal de Isabel II. Por su parte, los caudales de saneamiento se calculan conforme a las consideraciones y prescripciones establecidas en las «*Normas para Redes de Saneamiento. Versión 3. 2020*» del Canal de Isabel II. El cálculo del caudal de aguas residuales se obtiene aplicando la siguiente manera:

1. Cálculo de las dotaciones específicas en función de los usos previstos.
2. Cálculo de los caudales mínimo, medio y punta de aguas residuales a partir de las dotaciones estimadas.

Las aguas residuales a evacuar por las conducciones podrán ser de procedencia diversa, debiendo considerar de forma expresa en el cálculo, al menos, las de los siguientes orígenes:

- i. Domésticas.
- ii. industriales, terciario y dotacionales.

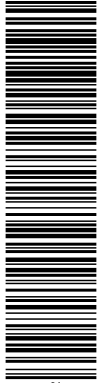
Cuando a las conducciones acometan vertidos de otra naturaleza (riego, ganadería u otros), deberán tenerse en cuenta en el diseño de la misma.

A continuación se presenta un resumen del método de cálculo de caudales de aguas residuales establecidas en las «*Normas para Redes de Saneamiento. Versión 3. 2020*» del Canal de Isabel II.

Para el cálculo de los caudales, se consideran en primer lugar las dotaciones de abastecimiento publicadas en el documento «*Normas para el Abastecimiento de Agua. Versión 2012. Modificación 2020*»:

ANEXO V. ESTUDIO DE INFR. DE SANEAMIENTO

24



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA015D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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/Firmado/pqr/1_C-ES_O-INVERSIONES-INMOBILIARIAS-CANIVIVES-S-A-LI_OU-ESTRATEGIA-Y-GESTION-DE-SUELO_OID-2-5-4-97-VATES-85827694_SERIAL-NUMBER-IDCES-50875755P-SNBARROSO-SANZ-C-DAVID-CN-50875755P-DAVID-BARROSO-R-85827694 Descripción=Notario: MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS /C=ES /O=AC CAMERFIRMA S.A. /OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 /OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.

	Residencial		Terciario, dotacional e industrial (l/m ² edificable y día)	Zonas verdes (l/m ² y día)
	Viviendas unifamiliares (l/m ² edificable y día)	Viviendas multifamiliares (l/m ² edificable y día)		
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) sin desarrollar				
Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) sin desarrollar	9,5	8,0	8,0	1,5
Suelo Urbanizable No sectorizado (SUNS) sin desarrollar				

Dotaciones específicas Canal de Isabel II.

En cuanto a los coeficientes de retorno, se consideran los publicados en el documento «Normas para Redes de Saneamiento. Versión 3. 2020»:

Tabla 5. Coeficientes de retorno para usos de planeamiento futuro

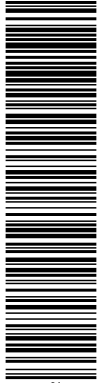
USO DEL SUELO	Viviendas unifamiliares	Viviendas multifamiliares	Terciario, dotacional e industrial
Suelo urbano no consolidado (SUNC) sin desarrollar	0,800	0,950	0,855
Suelo urbanizable sectorizado (SUS) sin desarrollar			
Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) sin desarrollar			

Coeficientes de retorno. Canal de Isabel II.

Los cálculos de los caudales se realizan aplicando las siguientes expresiones conforme a lo establecido en el documento «Normas para Redes de Saneamiento. Versión 3. 2020»:

- a) Caudales medios de aguas residuales
 - Caudales medios de aguas residuales domésticas, QDm (l/s):

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF-ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012, Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50:00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 90 de 94	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.pallo.torrejón.es>. Firmado por: 1 C-ES O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P SN=BARROSO SAINZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES(Núm. Protocolo: 1840)Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 SERIALNUMBER=A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS (address, S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.



$$QD_m = \frac{\sum D_j \times C_{rj} \times S_j}{86.400}$$

Siendo:

- D_j Dotación de agua para cada procedencia j , viviendas unifamiliares y viviendas multifamiliares (l/m² edificable y día)
- C_{rj} Coeficiente de retorno para cada procedencia j , según Tabla 5
- S_j Superficie edificable permitida para cada procedencia j (m²)

- Caudales medios de aguas residuales residuales industriales (procedentes de usos terciarios, dotacionales e industriales), QI_m (l/s):

$$QI_m = \frac{\sum D_I \times C_{rI} \times S_I}{86.400}$$

Siendo:

- D_I Dotación de aguas industriales (l/m²/día)
- C_{rI} Coeficiente de retorno según Tabla 5
- S_I Superficie edificable permitida para las industrias ó servicios (m²)

- Caudales medio total de aguas residuales Qm (l/s):

$$QI_m = QD_m + QI_m$$

b) Caudales mínimos de aguas residuales:

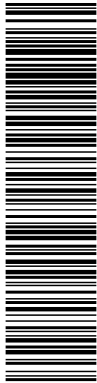
- Caudales mínimos de aguas residuales domésticas, QD_{min} (l/s):

$$QD_{min} = 0,25 \times QD_m$$

- Caudales mínimos de aguas residuales residuales industriales (procedentes de usos terciarios, dotacionales e industriales), QI_{min} (l/s):

$$QI_{min} = 0,25 \times QI_m$$

- Caudales mínimo total de aguas residuales $Qmin$ (l/s). Será el menor de los valores QD_{min} y QI_{min} .



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA015D11DDF189029E06DA69D2A2B833 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.pario.torrejón.es. Firmado por: 1. C-ES. OJINVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO_OID.2.5.4.97-VATES-A85E27694 SERIALNUMBER=INDICES-50875755P S/N=BARROSO SANZ C=DAVID_CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A85E27694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. /OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=+MADRID, L=+MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:49:54.



c) Caudales punta de aguas residuales, Q_p (l/s), se utilizará la siguiente expresión para su cálculo:

$$Q_p = 1,6 \times (\sqrt{Q T_m} + Q T_m) \leq 3 \times Q T_m$$

6.1.2. Afección sobre los caudales generados de aguas pluviales

➤ Variaciones en los caudales medios y mínimos

Cálculo de los caudales de aguas residuales generados en la situación actual

Conforme al planeamiento urbanístico actualmente en vigor, el coeficiente de edificabilidad de ambas parcelas es de 1 m²e/m²s. Según la Modificación Puntual la edificabilidad inicial es de 4.141 m²e.

Aplicando las fórmulas y la terminología expuesta en el epígrafe anterior, se calcularon los caudales medio, mínimo y punta de aguas residuales generados en las parcelas objeto de estudio en la situación actual conforme a los usos y edificabilidades establecidas por el planeamiento urbanístico en vigor. La siguiente tabla muestra los resultados obtenidos:

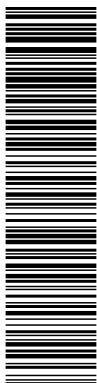
Dotación específica de abastecimiento	Coef. de retorno	Caudal		
		Medio	Mínimo	Punta
l/m ² e/día	-	l/s	l/s	l/s
8,0	0,855	0,2196	0,0549	0,6588

Cálculo de los caudales de aguas residuales generados a techo planeamiento conforme al planeamiento urbanístico propuesto

La siguiente tabla muestra la edificabilidad y el número de viviendas contemplado por el planeamiento urbanístico propuesto. La dotación de cálculo de abastecimiento se calculó conforme a la metodología expuesta en el epígrafe anterior.

La modificación puntual contempla una edificabilidad de 7.501 m², lo que supone un incremento de 4.727 m² sobre la edificabilidad inicial.

Asimismo deja abierta la posibilidad de que la planta baja pueda ser ocupada por viviendas o por locales comerciales. Se consideró la hipótesis más desfavorable desde el punto de la generación de aguas residuales, que es que el uso de la planta baja sea de viviendas.



2797728 Q6D1F-NKY13-BL4X0 301D27B4915D1A1DDF189029E06D469D2A2B833 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.pario.torrejon.es. Firmado por: 1 C-ES. C=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U. OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO. OID.2.5.4.97-VATES-A8527694 SERIALNUMBER=IDCES-50875755P S=BARROSO SANZ C=DAVID CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016 O=AC CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287 OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camertifirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.



La siguiente tabla muestra los resultados obtenidos aplicando las formulas y la terminología expuesta en el epígrafe anterior:

Dotación específica de abastecimiento	Coef. de retorno	Caudal		
		Medio	Mínimo	Punta
l/m ² e/día	-	l/s	l/s	l/s
8,0	0,950	0,4158	0,1040	1,2474

Incremento de los caudales de aguas residuales derivado del cambio de uso del suelo contemplado en el planeamiento urbanístico propuesto

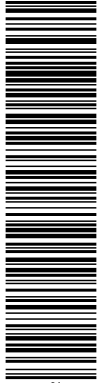
Las siguientes tablas muestran el incremento de caudales que supone el cambio de uso del suelo contemplado en el planeamiento urbanístico propuesto.

	Caudal		
	Medio	Mínimo	Punta
	l/s	l/s	l/s
Situación actual	0,2196	0,0549	0,6588
Situación postoperacional	0,4158	0,1040	1,2474
Incremento	0,1962	0,0490	0,5886

Para determinar la importancia que este incremento de la generación de caudales de aguas residuales generados para Torrejón de Ardoz se calculó el caudal medio de aguas residuales generado en el municipio. Para ello se consideró la demanda de agua contemplada en el Anejo 3.- Usos y demandas de agua de la propuesta de Proyecto de Plan Hidrológico de la Parte Española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo para el periodo 2022-2027 sometida a consideración del Consejo del Agua de la Demarcación y que incorpora los cambios considerados de entre las propuestas, observaciones y sugerencias recibidas a lo largo del plazo de consulta pública, entre el 22 de junio y el 22 de diciembre de 2021.

En dicho documento se estima para el horizonte actual para el municipio de Torrejón de Ardoz una demanda total de abastecimiento de agua de 11.110.151 m³/año.

En cuanto a los coeficientes de retorno, se consideró el valor de 0,800 por ser el más bajo de los publicados en el documento «Normas para Redes de Saneamiento. Versión 3. 2020», ya que de este modo se producirá una subestimación de los caudales de aguas residuales



2797728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272BA915D1ADD1F180029E06DA69D2A2B833 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: 1 C=ES, O=INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S.A.U.I, OU=ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO, OID.2.5.4.97-VATES-A8527604, SERIALNUMBER=IDCES-50875755P, S=BARROSO SANZ, C=DAVID, CN=50875755P DAVID BARROSO (R: A8527604), Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019 /CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, O=AC CAMERFIRMA S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A82743287, OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016, OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address, S=MADRID, L=MADRID, C=ES) el 16/11/2022 12:48:54.



generados en el municipio y una sobreestimación de la afección a los mismos. De este modo se obtiene una caudal medio de aguas residuales de 281,8405 l/s para el municipio de Torrejón de Ardoz.

Aplicando las formulas y la terminología expuesta en el epígrafe anterior, se calcularon los caudales medio, mínimo y punta de aguas residuales generados en Torrejón de Ardoz La siguiente tabla muestra los resultados obtenidos:

	Caudal		
	Medio	Mínimo	Punta
	l/s	l/s	l/s
Torrejón de Ardoz	281,8405	70,4601	845,5214

El cambio de uso del suelo de las parcelas objeto de estudio contemplado en el planeamiento urbanístico propuesto supone porcentualmente el siguiente incremento de la generación de caudales de aguas residuales en Unidad de Demanda Urbana de Torrejón de Ardoz:

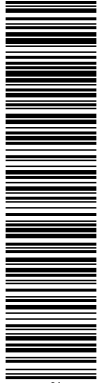
Incremento de Caudal		
Medio	Mínimo	Punta
%	%	%
0,0696%	0,0696%	0,0696%

Como se aprecia en la tabla anterior, el incremento de la generación de caudales de aguas residuales derivado del planeamiento urbanístico propuesto es tan sumamente reducido que se considera no significativo.


6.2. Afección sobre la red de aguas residuales existente, y sobre el tratamiento y vertido de las aguas residuales

El planeamiento urbanístico propuesto no supondrá modificaciones en la red municipal de saneamiento de aguas residuales. Dado que los caudales de cálculo de aguas residuales no han sido afectados de manera significativa, la red municipal de saneamiento, ni la EDAR ni el cauce público a la que esta última realice el vertido de las aguas depuradas no sufrirán afección sobre su capacidad para recibir dichas aguas residuales.

DOCUMENTO MEMORIA: DAE_MODIFICACION_PG_TORREJON_DEF -ANEXOS_2.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 45012 , Fecha de entrada: 16/11/2022 12:50 :00
OTROS DATOS Código para validación: Q6D1F-NKYI3-BL4X0 Fecha de emisión: 20 de Diciembre de 2022 a las 8:49:23 Página 94 de 94	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



279728 Q6D1F-NKYI3-BL4X0 301D272B4915D1A1DDF189029E06DA69D2A2B833 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.pario.torrejón.es/Firmado/pario-1-C-ES_O-INVERSIONES INMOBILIARIAS CANIVIVES S A LU OU-ESTRATEGIA Y GESTIÓN DE SUELO OID 2 5 4 97-VATES-A8527694_SERIALNUMBER=IDCES-50875755P_SNA-BARROSO SANZ
 C=DAVID_CN=50875755P_DAVI BARROSO (R: A8527694) Descripción=Notario; MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES/Num. Protocolo: 1840/Fecha Otorgamiento: 23-05-2019_CN=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_O=AC
 CAMERFIRMA S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A82743287_SERIALNUMBER=A82743287_OU=AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016_OU=see current address at https://www.camerfirma.com/address_S= MADRID, L= MADRID, C=ES) el 16/11/2022
 12:48:54.



Modificación del PGOU de Torrejón de Ardoz (Madrid)

7. CONCLUSIONES

En las parcelas objeto de estudio, afectas por el planeamiento urbanístico propuesto, no se localiza ningún cauce, ni afectan a las zonas de protección de ningún cauce cartografiado.

Las parcelas objeto de estudio se localizan en el interior de un núcleo urbano consolidado dotado de redes municipales de saneamiento que en la actualidad reciben tanto las aguas pluviales como las residuales generadas en las parcelas objeto de estudio.

El cambio de uso del suelo contemplado en el planeamiento urbanístico propuesto no altera las características ni afecta en modo alguno al comportamiento hidrológico de los suelos ni de las cuencas vertientes afectadas. Por ello, no supone variación alguna de las escorrentías, de los caudales de aguas pluviales ni de la generación de caudales de avenida. En cuanto al incremento de la generación de caudales de aguas residuales derivado del planeamiento urbanístico propuesto es tan sumamente reducido que se considera no significativo.

Por último, cabe señalar que el planeamiento urbanístico propuesto no requiere ni contempla realizar modificaciones en las redes de saneamiento municipales ni en las infraestructuras de saneamiento y depuración que dan servicio a las parcelas objeto de estudio.

Analizados los resultados obtenidos se considera que las determinaciones y los desarrollos urbanísticos contemplados en el planeamiento urbanístico propuesto son viables desde el punto de vista hidrológico y de las infraestructuras de saneamiento.

ANEXO V. ESTUDIO DE INFR. DE SANEAMIENTO

30