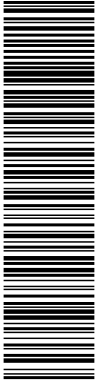


<p>DOCUMENTO</p> <p>PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 26443, Fecha de entrada: 03/08/2021 13:07:00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ  Fecha de emisión: 10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41  Página 1 de 40</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



1722236: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ\_B39EED02FDBBFC45F37083BC98589E93DCE79AE El documento no requiere 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. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 02601223S, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 02601223S, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

# ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS DEL *Plan Parcial del ámbito SUP.R-2 "ALDOVEA"*



DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 02601223S  
Firmado digitalmente por DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 02601223S  
Fecha: 2021.08.03 13:05:21 +02'00'



DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>26443</b> , Fecha de entrada: <b>03/08/2021 13:07</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZI4VH-T4FBY-4I4KJ</b> Fecha de emisión: <b>10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41</b> Página 2 de 40	FIRMAS
	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



1722236:ZI4VH-T4FBY-4I4KJ B39EED02FDBBFC46FE37083BC98589E3DCE79AE El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.xto.torrejon.es Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA, G=JULIAN, SERIALNUMBER=IDCES-026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

**ÍNDICE**

**DOCUMENTO I. MEMORIA**

- 1.- OBJETO
- 2.- FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN.
- 3.- REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 4.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
  - 5.1.- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.
  - 5.2.- CARACTERÍSTICAS PARCELA EMISORA (RML-3.3).
    - 5.2.1.-DESCRIPCIÓN
    - 5.2.2.-COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA PARCELA EMISORA
    - 5.2.3.-TRANSFERENCIAS DE LA PARCELA EMISORA.
  - 5.3.- CARACTERÍSTICAS PARCELA RECEPTORA 1 (RML-1).
    - 5.3.1.-DESCRIPCIÓN
    - 5.3.2.-COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA PARCELA RECEPTORA RML-1
    - 5.3.3.-TRANSFERENCIAS DE LA PARCELA EMISORA.
  - 5.4.- CARACTERÍSTICAS PARCELA RECEPTORA 2 (RML-2).
    - 5.4.1.-DESCRIPCIÓN.
    - 5.4.2.-COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA PARCELA RECEPTORA RML-2
    - 5.4.3.-TRANSFERENCIAS DE LA PARCELA EMISORA.
  - 5.5.-PLAZAS DE GARAJE.
  - 5.6.-COMERCIO.
- 6.- ACLARACIONES AL CUERPO NORMATIVO.
  - 6.1.-ÁTICOS.
  - 6.2.-PLANTA BAJA.
  - 6.3.-ALINEACIONES OBLIGATORIAS.

**DOCUMENTO II. FICHAS ORIGINALES DE LAS PARCELAS**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP.R-2 ALDOVEA TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

- 1.- FICHA RML-1
- 2.- FICHA RML-2
- 3.- FICHA RML-3.1
- 4.- FICHA RML-3.2
- 5.- FICHA RML-3.3

**DOCUMENTO III. PLANOS**

- ED-01.- SITUACIÓN
- ED-02.- Plano Alineaciones P.Parcial
- ED-03.- Plano Estructura Urbana P.Parcial
- ED-04.- Criterio Alineaciones adoptado
- ED-05.- RML-1 Parcela receptora 1
- ED-06.- RML-2 Parcela receptora 2
- ED-07.- RML-3.3 Parcela emisora
- ED-08.- RML-3.1 Parcela sin modificar
- ED-09.- RML-3.2 Parcela sin modificar
- ED-10.- Volumetrías
- ED-11.- Jardinería
- ED-12.- Implantación
- ED-13.- Propuesta cerramiento RML 3.3

DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26443, Fecha de entrada: 03/08/2021 13:07:00
OTROS DATOS Código para validación: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ Fecha de emisión: 10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41 Página 3 de 40	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



1722236: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ B39EED02FDBBFC45F37083B3C98593DCE79AE El documento no requiere 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-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA, G=JULIAN, SERIALNUMBER=IDCES-026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

**DOCUMENTO I. MEMORIA**

**1.- OBJETO**

El presente documento, tiene por objeto la formulación del ESTUDIO DE DETALLE de las Parcelas RML 1, RML 2 y RML 3.3 clasificadas como Residencial Multifamiliar ZU-R7.2 de Grado 1 (Libre), según el Plan Parcial del SUP.R-2 del término municipal de Torrejón de Ardoz, (Madrid).

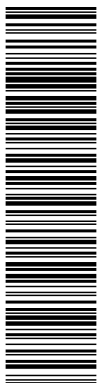
Se redacta de acuerdo a la ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid de 17 de julio, donde se definen los Estudios de Detalle como instrumentos que complementan las determinaciones del planeamiento general o de desarrollo, relativas a alineaciones y rasantes u ordenación de volúmenes.

**El objeto del presente Estudio de Detalle es aclarar una discrepancia de alineaciones obligatorias entre dos documentos del Plan Parcial respecto a las alineaciones obligatorias y la reubicación de la mayoría de la edificabilidad de una de las parcelas en otras dos, cumpliendo con las dotaciones estipuladas el plan Parcial:**

1. **Al respecto a las discrepancias entre el "Plano de Alineaciones, altura y rasantes" y el "Plano de Estructura Urbana y Ordenación del Plan Parcial del ámbito SUP.R-2 "ALDOVEA", tras reuniones con los técnicos municipales y con el redactor del Plan Parcial, se decide que prevalezca el Plano de Estructura Urbana en cuanto a criterios de alineaciones obligatorias. Presentamos un plano comparativo de los dos criterios (Plano ED-04 CRITERIO ALINEACIONES) y en el que se marca el criterio que prevalece.**
2. **Se propone realizar la transferencia de edificabilidad de la parcela RML 3.3 a las parcelas RML 1 y 2, y consecuentemente la transferencia del número de viviendas proporcionales a la edificabilidad transferida, así como las pautas para el ajuste de las dotaciones exigidas; plazas de aparcamiento y metros cuadrados de comercial.**

Este Estudio de detalle pretende dar también una respuesta a la integración del fin del ámbito con la zona del Barrio de San Benito. La parcela RML 3.3 (parcela emisora) es nexa entre el límite del ámbito y el barrio de San Benito, por lo que consideramos que, aún perdiendo edificabilidad, debe mantener las condiciones estéticas del conjunto para evitar que se convierta en una parcela residual. Para ello y según el artículo V.3.3.3. *Altura de plantas o pisos*, el muro de cerramiento de esta parcela se plantea a lo largo de toda su alineación obligatoria, y tendrá una altura mínima de 3,6 m y máxima no superior a lo establecido para las plantas bajas. Este cerramiento no será ciego en su totalidad, sino que tendrá partes huecas con cerramientos ligeros en un diseño

DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>26443</b> , Fecha de entrada: <b>03/08/2021 13:07:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZI4VH-T4FBY-4I4KJ</b> Fecha de emisión: <b>10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41</b> Página 4 de 40	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



1722236:ZI4VH-T4FBY-4I4KJ:BS3EED02FDBBFC46FE37083BC98589E93DCE79AE:El documento no requiere 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-torrejon.es Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 0268012235; SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN; SERIALNUMBER=IDCES-0268012235; C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCH, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

que reproduzca la imagen de ciudad. La medianería se deberá estudiar con un diseño o tratamiento mediante textura, volúmenes o terrazas, para evitar una imagen residual de la misma. (Plano ED-13 Propuesta cerramiento RML 3.3).

**2.- FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN.**

Se redacta en virtud de lo establecido por la Ley del Suelo 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, relativo a suelo urbano.

Los terrenos afectados por la ordenación se acogen, por tanto, al régimen de suelo urbano.

Su redacción se efectúa por encargo de la mercantil TORREJOLAND DEVELOPMENTS S.L.U.

**3.- REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

El redactor del Estudio de Detalle es el Arquitecto, D. Julián Domínguez Huerta, colegiado nº 8824 y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Asura 68, con código postal 28043 de Madrid.

**4.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

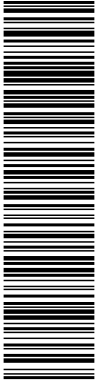
La redacción de este Estudio de detalle se justifica ante la necesidad de transferir la edificabilidad de la parcela RML 3.3 (Parcela emisora) a las parcelas RML 1 y RML 2 (parcelas receptoras), en virtud del artículo 3.3 *Transferencia de aprovechamiento de la Sección III Determinaciones generales de volumen* y del artículo 5.4. *Estudios de Detalle*, de la Sección V. Instrumentos de ejecución ambos del Plan Parcial del ámbito SUP.R-2 "ALDOVEA" del término municipal de Torrejón de Ardoz, (Madrid).

Este estudio de detalle se limita a realizar aclaraciones en determinados aspectos del Plan Parcial, a tener en consideración.

Las parcelas emisoras y receptora, cumplen con las condiciones exigidas para realizar dicha transferencia de aprovechamiento, tanto en m<sup>2</sup> de edificabilidad como en el número de viviendas tipo, al producirse entre parcelas de la misma tipología edificatoria RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRES.

Consecuentemente, también se reorganizarán las dotaciones de trasteros, plazas de aparcamiento asociadas a las parcelas.

DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>26443</b> , Fecha de entrada: <b>03/08/2021 13:07:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZI4VH-T4FBY-4I4KJ</b> Fecha de emisión: <b>10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41</b> Página 5 de 40	FIRMAS
	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



1722236:ZI4VH-T4FBY-4I4KJ:BS3EED02FDBBFC46FE37083BC98589E93DCE79AE El documento no requiere 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. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, G=JULIAN, SERIALNUMBER=IDCES-026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

	PLAN PARCIAL		ESTUDIO DE DETALLE	
	Nº VIV	edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Nº VIV	edificabilidad (m <sup>2</sup> )
RML-1	59 uds	5310,00 m <sup>2</sup>	69 uds	6311,32 m <sup>2</sup>
ML-2	40 uds	3600,00 m <sup>2</sup>	52 uds	4562,05 m <sup>2</sup>
RML-3.1	29 uds	2610,22 m <sup>2</sup>	29 uds	2610,22 m <sup>2</sup>
RML-3.2	24 uds	2160,00 m <sup>2</sup>	24 uds	2160,00 m <sup>2</sup>
RML-3.3	22 uds	1979,78 m <sup>2</sup>	0 uds	16,41 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>174 uds</b>	<b>15660,00 m<sup>2</sup></b>	<b>174 uds</b>	<b>15660,00 m<sup>2</sup></b>

**5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

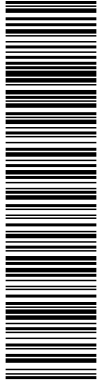
**5.1.- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**

Las parcelas objeto del presente estudio de detalle están calificadas en el Plan Parcial del SUP-R2 de Torrejón de Ardoz, (Madrid) como Residencial Multifamiliar ZU-R7.2 de Grado 1 (Libre).

**5.2.- CARACTERÍSTICAS PARCELA EMISORA (RML-3.3).**

**5.2.1.-DESCRIPCIÓN**

"Solar en término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid), en la Unidad de Ejecución SUP-R2 "ALDOVEA", de forma irregular, con una superficie de 929,41 metros cuadrados, que linda: Al Norte, en línea recta de 38,3516 metros, con parcela ZVL-8, destinada a zona verde, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; al Este, en línea recta de 25,9776 metros, con parcela RVL-3, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; al Sur, en línea quebrada compuesta por catorce tramos rectos de 2,0374 metros, 2,2217 metros, 5,9351 metros, 5,0206 metros, 3,5582 metros, 8,3528 metros, 0,7834 metros, 5,3930 metros, 1,8444 metros, 2,7821 metros, 3,6801 metros, 7,1586 metros, 7,9432 metros y 0,2424 metros respectivamente, con límite del Sector; y al Oeste, en línea recta de 42,3405 metros, con parcela RML-3.2."



1722236:ZI4VH-T4FBY-4I4KJ:BS3EED02FDBBFC46FF37083BC98589E93DCE79AE El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.xto.torregion.es> Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA, G=JULIAN, SERIALNUMBER=IDCES-026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

**5.2.2.-COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA PARCELA EMISORA**

**RML-3.3**

	x	y
1	460621,9390	4476791,3003
2	4606540,7470	4476812,2321
3	460668,8094	4476790,8376
4	460666,8294	4476790,3576
5	460664,6694	4476789,8376
6	460658,8994	4476788,4476
7	460654,0194	4476787,2676
8	460650,5594	4476786,4376
9	460642,4094	4476784,6081
10	460641,6494	4476784,4181
11	450642,3289	4476779,0681
12	460642,5589	4476777,2381
13	460642,9089	4476774,4781
14	460643,3789	4476770,8281
15	460644,2889	4476763,7276
16	460645,2889	4476755,8476
17	460645,0479	4476755,8222

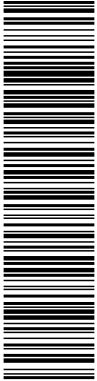
La parcela RML-3.3 es coincidente con el límite del sector y a su vez unión del nuevo planeamiento con las edificaciones de Barrio de San Benito, verificándose una invasión por parte de las edificaciones en el límite del sector. Dicha interferencia es difícil de cuantificar de modo exacto por la existencia de un vallado y la necesidad de entrar en las propiedades limítrofes para una medición, siendo aproximadamente de unos 8,43 m<sup>2</sup>.

**5.2.3.-TRANSFERENCIAS DE LA PARCELA EMISORA.**

El presente estudio de detalle plantea transferir edificabilidad y viviendas de la parcela RML-3.3 (Parcela emisora) a las parcelas RML-1 y RML-2 (parcelas receptoras 1 y 2). La parcela RML-3.3, en su ficha tiene una edificabilidad de 1.979,78 m<sup>2</sup> y un número máximo de viviendas de 22 unidades. Se transfieren un total de 1.963,37 m<sup>2</sup> de edificabilidad y la totalidad de las viviendas. Se transfieren a la parcela receptora 1 (RML-1) un total de 1001,32 m<sup>2</sup> y 10 viviendas; y a la parcela receptora 2 (RML-2) 962,05 m<sup>2</sup> y 12 viviendas.

En el plano ED-04, se recoge la nueva ficha de la RML-3.3 con edificabilidad y viviendas resultantes.

DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO .pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>26443</b> , Fecha de entrada: <b>03/08/2021 13:07</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZI4VH-T4FBY-4I4KJ</b> Fecha de emisión: <b>10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41</b> Página 7 de 40	FIRMAS
	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



1722236:ZI4VH-T4FBY-4I4KJ:BS3EED02FDBBFC46FE37083BC98589E93DCE79AE:El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.axto-torrejon.es Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN, G=JULIAN, SERIALNUMBER=IDCES-026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

**5.3.- CARACTERÍSTICAS PARCELA RECEPTORA 1 (RML-1).**

**5.3.1.-DESCRIPCIÓN**

"Solar en término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid), en la Unidad de Ejecución SUP-R2 "ALDOVEA", de forma irregular, con una superficie de 2.340,34 metros cuadrados, que linda: Al Norte, en línea recta de 78, 1379 metros, con parcela RVL-1, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; al Este, en línea quebrada compuesta por dos tramos rectos de 2,0072 metros y 37,5773 metros, respectivamente, con parcela VP-1 , destinada a vía pecuaria, propiedad de la Comunidad de Madrid; al Sur, en línea recta de 58,4163 metros, con parcela ZVL-7, destinada a zona verde, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; y al Oeste, en línea recta de 33,9832 metros, con parcela RVL-1, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz."

En el plano de Estructura Urbana la RML-1 existe una variante a las lindes, siendo estas: Al Norte, en línea recta de 79,3867 metros, con parcela RVL-1, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Calle 6); al Este en línea recta de 39,9238 metros, con la parcela VP-1, destinada a vía pecuaria, propiedad de la Comunidad de Madrid; quedando los tramos Sur y Este con la misma descripción y medición.

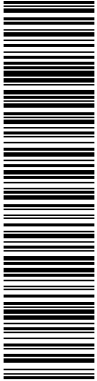
En el presente estudio de detalle se fija como base de coordenadas georreferenciadas el proyecto de urbanización, al interpretar este como realidad futura construida, si bien se mantienen las alineaciones obligatorias y máximas del plano de estructura urbana.

**5.3.2.-COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA PARCELA RECEPTORA RML-1**

**RML-1 (coordenadas georreferenciadas Proyecto urbanización)**

	x	y
1	460428,9610	4476747,9000
2	460494,4402	4476790,0275
3	46495,5437	4476788,3631
4	460496,4570	4476750,7969
5	460447,5085	4476718,9141

DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26443, Fecha de entrada: 03/08/2021 13:07:00
OTROS DATOS Código para validación: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ Fecha de emisión: 10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41 Página 8 de 40	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



1722236: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ B39EED02FDBBFC45FE37083B3C985893DCFE79AE El documento no requiere 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-torrejon.es Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235; SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235; G=JULIAN; SERIALNUMBER=IDCES-026012235; C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

**RML-1 (coordenadas georreferenciadas PLANO ESTRUCTURA URBANA)**

	x	y
1	460428,9610	4476747,3895
2	460495,4867	4476790,7089
3	460496,4570	4476750,7969
4	460447,5085	4476718,9141

**5.3.3.-TRANSFERENCIAS DE LA PARCELA EMISORA.**

La parcela RML-1, en su ficha tiene una edificabilidad de 5.310 m<sup>2</sup> y un número de 59 viviendas. Al transferirle la edificabilidad de 1001,32 m<sup>2</sup> y las 10 viviendas de la parcela emisora, resulta una edificabilidad de 6.311,32 m<sup>2</sup> y 69 viviendas. En el Plano ED-02, se recoge la nueva ficha de la parcela con las edificabilidades y viviendas transferidas.

**5.4.- CARACTERÍSTICAS PARCELA RECEPTORA 2 (RML-2).**

**5.4.1.-DESCRIPCIÓN.**

"Solar en término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid), en la Unidad de Ejecución SUP-R2 "ALDOVEA", de forma irregular, con una superficie de 1.802,97 metros cuadrados, que linda: Al Norte, en línea recta de 39,9073 metros, con parcela ZVL-7, destinada a zona verde, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; al Este, en línea quebrada compuesta por dos tramos rectos de 24,9402 metros y 24,5282 metros, respectivamente, con parcela VP-1, destinada a vía pecuaria, propiedad de la Comunidad de Madrid; al Sur, en línea recta de 48,2006 metros, con parcela RVL-1, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; y al Oeste, en línea recta de 33,9833 metros, con parcela RVL-1, destinada a red viaria local, propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz".

**5.4.2.-COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA PARCELA RECEPTORA RML-2**

**RML-2 (coordenadas georreferenciadas Proyecto Urbanización)**

	x	y
1	460463,8741	4476693,7887
2	460497,3134	4476715,5696
3	460522,2471	4476716,1422
4	460522,8102	4476691,6205
5	460482,4217	4476665,3132



DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26443, Fecha de entrada: 03/08/2021 13:07:00
OTROS DATOS Código para validación: ZI4VH-T4FBY-414KJ Fecha de emisión: 10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41 Página 9 de 40	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



1722236: ZI4VH-T4FBY-414KJ\_B39EED02FDBBFC46FF37083BC989893DCE79AE El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.xto.torregion.es> Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA, G=JULIAN, SERIALNUMBER=IDCES-026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

**5.4.3.-TRANSFERENCIAS DE LA PARCELA EMISORA.**

La parcela RML-2, en su ficha tiene una edificabilidad de 3.600 m<sup>2</sup> y un número máximo de 40 viviendas. Al transferirle la edificabilidad de 962,05 m<sup>2</sup> y las 12 viviendas de la parcela emisora, resulta una edificabilidad de 4.562,05 m<sup>2</sup> y 52 viviendas.

En el Plano ED-03, se recoge la nueva ficha de la parcela con las edificabilidades y viviendas transferidas.

**5.5.-PLAZAS DE GARAJE.**

Las plazas de garaje están definidas en la ordenanza ZUR-7<sub>2</sub> en el art. 4.14. Reserva de aparcamiento donde se especifica que deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción. Dicha dotación de plazas de aparcamiento, se podrán ubicar sobre rasante justificando la viabilidad del acceso a las mismas. Podrán dotarse parte de las plazas exigidas como dotación, en otras parcelas que son objeto de este estudio de detalle o en una proximidad de un radio de 200 m.

**5.6.-COMERCIO.**

La dotación comercial se define en la ordenanza ZUR-7<sub>2</sub> en el art. 7. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo, siendo este obligatorio en planta baja y de al menos de 2,5 m<sup>2</sup>/vivienda. En las parcelas receptoras, esta proporción de edificabilidad comercial se mantendrá en cómputo total, pudiéndose repartir entre las dos sin atender a una distribución homogénea. Se obtiene, según el citado artículo, una edificabilidad comercial de la parcela receptora 1 (RML-1) con la edificabilidad transferida de 172,5 m<sup>2</sup> y para la parcela receptora 2 (RML-2) con su parte de edificabilidad transferida de 130 m<sup>2</sup>, con lo que la edificabilidad comercial total a distribuir entre las dos parcelas receptoras (RML-1 y RML-2) es de 302,50 m<sup>2</sup>.

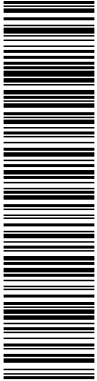
**6.- ACLARACIONES AL CUERPO NORMATIVO.**

**6.1.-ÁTICOS.**

Se permitirá la realización de una planta de áticos, cuando no se pueda agotar la edificabilidad asignada a la parcela, aplicando el número de alturas permitido, al 50% de la superficie de ocupación de la huella del edificio propuesto.

Deberán realizarse con un retranqueo respecto a las alineaciones obligatorias de 3 m.

DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>26443</b> , Fecha de entrada: <b>03/08/2021 13:07:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZI4VH-T4FBY-4I4KJ</b> Fecha de emisión: <b>10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41</b> Página <b>10 de 40</b>	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



1722236:ZI4VH-T4FBY-4I4KJ:BS3EED02FDBBFC46FF37083BC98589E93DCE79AE El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.xto.torregion.es Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCH, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

**6.2.-PLANTA BAJA.**

Se podrán realizar retranqueos en planta baja de viviendas, manteniéndose una línea de cerramiento continua mediante vallados u otros elementos de seguridad, al menos hasta una altura de 2m.

**6.3.-ALINEACIONES OBLIGATORIAS.**

En este estudio de detalle se recogen las alineaciones obligatorias planteadas en el Plan Parcial, que son las que se reflejan en los planos de las nuevas fichas propuestas y coordinan el plano de estructura urbana y el de alineaciones obligatorias presentados en el Plan Parcial.

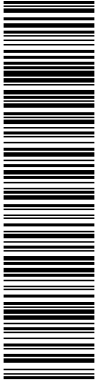
El edificio cumplirá las alineaciones obligatorias, discuriendo su volumetría mayoritariamente sobre dicha alineación. La volumetría planteada no estará obligada a llegar a los extremos de las alineaciones obligatorias, pudiendo terminar antes, de acuerdo con su geometría.

Madrid Junio de 2021

Fdo. Julián Domínguez Huerta

Arquitecto coleg. Nº8.824

DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26443, Fecha de entrada: 03/08/2021 13:07:00	
OTROS DATOS Código para validación: ZI4VH-T4FBY-414KJ Fecha de emisión: 10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41 Página 11 de 40	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



1722296: ZI4VH-T4FBY-414KJ B39EED02FDBBFC46FF37083B3C98589E93DCE79AE El documento no requiere 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-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA, G=JULIAN, SERIALNUMBER=IDCES-026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

Estudio de detalle Parcelas Plan Parcial SUP. R-2 "ALDOVEA"

**DOCUMENTO II. FICHAS ORIGINALES DE LAS PARCELAS**

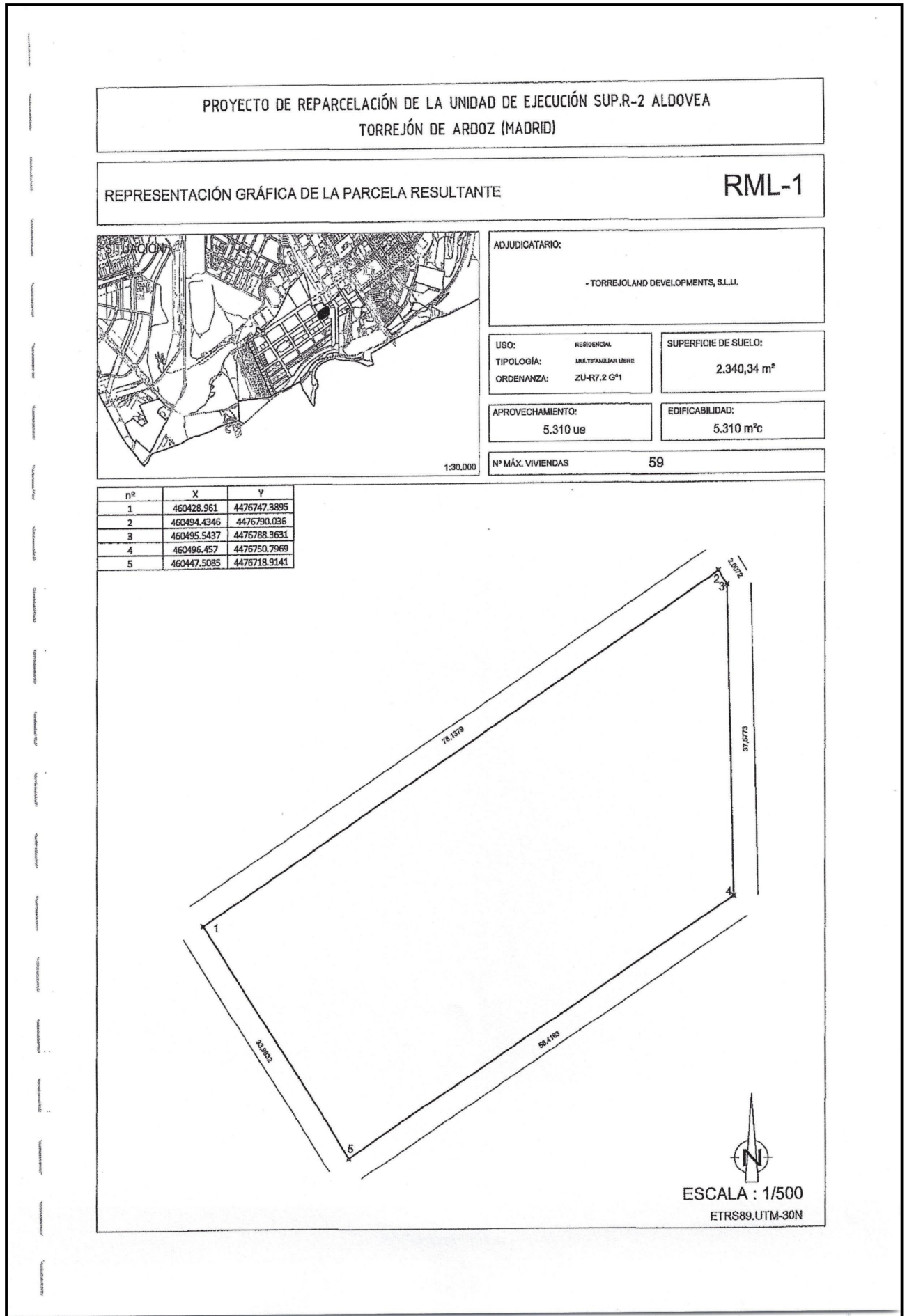
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP.R-2 ALDOVEA  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

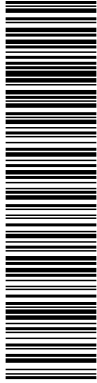
- 1.- FICHA RML-1
- 2.- FICHA RML-2
- 3.- FICHA RML-3.1
- 4.- FICHA RML-3.2
- 5.- FICHA RML-3.3

C.I.P. Arquitectos - C/ Asura, 68, 28043 MADRID - Tfno. 91 388 06 80  
E-mail: [edificacion@ciparquitectos.com](mailto:edificacion@ciparquitectos.com) Web: [www.ciparquitectos.com](http://www.ciparquitectos.com)



1722236 ZI4VH-T4FBY-414KJ B39EED02FDBBFC46FE37083BC98589E93DCE79AE El documento no requiere 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-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.



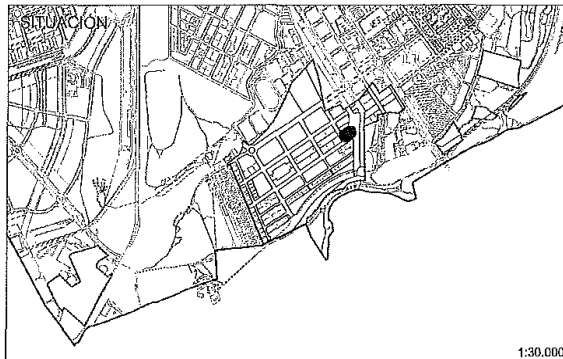


1722236:ZI4VH-T4FBY-414KJ:BS3EED02FDBBFC46FE37083BC98583E93DCE79AE El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.xpto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES, e=03/08/2021 13:07:00.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP.R-2 ALDOVEA  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA RESULTANTE

RML-2



1:30.000

ADJUDICATARIO:

- TORREJOLAND DEVELOPMENTS, S.L.U.

USO: RESIDENCIAL  
TIPOLOGÍA: MULTIFAMILIAR LIBRE  
ORDENANZA: ZU-R7.2 Gª1

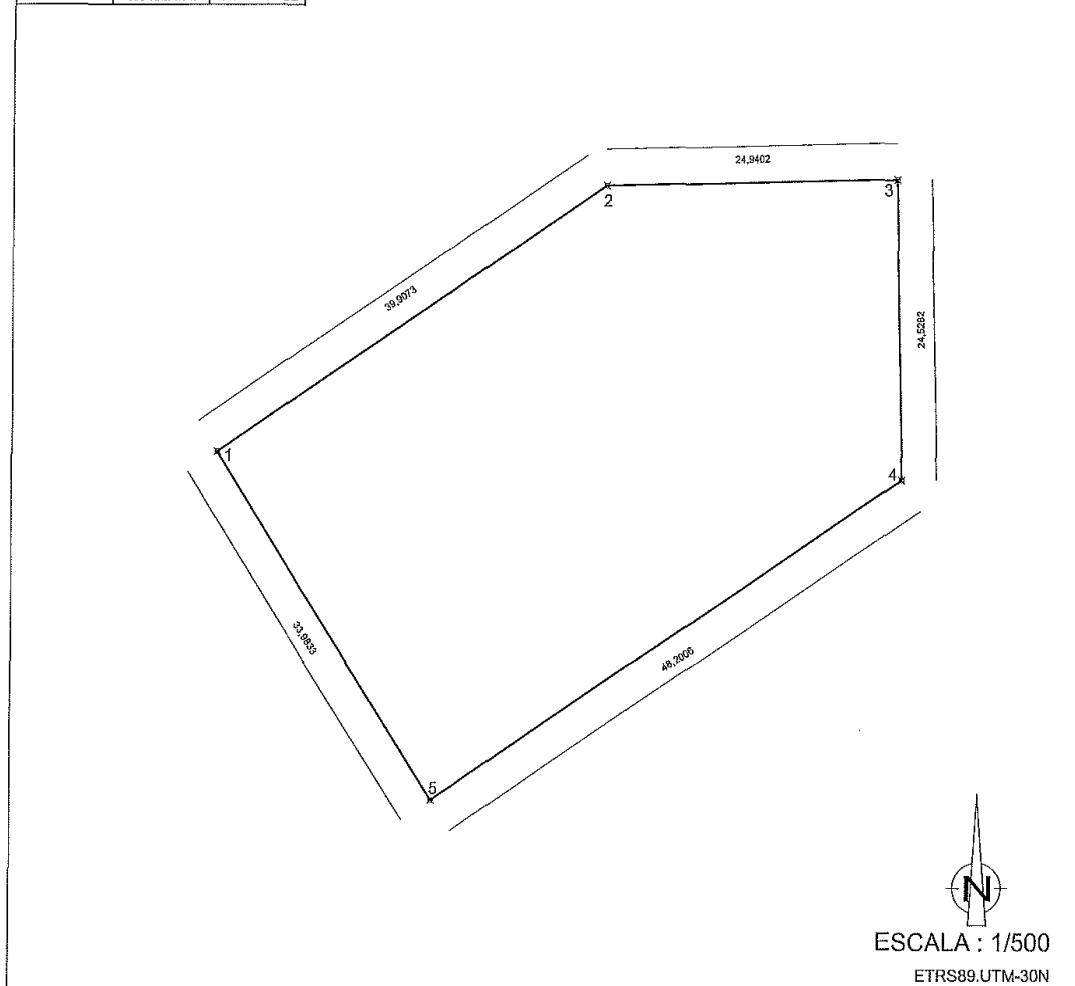
SUPERFICIE DE SUELO:  
1.802,97 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO:  
3.600 Ue

EDIFICABILIDAD:  
3.600 m<sup>2</sup>c

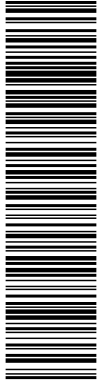
Nº MÁX. VIVIENDAS 40

nº	X	Y
1	460463,8741	4476693,7887
2	460497,3134	4476715,5696
3	460522,2471	4476716,1422
4	460522,8102	4476691,6205
5	460482,4217	4476665,3132



ESCALA : 1/500

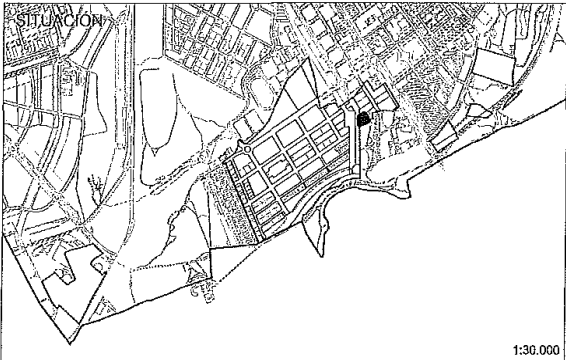
ETRS89.UTM-30N



1722236 ZI4VH-T4FBY-414KJ B39EED02FDBBFC46FE37083BC985893DCE79AE El documento no requiere 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-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES, e 03/08/2021 13:07:00.

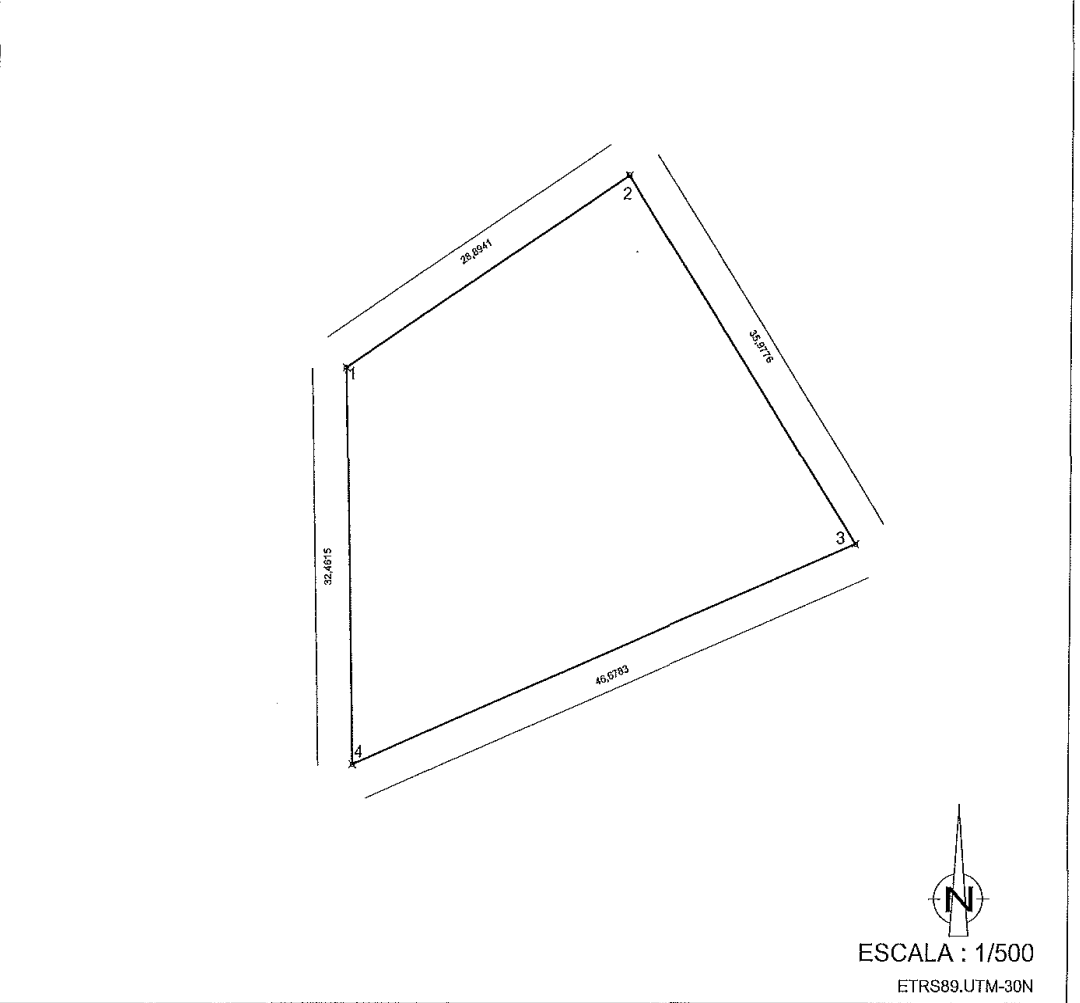
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP.R-2 ALDOVEA  
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA RESULTANTE RML-3.1



ADJUDICATARIO:		
- D <sup>a</sup> M. <sup>a</sup> Asunción Barral Fernández (50,00%) - D <sup>a</sup> M. <sup>a</sup> Trinidad Barral Fernández (50,00%)		
USO:	RESIDENCIAL	SUPERFICIE DE SUELO:
TIPOLOGÍA:	MULTIFAMILIAR LIBRE	1.225,40m <sup>2</sup>
ORDENANZA:	ZU-R7.2 G <sup>o</sup> 1	
APROVECHAMIENTO:	2.610,22 ue	EDIFICABILIDAD:
		2.610,22 m <sup>2</sup> c
N <sup>o</sup> MÁX. VIVIENDAS	29	

n <sup>o</sup>	X	Y
1	460575.6149	4476761.1269
2	460599.826	4476776.8969
3	460619.4621	4476746.7504
4	460576.4254	4476728.6755



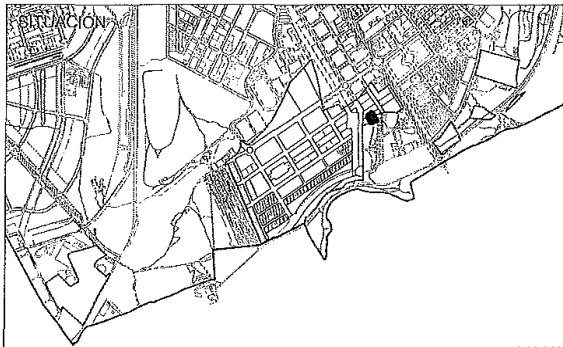


1722236 ZI4VH-T4FBY-414KJ B33EED02FDBBFC46FE37083BC98589E93DCE79AE El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.xpto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP.R-2 ALDOVEA  
TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA RESULTANTE

RML-3.2



1:30.000

ADJUDICATARIO:

- CAMPONANDEZ, S.L.

USO: RESIDENCIAL  
TIPOLOGÍA: MULTIFAMILIAR LIBRE  
ORDENANZA: ZU-R7.2 Gº1

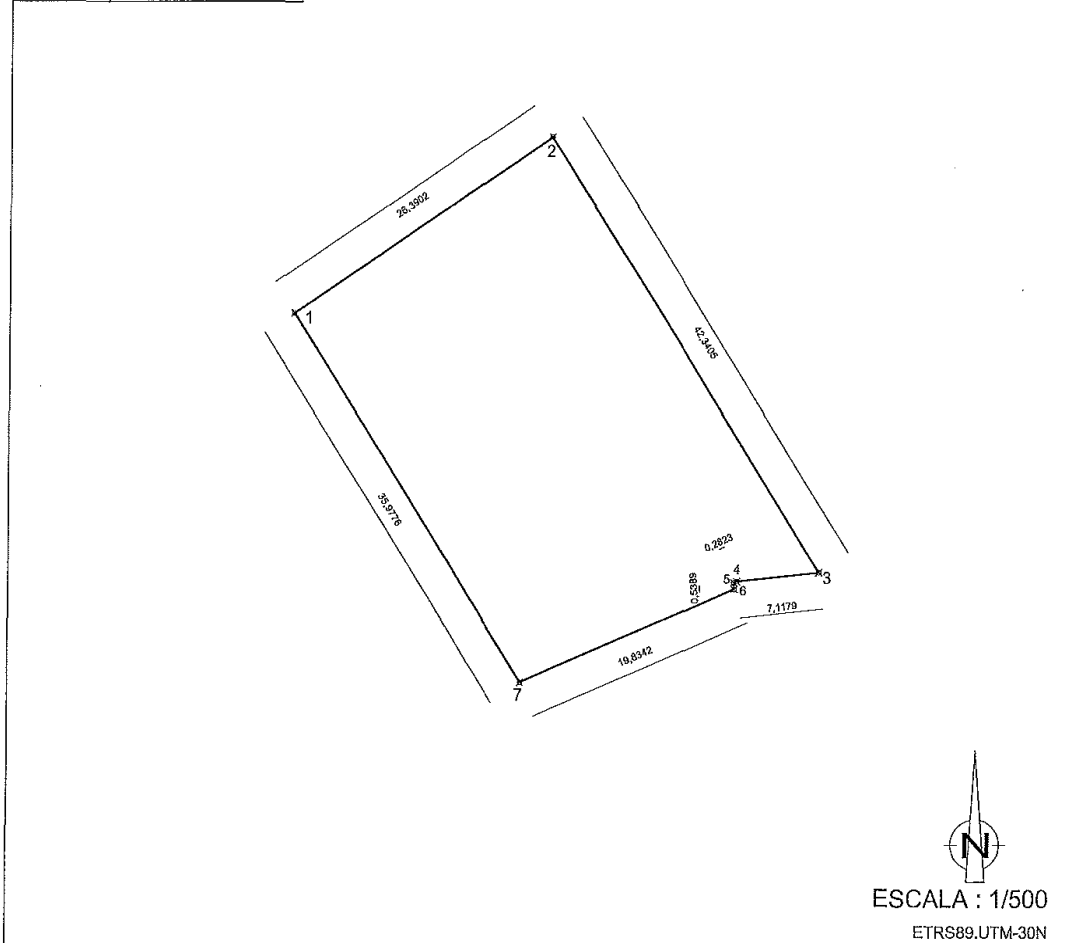
SUPERFICIE DE SUELO:  
1.015,83 m²

APROVECHAMIENTO:  
2.160 ue

EDIFICABILIDAD:  
2.160 m²c

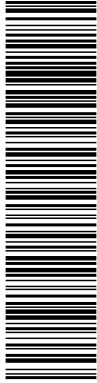
Nº MÁX. VIVIENDAS 24

nº	X	Y
1	460599,826	4476776,8969
2	460621,939	4476791,3003
3	460645,0479	4476755,8222
4	460637,9689	4476755,0781
5	460637,709	4476754,968
6	460637,749	4476754,4306
7	460619,4621	4476746,7504



ESCALA : 1/500

ETRS89.UTM-30N



1722236 ZI4VH-T4FBY-414KJ B33EED02FDBBFC46FE37083BC985893DCE79AE El documento no requiere 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-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP.R-2 ALDOVEA  
 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA RESULTANTE

**RML-3.3**



1:30.000

ADJUDICATARIO:  
 - TORREJOLAND DEVELOPMENTS, S.L.U.

USO: RESIDENCIAL  
 TIPOLOGÍA: MULTIFAMILIAR LIBRE  
 ORDENANZA: ZU-R7.2 G°1

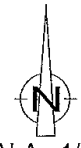
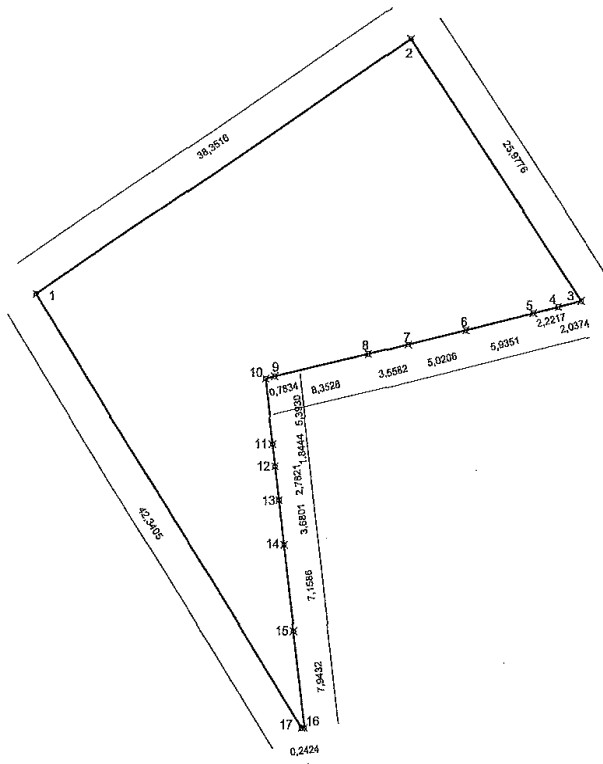
SUPERFICIE DE SUELO:  
 929,41 m²

APROVECHAMIENTO:  
 1.979,78 ue

EDIFICABILIDAD:  
 1.979,78 m²c

Nº MÁX. VIVIENDAS **22**

nº	X	Y
1	460621.939	4476791.3003
2	460654.0747	4476812.2321
3	460668.8094	4476790.8376
4	460666.8294	4476790.3576
5	460664.6694	4476789.8376
6	460658.8994	4476788.4476
7	460654.0194	4476787.2676
8	460650.5594	4476786.4376
9	460642.4094	4476784.6081
10	460641.6494	4476784.4181
11	460642.3289	4476779.0681
12	460642.5589	4476777.2381
13	460642.9089	4476774.4781
14	460643.3789	4476770.8281
15	460644.2889	4476763.7276
16	460645.2889	4476755.8476
17	460645.0479	4476755.8222

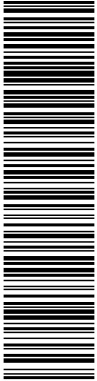


ESCALA : 1/500

ETRS89.UTM-30N



DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26443, Fecha de entrada: 03/08/2021 13:07:00	
OTROS DATOS Código para validación: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ Fecha de emisión: 10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41 Página 17 de 40	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



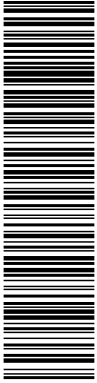
1722296: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ B39EED02FDBBFC46FF37083B398589E93DCE79AE El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.xto.torregion.es> Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA, G=JULIAN, SERIALNUMBER=IDCES-026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

## Estudio de detalle Parcelas Plan Parcial SUP. R-2 "ALDOVEA"

### DOCUMENTO III. PLANOS

- ED-01.- SITUACIÓN
- ED-02.- Plano Alineaciones P.Parcial
- ED-03.- Plano Estructura Urbana P.Parcial
- ED-04.- Criterio Alineaciones adoptado
- ED-05.- RML-1 Parcela receptora 1
- ED-06.- RML-2 Parcela receptora 2
- ED-07.- RML-3.3 Parcela emisora
- ED-08.- RML-3.1 Parcela sin modificar
- ED-09.- RML-3.2 Parcela sin modificar
- ED-10.- Volumetrías
- ED-11.- Jardinería
- ED-12.- Implantación
- ED-13.- Propuesta cerramiento RML 3.3

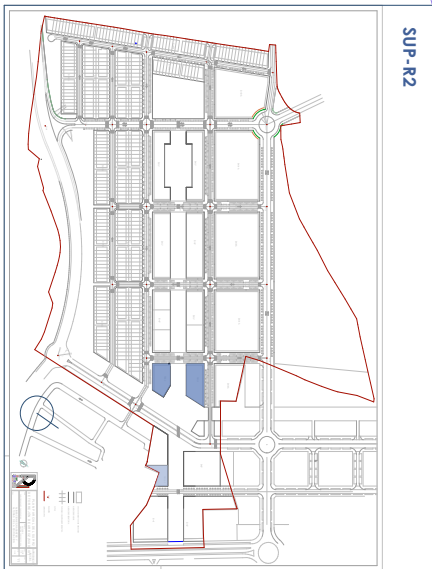
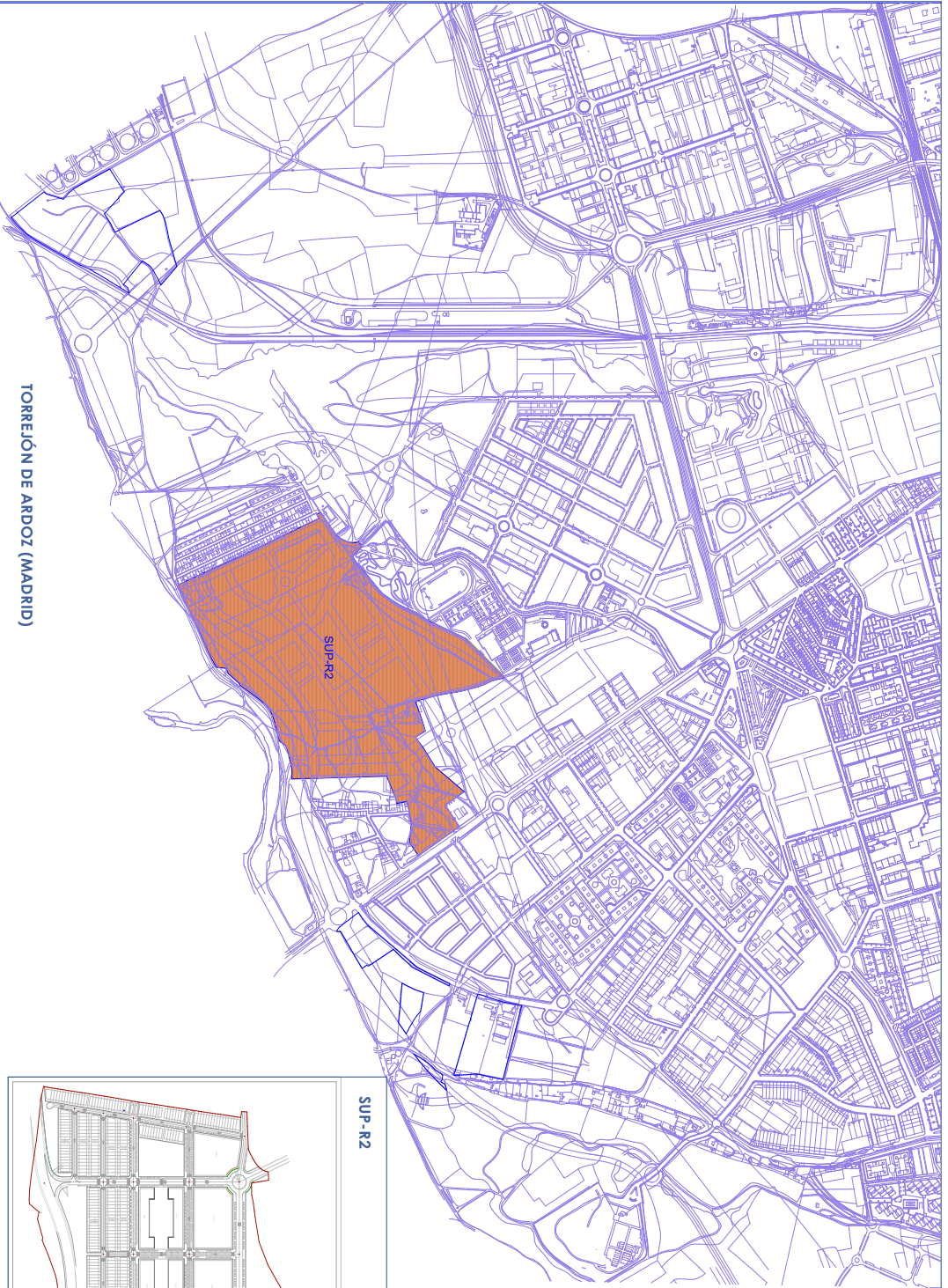
C.I.P. Arquitectos - C/ Asura, 68, 28043 MADRID - Tfno. 91 388 06 80  
E-mail: [edificacion@ciparquitectos.com](mailto:edificacion@ciparquitectos.com) Web: [www.ciparquitectos.com](http://www.ciparquitectos.com)



1722236:Z14VH-T4FBY-414KJ:BS3EED02FDBBFC46FE37083B3C98583E93DCE79AE El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.de.ayto-torrejon.es>. Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 0268012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 0268012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES), el 03/08/2021 13:07:00.

	arquitecto	nº col.: 8.824	promotor	noté	<b>Proyecto:</b> ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO SUP-R-2 "ALDOVA".	escala	<b>localización</b> Torrejón de Ardoz Madrid	<b>PLANO:</b> SITUACIÓN	<b>ED-01</b>
		Fdo. Julián Domínguez Huerta	TORREJOLAND DEVELOPMENTS S.L.U.	S/E		fecha Abril 2021			

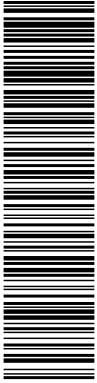
**TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)**



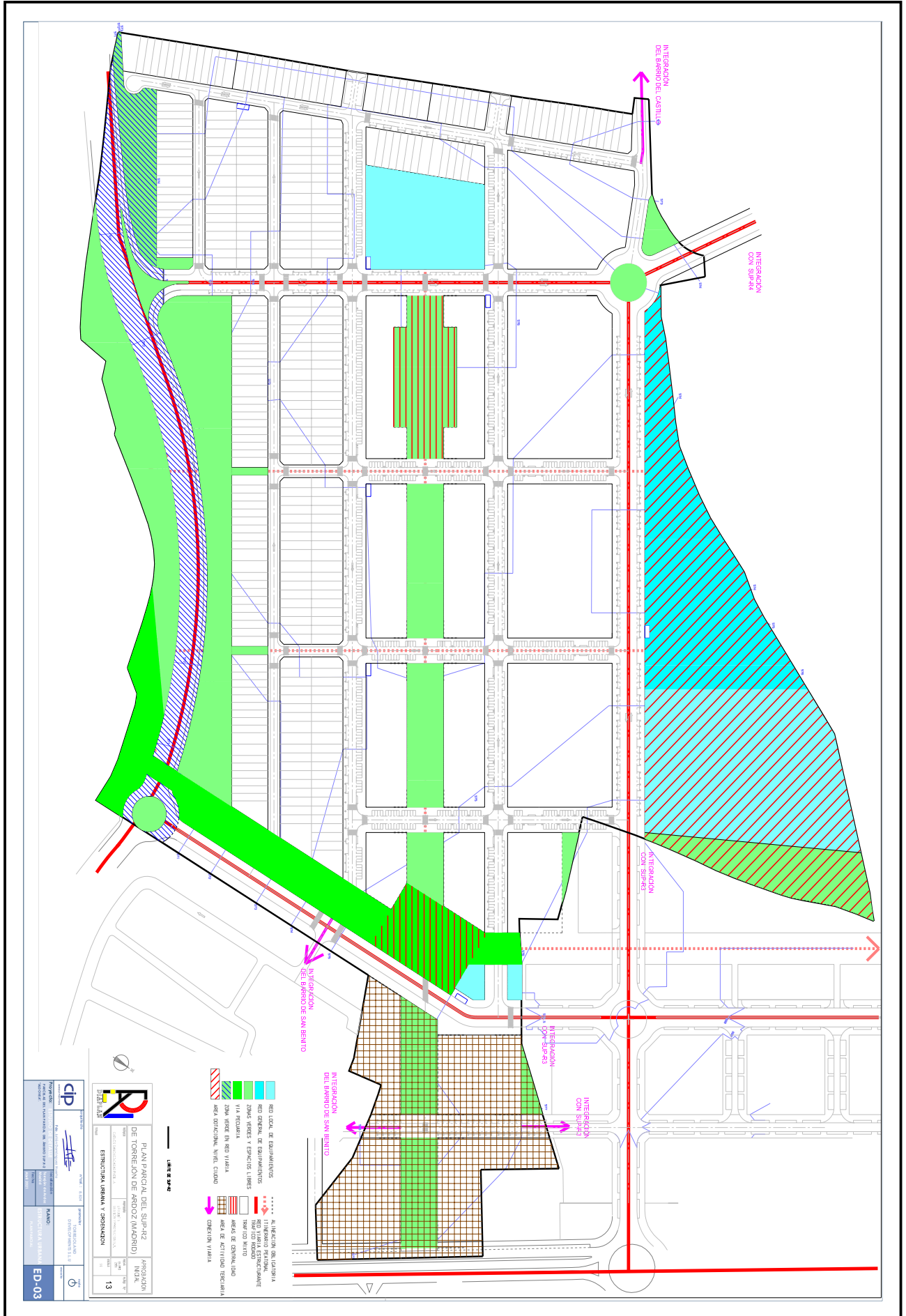
**LEGENDA**

	SUP-R2
	PARCELA EMISORA
	PARCELAS RECEPTORAS

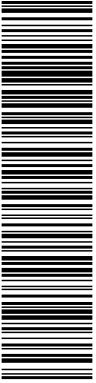




1722236 Z14VH-T4FBY-414KJ B39EED02FDBBFC46F37083BC985893DCE79AE El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.xto-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.



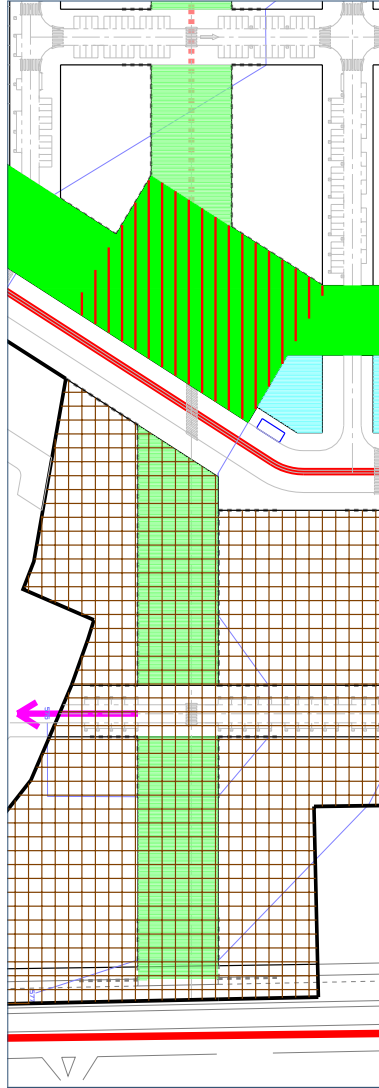




1722236 ZI4VH-T4FBY-414KJ B39EED02FDBBFC46FE37083BC985893DCE79AE El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.xto.torrejon.es Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 0268012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 0268012235, G=JULIAN, SERIALNUMBER=IDCES-0268012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES), e 03/08/2021 13:07:00.

	arquitecto	nº col.: 8.824	promotor		Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS DEL PLAN PARCIAL DEL AMBITO SUP R-2 "ALDOVEA".	localización	PLANO: Criterio Alineaciones <b>ED-04</b>
		Fdo. Julián Domínguez Huerto	TORREJOLAND DEVELOPMENTS S.L.U.			Madrid	

Plano Estructura urbanay ordenación del Plan Parcial

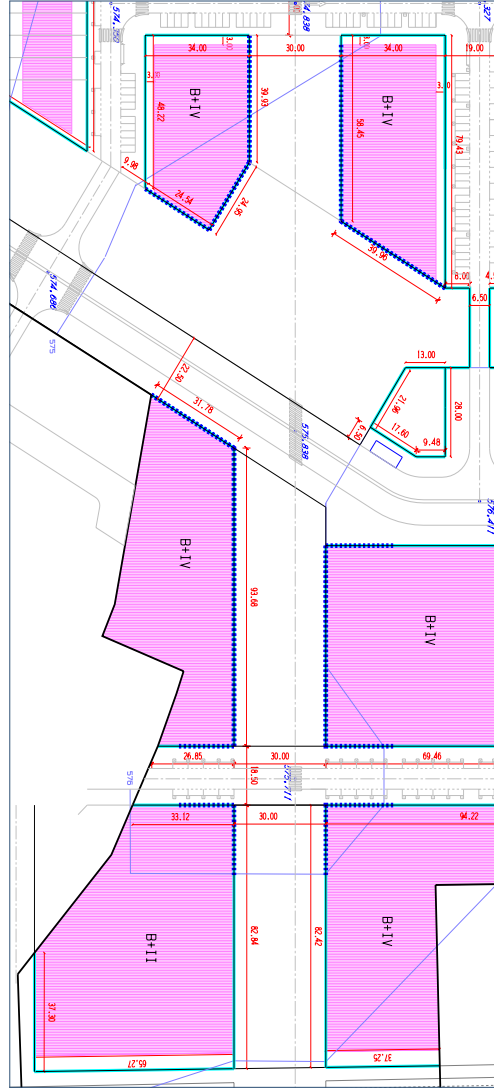


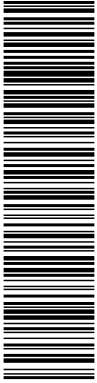
Se observa una discrepancia entre las alineaciones obligatorias recogidas en el Plano de Alineaciones alturas y rasantes y el Plano de Estructura Urbanay Ordenación del Plan Parcial

Ante esta hecho de acuerdo con los criterios de las técnicas municipales y redactores del Plan Parcial se acuerda que prevalezca el Plano de Estructura Urbana en cuanto a criterios de alineaciones.

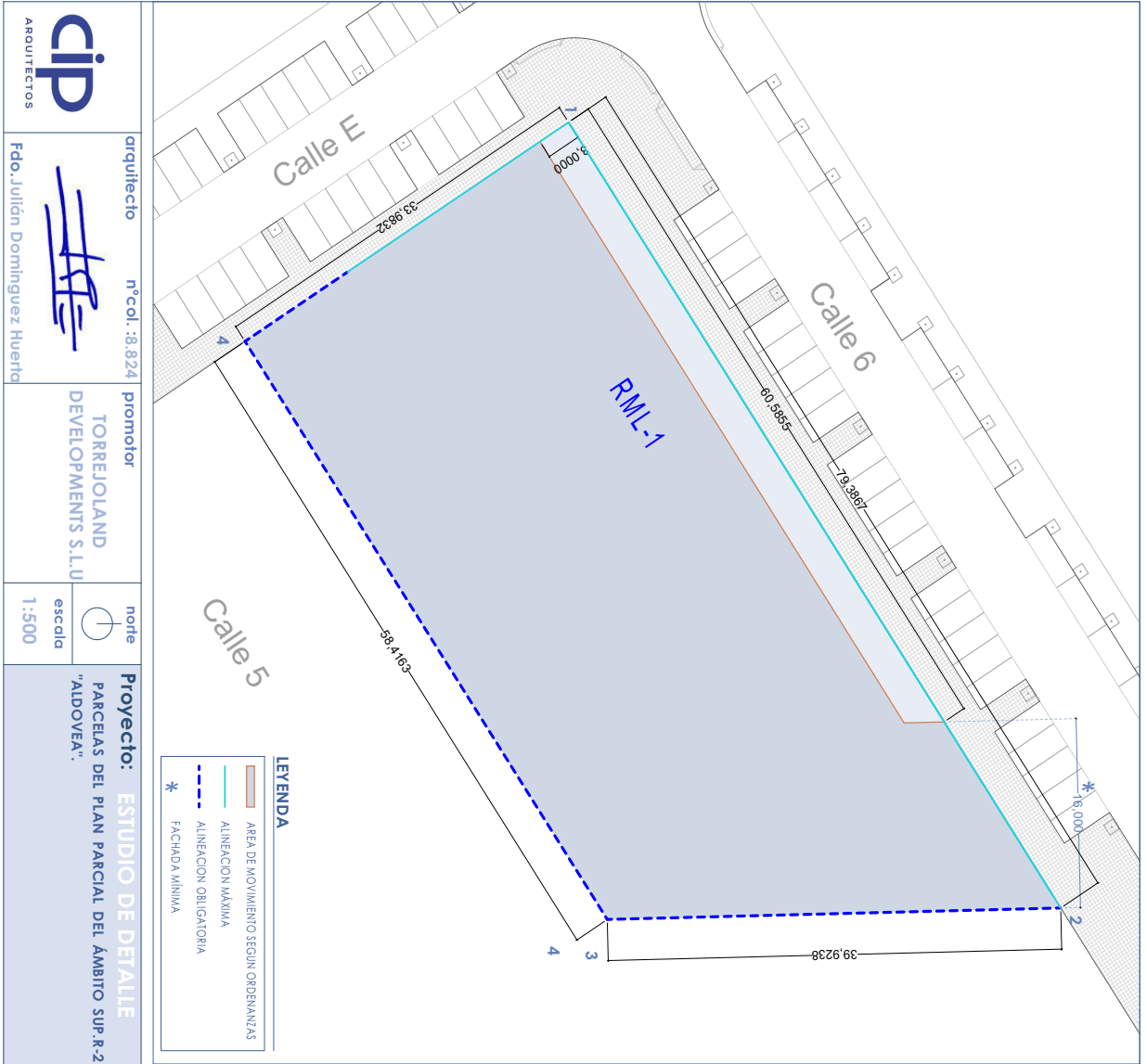
Dicho criterio es el que se ha adoptado en el presente estudio de detalle

Plano Alineaciones, alturas y rasantes del Plan Parcial





1722236 Z14VH-T4FBY-414KJ B39EED02FDBBFC46FE37083C938989E93DCE79AE El documento no requiere 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-torrejon.es Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.



**SITUACIÓN**

**Coordenadas georeferenciadas**

	X	Y
1	460.428.961,0	4.476.747,5000
2	460.495.466,7	4.476.790,7087
3	460.495.457,0	4.476.750,7949
4	460.477.508,5	4.476.719,1411

**LEYENDA**

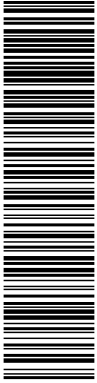
Proyecto de Urbanización

<b>USO RESIDENCIAL</b>	<b>SUPERFICIE SUELO:</b> 2.339,970 m <sup>2</sup>
<b>TIPOLOGÍA MULTIFAMILIAR LIBRE</b>	<b>EDIFICABILIDAD:</b> 6.311,32 m <sup>2</sup>
<b>ORDENANZA ZU-R7.2.G<sup>o</sup>1</b>	

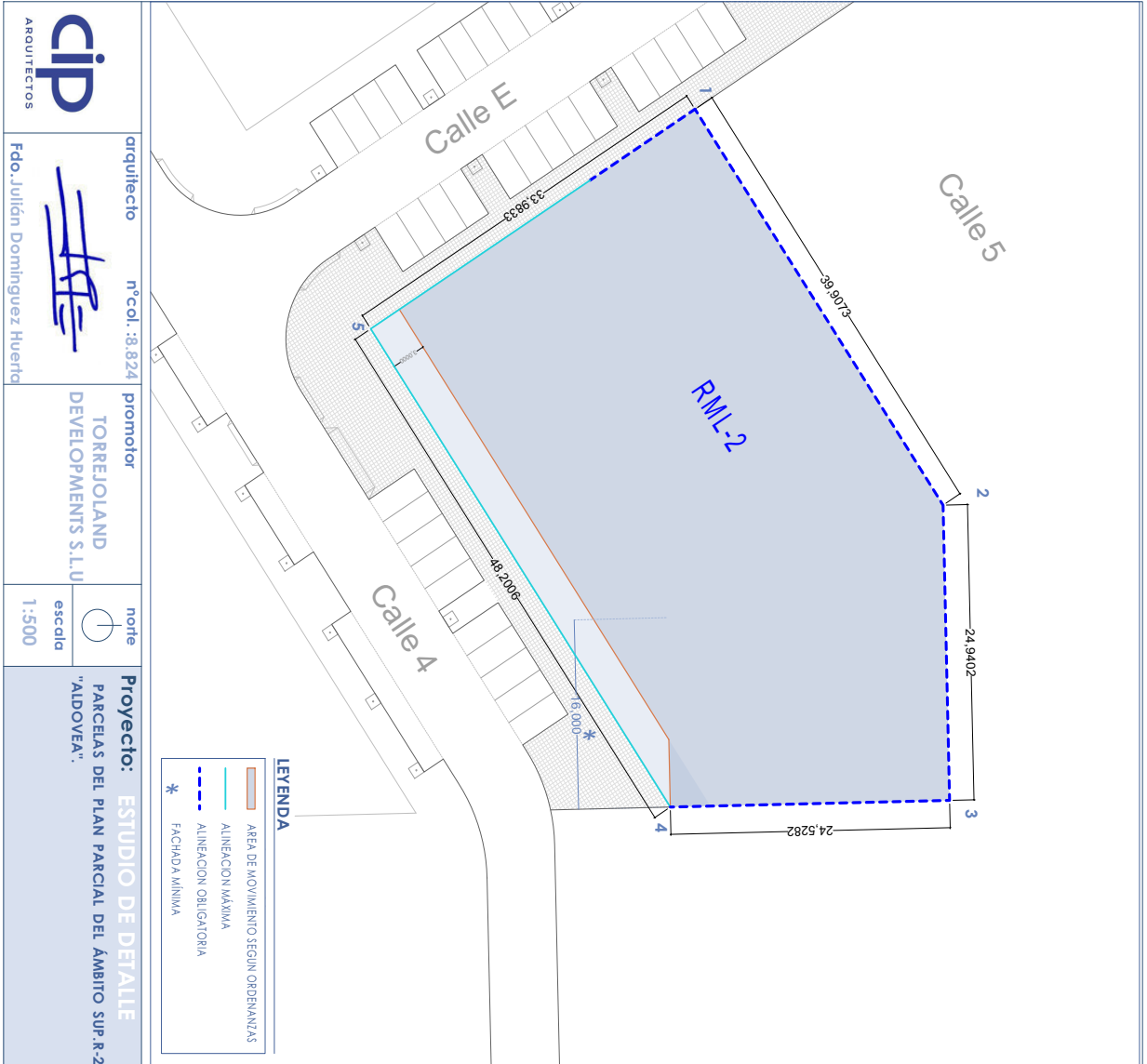
**Nº VIVIENDAS:** 69  
**ALTURAS:** B+IV

**localización:** Torrejón de Ardoz Madrid  
**fecha:** Abril 2021

**PLANO:** Parcela Receptora 1  
**RML-1**  
**ED-05**



1722236:ZI4VH-T4FBY-414KJ:BS3EED02FDBFC46F537083C983E893DCE79AE El documento no requiere 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.xto.torrejon.es Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235; SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235; G=JULIAN, SERIALNUMBER=IDCES-026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.



**SITUACIÓN**

**Coordenadas georeferenciadas**

	X	Y
1	460463,8741	4476693,7887
2	460497,3134	4476715,5696
3	460522,2471	4476716,1422
4	460522,8102	4476691,6205
5	460482,4217	4476665,3132

Proyecto de Urbanización

**LEYENDA**

USO RESIDENCIAL  
 TIPOLOGÍA MULTIFAMILIAR LIBRE  
 ORDENANZA ZU-R7.2.Gº1

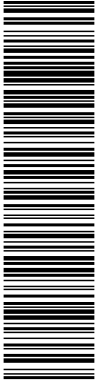
LOCALIZACIÓN: Torrejón de Ardoz Madrid  
 fecha: Abril 2021

PLANO: **RML-2**  
 Parcela Receptoría 2

**ED-06**

**Nº VIVIENDAS: 52**  
**ALTURAS: B+IV**

**SUPERFICIE SUELO: 1.802,969 m²**  
**EDIFICABILIDAD: 4.562,05 m²**



1722236:Z14VH-T4FBY-414KJ:BS3EED02FDBBFC46F37083CB38E8593DCE79AE:El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.depto.to/region.es/Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235; SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235; C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

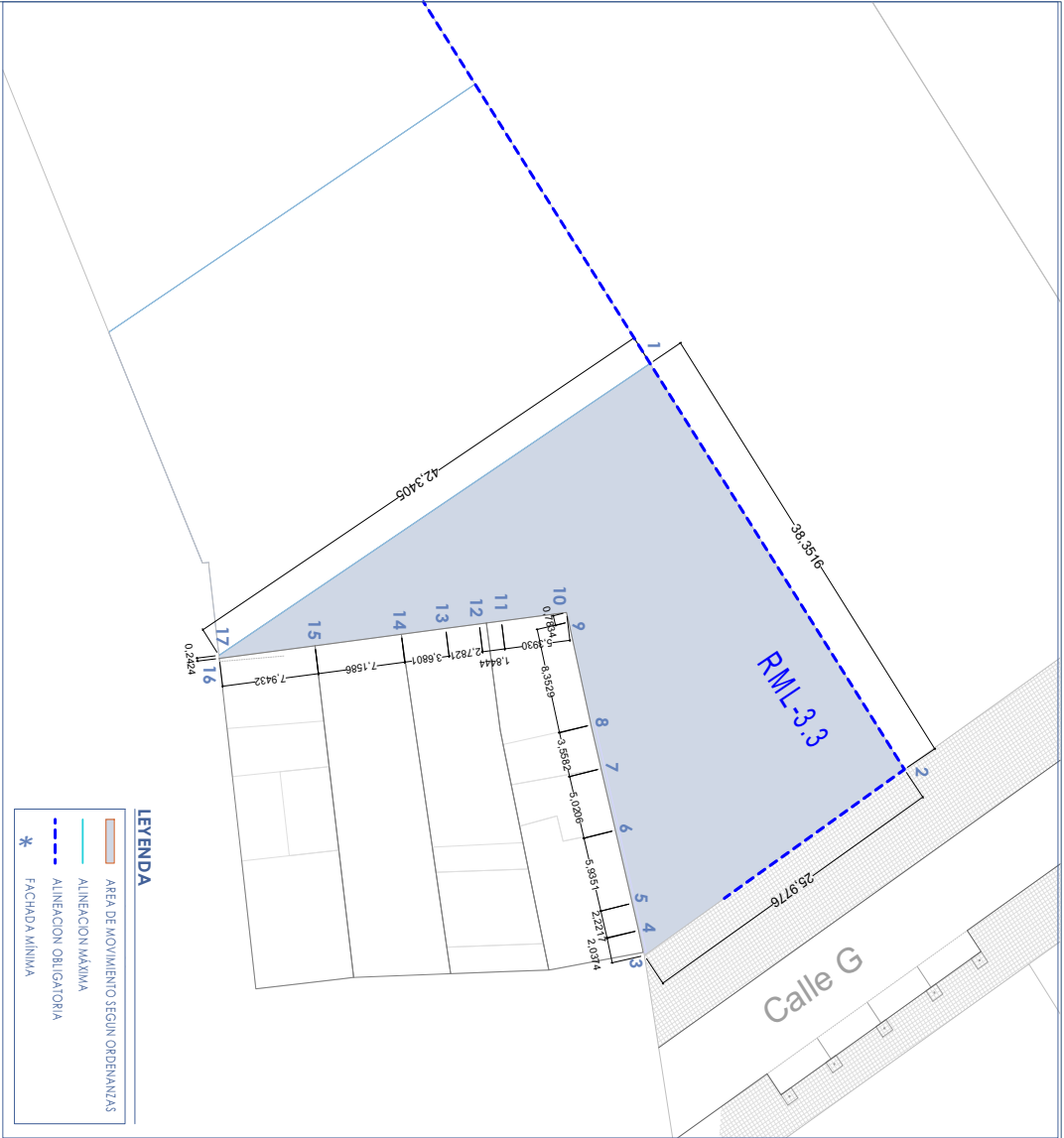
**cip** ARQUITECTOS

arquitecto **nº col.: 8.824**

promotor **TORREJOLAND DEVELOPMENTS S.L.U.**

noté **escala 1:500**

Proyecto: **ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO SUP R-2 "ALDOVEA".**



**LEYENDA**

- ÁREA DE MOVIMIENTO SEGUN ORDENANZAS
- ALINEACION MÁXIMA
- ALINEACION OBLIGATORIA
- FACHADA MÍNIMA \*

localización **Torrejón de Ardoz Madrid**

fecha **Abril 2021**

PLANO: **RML-3.3**  
Parcela Emisora

**ED-07**

**Nº VIVIENDAS: 0**

**ALTURAS:**

**USO RESIDENCIAL**

**TIPOLOGÍA**

**ORDENANZA ZU-R7.2.Gº1**

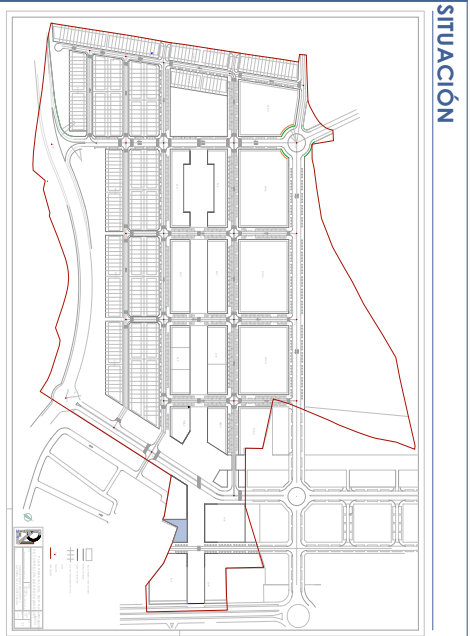
**SUPERFICIE SUELO: 929,418 m²**

**EDIFICABILIDAD: 16,41 m²**

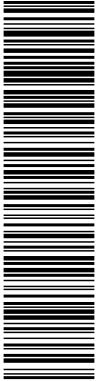
**Coordenadas georeferenciadas**

X	Y	X	Y
460621,9390	4470791,3003	460652,4094	4470794,6081
460654,0747	4470812,2321	460654,6394	4470794,4181
460666,8094	4470790,8376	450642,3289	4470779,0081
460666,8294	4470790,3376	460642,5389	4470771,2381
460666,6694	4470793,8376	460642,5089	4470774,4781
460658,8994	4470788,4476	460643,3289	4470770,8281
460654,0294	4470787,2076	460654,0294	4470783,2276
460650,5594	4470786,4376	460648,2894	4470785,8476
		460645,0479	4470785,8222

**LEYENDA**







1722236 Z14VH-T4FBY-414KJ B39E0D02FDBBFC46F537083C938989E93DCE79AE El documento no requiere 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-torrejon.es Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

arquitecto n.º col.: 8.824

Fdo. Julián Domínguez Huerta

TORREJOLAND DEVELOPMENTS S.L.U.

noté escala 1:500

Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO SUP R-2 "ALDOVEA".

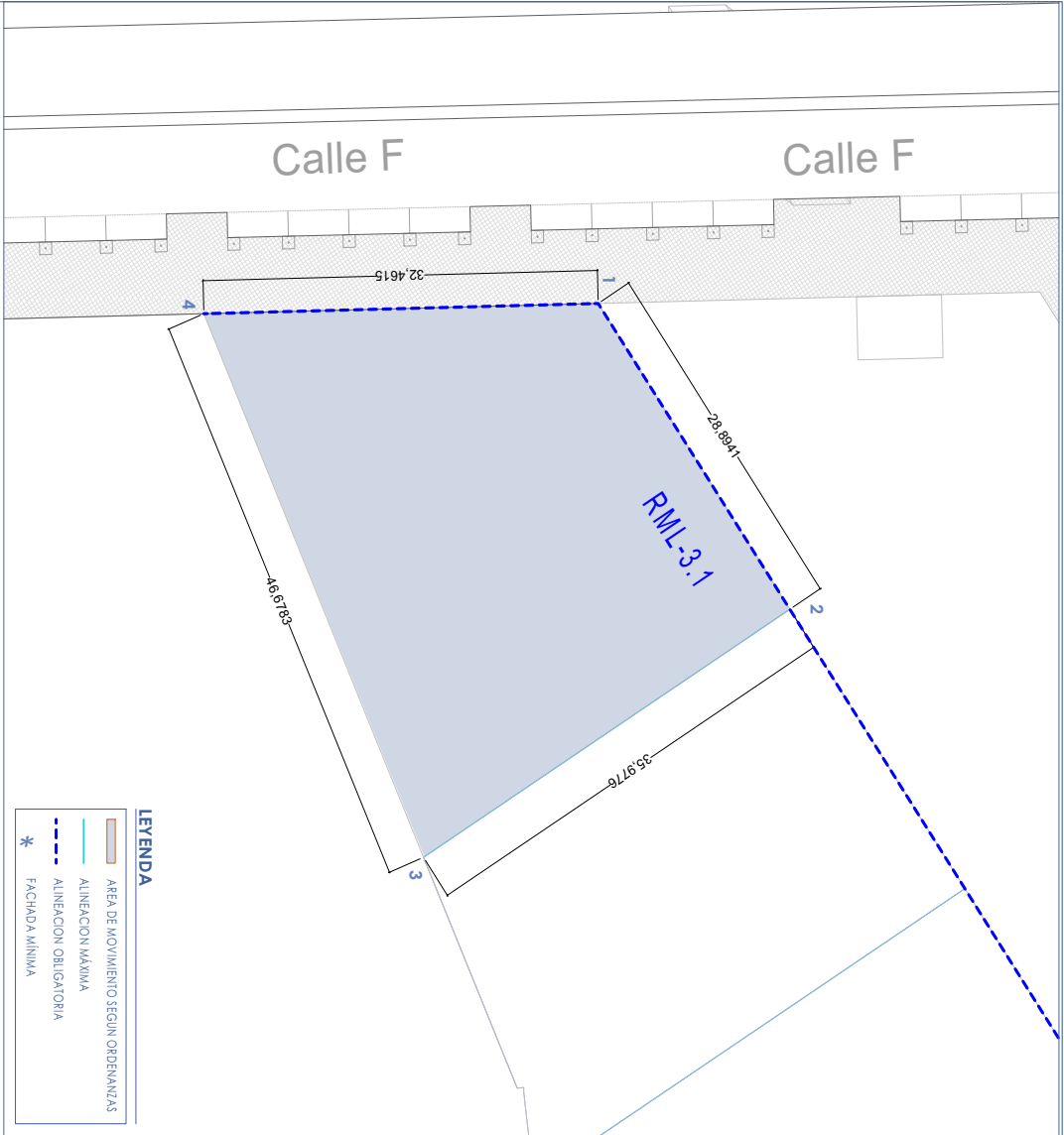
localización Torrejón de Ardoz Madrid

fecha Abril 2021

PLANO: RML-3.1

Parcela sin modificar

**ED-08**



**LEYENDA**

- AREA DE MOVIMIENTO SEGUN ORDENANZAS
- ALINEACION MAXIMA
- ALINEACION OBLIGATORIA
- \* FACHADA MINIMA

**SITUACIÓN**

**Coordenadas georeferenciadas**

	X	Y
1	460575.6149	4476761.1269
2	460599.8260	4476776.8969
3	460619.4621	4476746.7504
4	460576.4254	4476728.6755

**LEYENDA**

USO RESIDENCIAL

TIPOLOGÍA

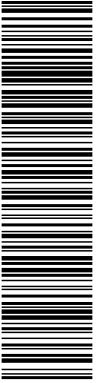
ORDENANZA ZU-R7.2.Gº1

EDIFICABILIDAD: 2.610,22 m²

SUPERFICIE SUELO: 1.225,40 m²

Nº VIVIENDAS: 29

ALTURAS: B+IV



1722236:ZI4VH-T4FBY-414KJ:BS3EED02FDBBFC46F37083BC9893DCE79AE El documento no requiere 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.xto.torrejon.es Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

**cip**  
 ARQUITECTOS

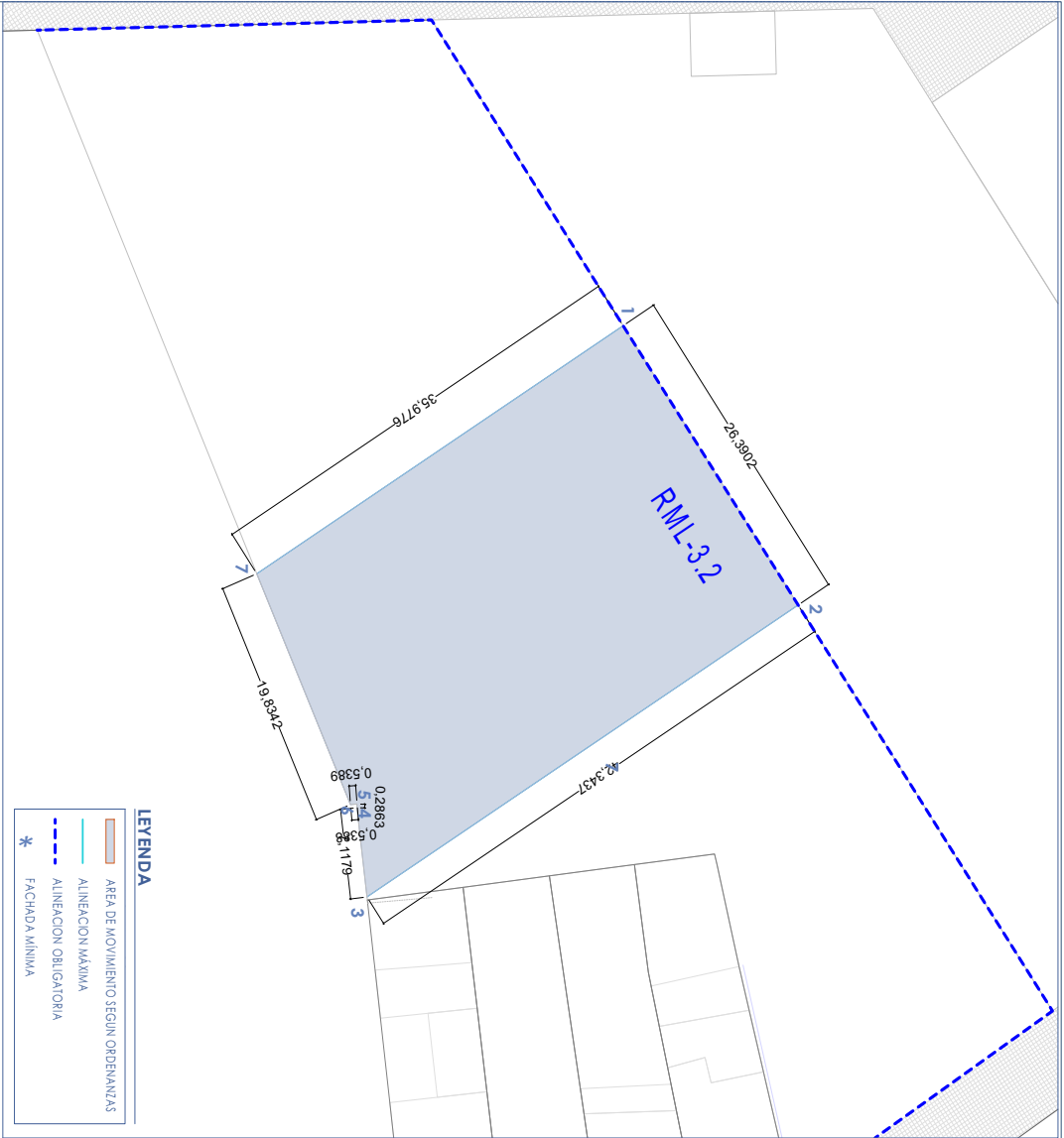
arquitecto **Fdo. Julián Domínguez Huerta**

nº col.: 8.824

promotor **TORREJOLAND DEVELOPMENTS S.L.U**

noté **escala**

Proyecto: **ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO SUP R-2 "ALDOVEA".**



localización Torrejón de Ardoz Madrid

fecha Abril 2021

PLANO:  
**RML-3.2**  
**ED-09**

**Nº VIVIENDAS: 24**

**ALTURAS: B+IV**

**USO RESIDENCIAL**

**TIPOLOGÍA**

**ORDENANZA ZU-R7.2.Gº1**

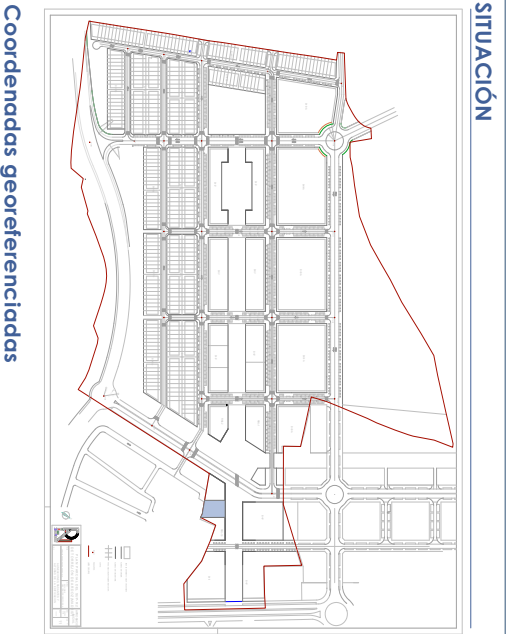
**SUPERFICIE SUELO: 1.015,83 m²**

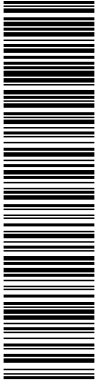
**EDIFICABILIDAD: 2.160 m²**

**LEYENDA**

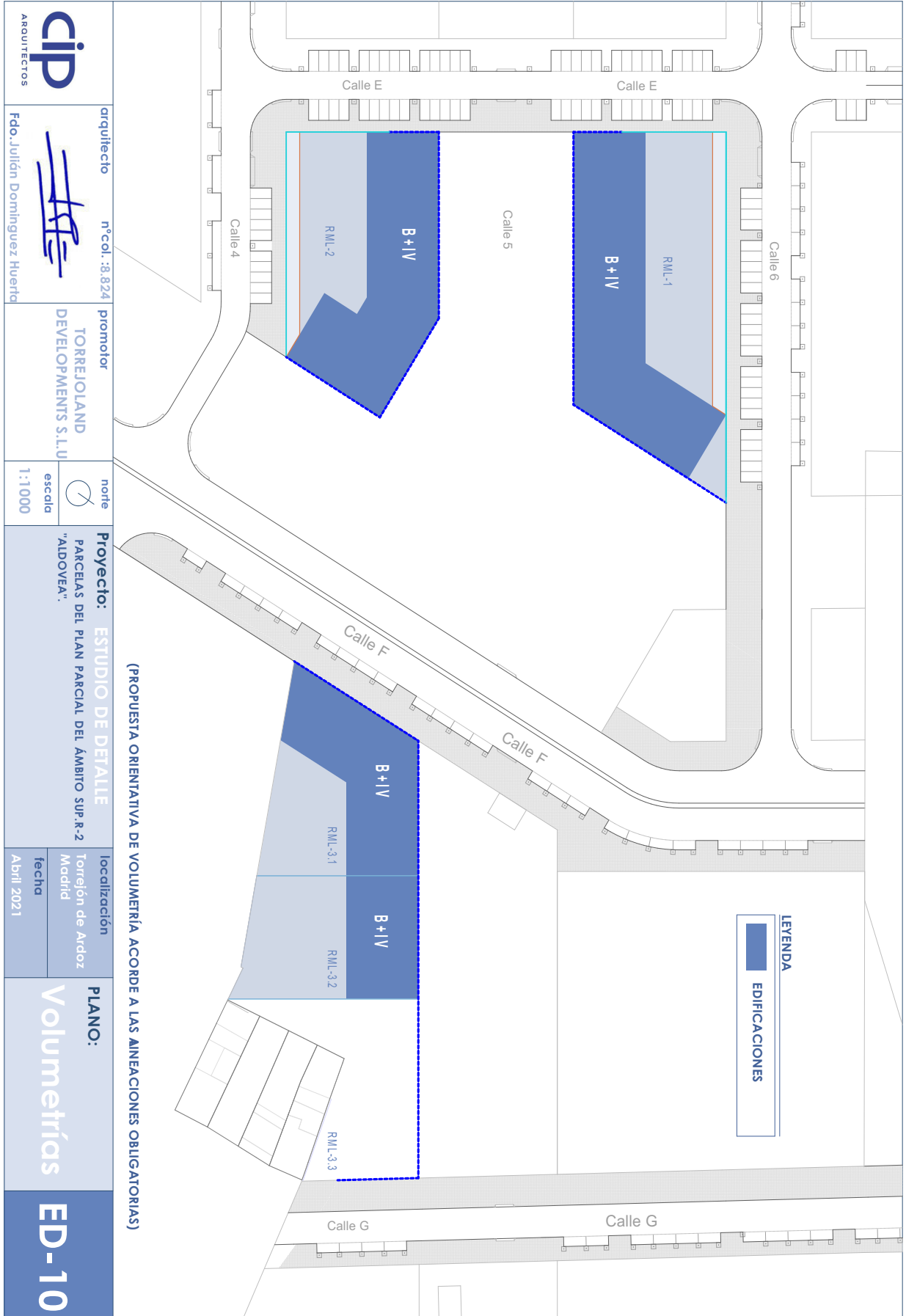
**Coordenadas georeferenciadas**

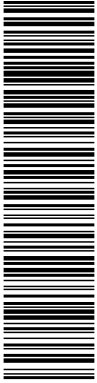
	X	Y
1	460599,8260	4476776,8969
2	460621,9390	4476791,3003
3	460645,0479	4476755,8222
4	460537,9689	4476755,0781
5	460637,7090	4476754,9680
6	460637,7490	4476754,4306
7	460619,4621	4476746,7504



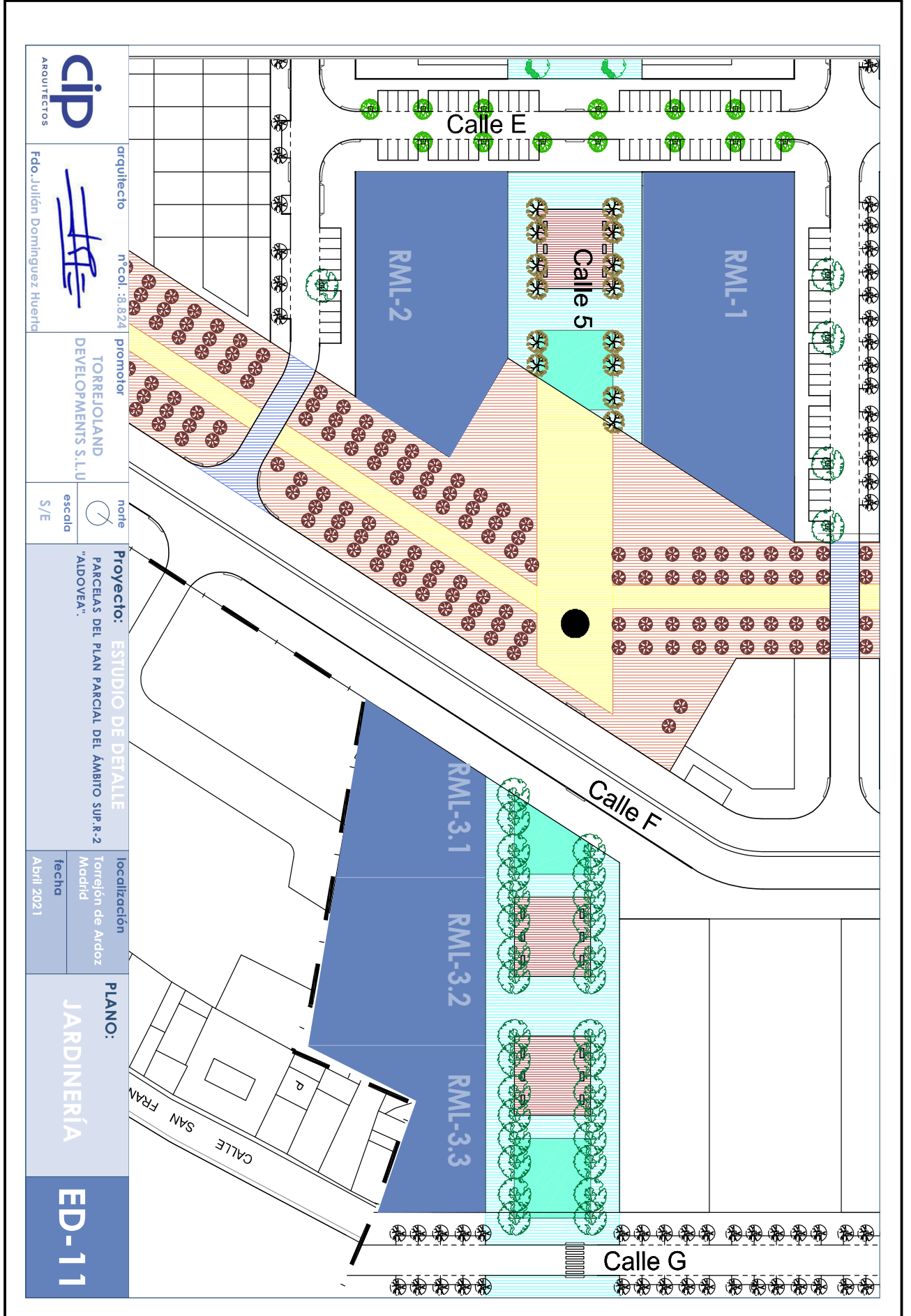


1722236:Z14VH-T4FBY-414KJ:BS3EED02FDBBFC46F57083BC98593DCE79AE:El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.xpto-torrejon.es>. Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

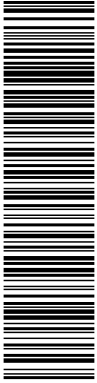




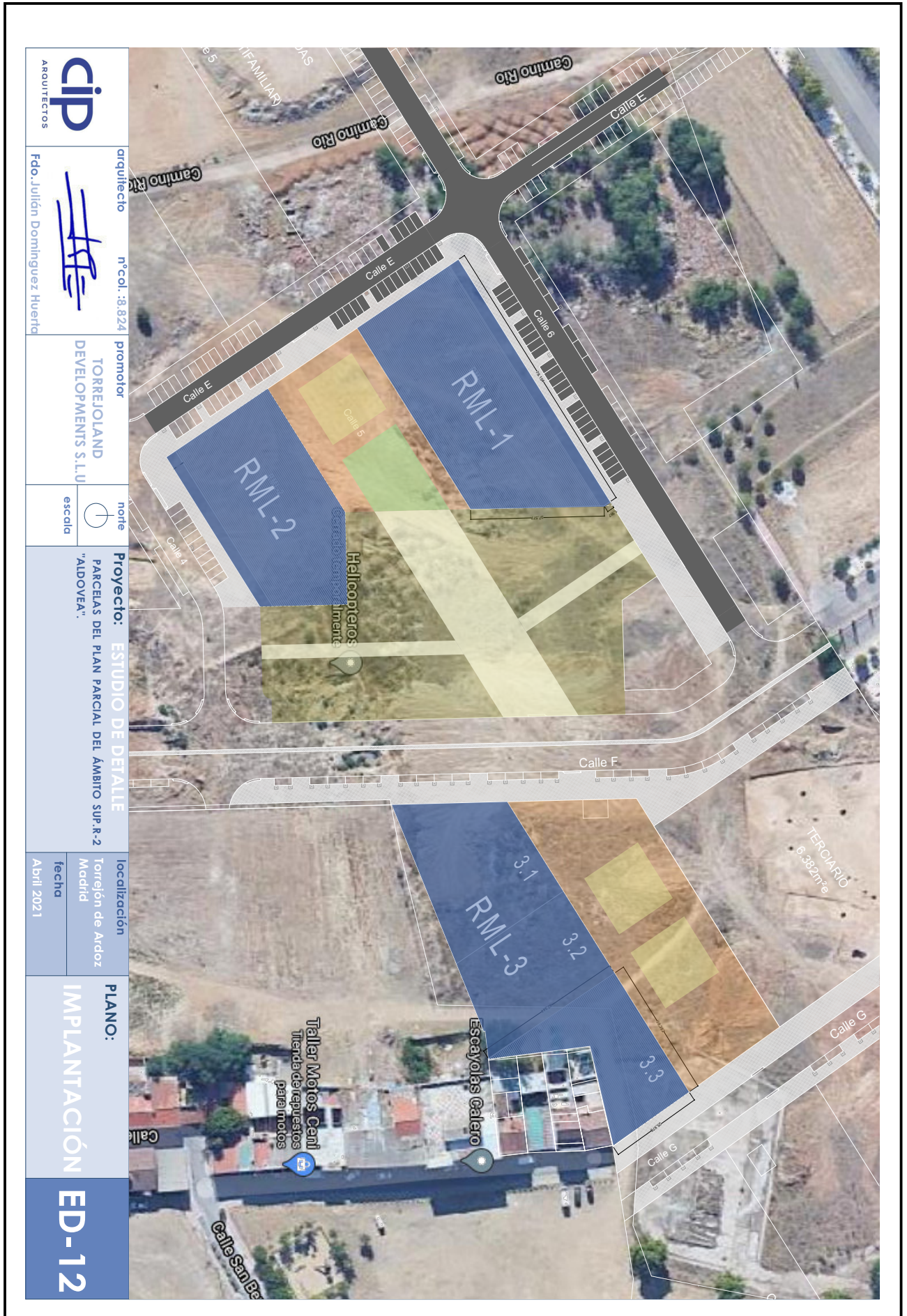
1722236 ZI4VH-T4FBY-414KJ B39EED02FDBBFC46F57083BC98593DCE79AE El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.xpto-torrejon.es>. Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES), e 03/08/2021 13:07:00.







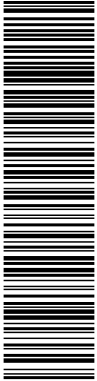
1722236\_Z14VH-T4FBY-414KJ\_B39EED02FDBFC46F37083C93893DCE79AE\_El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.de.ayto-torrejon.es>. Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235. SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235. C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.



	arquitecto	nº col.: 8.824	promotor	noté	escala	Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO SUP-R-2 "ALDOVEA".	localización	PLANO: IMPLANTACIÓN	ED-12
	Fdo. Julián Domínguez Huerta		TORREJOLAND DEVELOPMENTS S.L.U.			Torrejón de Ardoz Madrid	Fecha Abril 2021		



DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26443, Fecha de entrada: 03/08/2021 13:07:00	
OTROS DATOS Código para validación: ZI4VH-T4FBY-414KJ Fecha de emisión: 10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41 Página 31 de 40	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



1722236:ZI4VH-T4FBY-414KJ:BS3EED02FDBBFC46FF37083BC98589E93DCE79AE El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.xto.torrejón.es> Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

# MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS  
DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO  
SUP.R-2 "ALDOVEA"

**cip**  
ARQUITECTOS



DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26443, Fecha de entrada: 03/08/2021 13:07:00
OTROS DATOS Código para validación: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ Fecha de emisión: 10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41 Página 32 de 40	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



1722236: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ\_B39EED02FDBBFC46FF37083BC98589E93DCE79AE El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.xto-tarregion.es Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.



# IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

## 1. Objeto

El presente informe se redacta con la finalidad de evaluar el posible impacto por razón de género del Estudio de Detalle del ámbito SUP.R-2 "Aldovea", y en concreto, el análisis de la transformación del territorio como elemento de potenciador de la igualdad entre mujeres y hombres y desincentivador de un trato desigualitario.

## 2. Marco legal

**Ley 30/2003, de 13 de octubre**, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, que introdujo la obligación de que todo proyecto normativo vaya acompañado de un informe de impacto por razón de género de las medidas que se establezcan en el mismo.

**Ley Orgánica 3/2007**, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, estableció en su art. 19, que los proyectos de disposiciones de carácter general, los planes especiales de relevancia económica, social y artística, que se sometan a aprobación del Consejo de Ministros, deben incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.

Leyes específicas de evaluación de impacto de género como la **Ley Estatal 30/2003**, de 13 de octubre.

**Ley 2/2016, de 29 de marzo**, de identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación de la Comunidad de Madrid.

## 3. El urbanismo con perspectiva de género.

El urbanismo es una actividad que tiene por objetivo la intervención sobre la realidad urbana para orientar su transformación. Esta intervención ha ido evolucionando y adaptándose a lo largo de los años de forma gradual, de forma paralela a la propia evolución de las sociedades a las que sirve. En tal sentido, la ideología de género, desde la perspectiva de la consecución de la plena igualdad entre mujeres y hombres, no puede ser considerada como un elemento estanco, sino más bien como una suerte de principios o garantías aplicables a todas las esferas de las relaciones humanas y avances sociales.

En tal sentido, el urbanismo como perspectiva de género se incardina en los procedimientos de tramitación de instrumentos de planeamiento desde un punto de vista de sostenibilidad,

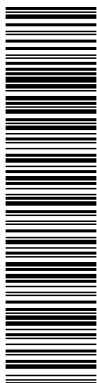
---

C.I.P. Arquitectos - C/ Asura, 68, 28043 MADRID - Tfno. 91 388 06 80

E-mail: [edificacion@ciparquitectos.com](mailto:edificacion@ciparquitectos.com) Web: [www.ciparquitectos.com](http://www.ciparquitectos.com)



DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26443, Fecha de entrada: 03/08/2021 13:07:00
OTROS DATOS Código para validación: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ Fecha de emisión: 10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41 Página 33 de 40	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



equidad, protección del medio ambiente, y su incidencia sobre la discriminación sobre los distintos grupos y personas, en busca del equilibrio desde el punto de vista de la calidad de vida.

Así las cosas, desde prácticamente mitad del siglo pasado, la sociedad ha identificado el rol de género en base a dos vertientes, por un lado, la vinculada al género femenino con la asignación del cuidado de la familia y tareas domésticas; y al masculino, con el trabajo productivo (el que se realiza a cambio de un salario). No cabe duda de que estos roles han ido cambiando de forma sobrevenida durante el paso del tiempo como consecuencia de los avances sociales, y principalmente con la incorporación de la mujer al mercado laboral, lo que ocasiona que los hombres puedan cuidar de los hijos, y la mujer formar parte del trabajo productivo. Sin embargo, en muchos casos no ha entrañado un reparto equitativo de las labores domésticas, y originó el efecto denominado "doble carga de trabajo o doble presencia".

El urbanismo con perspectiva de género concibe el espacio público como un lugar donde desempeñar estas tareas domésticas, tales como acompañar personas enfermas a los servicios sanitarios, llevar a los hijos a la escuela, o prever espacios para que jueguen.

Por último, la percepción o realidad de la inseguridad es otro factor altamente restrictivo de la movilidad. La percepción de inseguridad es una variable que presenta grandes diferencias entre hombres y mujeres. Esto tiene que ver con la gravedad, para la integridad física y emocional de la persona, que tienen los delitos de naturaleza sexual.

#### 4. Conclusiones

Desde el punto de vista urbanístico, la intervención trata de evitar que la parcela RML 3.3 se convierta en un espacio residual sin atractivo que pueda dar lugar a la aparición de zonas dispersas en la ciudad con menor tránsito de personas, y por tanto menos seguras para las mujeres.

Dada la naturaleza y alcance del resto de aspectos de los que trata el Estudio de Detalle (aclaración de discrepancia de alineaciones y transferencia de edificabilidad entre parcelas), las posibilidades de actuación e influencia en las personas y en sus ideologías desde este instrumento urbanístico son limitadas. Por tanto, concluyo que el presente Estudio de Detalle tiene un **impacto neutro** en los derechos y a la igualdad social de las personas objeto de protección de las Leyes mencionadas supra.

---

C.I.P. Arquitectos - C/ Asura, 68, 28043 MADRID - Tfno. 91 388 06 80

E-mail: [edificacion@ciparquitectos.com](mailto:edificacion@ciparquitectos.com) Web: [www.ciparquitectos.com](http://www.ciparquitectos.com)

1722236: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ. B39EED02FDBBFC46FE37083B3C98583E93DCE79AE. El documento no requiere 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. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN, SERIALNUMBER=IDCES-026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.

DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26443, Fecha de entrada: 03/08/2021 13:07:00
OTROS DATOS Código para validación: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ Fecha de emisión: 10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41 Página 34 de 40	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



1722236: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ\_B39EED02FDBBFC46FF37083BC98589E93DCE79AE El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.xto.torregion.es> Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026812235; SN=DOMINGUEZ HUERTA, G=JULIAN, SERIALNUMBER=IDCES-026812235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.



# IMPACTO EN MATERIA DE FAMILIA, INFANCIA Y ADOLESCENCIA

## 1. Objeto

El presente informe se redacta con la finalidad de evaluar el posible impacto en materia de familia, infancia y adolescencia del Estudio de Detalle del ámbito SUP.R-2 "Aldovea". Para ello se va a analizar y valorar lo relativo a la diversidad de los sujetos que habitan y usan el espacio urbano, haciendo hincapié en los colectivos con mayores necesidades. Así, en referencia a la infancia, adolescencia y la familia, los aspectos a valorar se basan en los parámetros de proximidad, seguridad y dotación.

## 2. Marco legal

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

**Ley 40/2003**, de 18 de noviembre, de **Protección de Familias numerosas**.

Las leyes anteriores están modificadas por la **Ley 26/2015**, de 28 de julio de **modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia**.

## 3. Conclusiones

Desde el punto de vista urbanístico, la intervención favorece la mezcla de diferentes tipologías de vivienda que den respuesta a la diversidad de hogares que se dan actualmente en la sociedad.

Una vez se acometa la fase edificatoria, se tendrá en cuenta favorecer la flexibilidad y adaptabilidad de las viviendas a las distintas etapas que a lo largo de los años atraviesan las familias y sus miembros.

Dada la naturaleza y alcance del resto de aspectos de los que trata el Estudio de Detalle (aclaración de discrepancia de alineaciones y transferencia de edificabilidad entre parcelas), las posibilidades de actuación e influencia sobre materias de familia, infancia y adolescencia son limitadas. Por tanto, concluyo que el presente Estudio de Detalle tiene un **impacto neutro** en los derechos y a la igualdad social de las personas objeto de protección de las Leyes mencionadas supra.

---

C.I.P. Arquitectos - C/ Asura, 68, 28043 MADRID - Tfno. 91 388 06 80

E-mail: [edificacion@ciparquitectos.com](mailto:edificacion@ciparquitectos.com) Web: [www.ciparquitectos.com](http://www.ciparquitectos.com)

DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26443, Fecha de entrada: 03/08/2021 13:07:00
OTROS DATOS Código para validación: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ Fecha de emisión: 10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41 Página 35 de 40	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



1722236: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ\_B39EED02FDBBFC46FE37083B398589E93DCE79AE El documento no requiere 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-torrejon.es>. Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA, G=JULIAN, SERIALNUMBER=IDCES-026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.



# IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD O EXPRESIÓN DE GÉNERO

## 1. Objeto

El objetivo de este informe es evaluar el impacto sobre por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género del Estudio de Detalle del ámbito SUP.R-2 "Aldovea".

## 2. Marco legal

**Ley 2/2016**, de 29 de marzo, de **identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación** de la Comunidad de Madrid.

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

## 3. Conclusiones

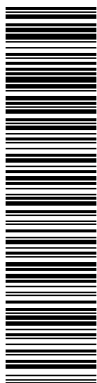
Dada la naturaleza y alcance de los aspectos de los que trata el Estudio de Detalle (aclaración de discrepancia de alineaciones y transferencia de edificabilidad entre parcelas), las posibilidades de actuación e influencia en las personas en lo relativo a la orientación sexual, identidad o expresión de género, son limitadas. Por tanto, concluyo que el presente Estudio de Detalle tiene un **impacto neutro** en los derechos y a la igualdad social de las personas objeto de protección de las Leyes mencionadas supra.

---

C.I.P. Arquitectos - C/ Asura, 68, 28043 MADRID - Tfno. 91 388 06 80

E-mail: [edificacion@ciparquitectos.com](mailto:edificacion@ciparquitectos.com) Web: [www.ciparquitectos.com](http://www.ciparquitectos.com)

DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26443, Fecha de entrada: 03/08/2021 13:07:00
OTROS DATOS Código para validación: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ Fecha de emisión: 10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41 Página 36 de 40	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



1722236: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ B39EED02FDBBFC46FE37083BC98589E93DCE79AE El documento no requiere 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. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA, G=JULIAN, SERIALNUMBER=IDCES-026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.



# INFORME RELATIVO A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITÉCTONICAS

## 1. Objeto

El objetivo de este informe es evaluar el impacto relativo a la supresión de barreras arquitectónicas del Estudio de Detalle del ámbito SUP.R-2 "Aldovea".

## 2. Marco legal

Se analiza el presente informe de acuerdo a **Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas**, en su documento actualizado a febrero del 2009 por el portal de vivienda.

Se incorpora en el texto las modificaciones efectuadas por la legislación siguiente:

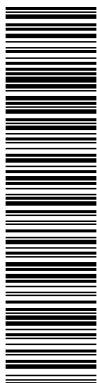
- 0.- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (BOCM nº 152, de 29 de junio de 1993, págs. 3 a 13)
- 1.- Ley 10/1996, de 29 de noviembre, por la que se modifica la composición del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOCM nº 295, de 12 de diciembre de 1996).
- 2.- Decreto 138/1998, de 23 de julio, por el que se modifican determinadas especificaciones técnicas de la Ley 8/1993 (BOCM nº 179 de 30 de julio de 1998).
- 3.- Ley 23/1998, de 21 de diciembre, por la que se regula el acceso de las personas ciegas o con deficiencia visual usuarios de perro guía al entorno (BOE nº 124, de 25 de mayo de 1999).
- 4.- Ley 24/1999, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM nº 309, de 30 de diciembre de 1999).
- 5.- Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM nº 308, de 28 de diciembre de 2001).
- 6.- Decreto 7/2007, de 20 de junio, de la Presidenta de la Comunidad de Madrid, por el que se establece el número y denominación de las Consejerías de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 156, de 21 de junio de 2007).

---

C.I.P. Arquitectos - C/ Asura, 68, 28043 MADRID - Tfno. 91 388 06 80

E-mail: [edificacion@ciparquitectos.com](mailto:edificacion@ciparquitectos.com) Web: [www.ciparquitectos.com](http://www.ciparquitectos.com)

DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO .pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26443, Fecha de entrada: 03/08/2021 13:07 :00
OTROS DATOS Código para validación: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ Fecha de emisión: 10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41 Página 37 de 40	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



1722236: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ\_B39E0D2FDBBFC46FE37083BC98589E93DCE79AE El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.xto.torregion.es> Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA, G=JULIAN, SERIALNUMBER=IDCES-026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.



7.-Decreto 40/2007, de 28 de junio por el que se modifican parcialmente las estructuras de las diferentes Consejerías de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 159, de 6 de julio de 2007).

8.- Orden 63/2007, de 10 de septiembre, de la Consejería de Vivienda, por la que se delega en el titular de la Viceconsejería de Vivienda el ejercicio de las funciones de Presidencia del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras (BOCM nº 230, de 27 de septiembre de 2007).

Se incluyen como comentarios los acuerdos adoptados por el Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Comunidad de Madrid, relativos a la adopción de criterios comunes, siguientes:

- 1.- Acuerdo adoptado, en fecha 20 de octubre de 1997, relativo a la adopción de criterio común en la aplicación del artículo 17 de la presente Ley.
- 2.- Acuerdo adoptado, en fecha 22 de octubre de 2001, relativo a la adopción de criterio común referente a la solución de accesibilidad vertical en edificios de uso público a que se refiere la letra c) del apartado 2 del artículo 21 de la presente Ley.

Al no poseer estos acuerdos carácter normativo, se presentan con el tipo de letra de aclaración informativa.

### 3. Conclusiones

Se respetarán las determinaciones de la normativa autonómica y estatal en materia de accesibilidad para las obras de urbanización y edificación aquí descritas de acuerdo a la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como las actualizaciones y disposiciones adicionales de los documentos descritos en el capítulo 2 del presente informe.

Sin perjuicio de la aplicación de disposiciones adicionales requeridas por el ayuntamiento, la comunidad u otras legislaciones aplicables, se recopila en los siguientes capítulos las disposiciones de aplicación.

---

C.I.P. Arquitectos - C/ Asura, 68, 28043 MADRID - Tfno. 91 388 06 80

E-mail: [edificacion@ciparquitectos.com](mailto:edificacion@ciparquitectos.com) Web: [www.ciparquitectos.com](http://www.ciparquitectos.com)

DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26443, Fecha de entrada: 03/08/2021 13:07:00
OTROS DATOS Código para validación: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ Fecha de emisión: 10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41 Página 38 de 40	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



1722236: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ B39EED02FDBBFC46FF37083B3C98593DCE79AE El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.axto-torrejon.es>. Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235, G=JULIAN, SERIALNUMBER=IDCES-026012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.



## 4. CAPÍTULO I.- Disposiciones sobre el diseño de los elementos de la urbanización

Las disposiciones de aplicación al proyecto del CAPÍTULO I afecta únicamente a los posibles vados que se puedan ejecutar en el futuro puesto que el Estudio de Detalle no afecta al espacio público urbano:

### Artículo 7. Vados.

1. El diseño y trazado de los vados tendrá en cuenta la inclinación de las pendientes, el enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado. A efectos de la presente Ley se considerarán dos tipos de vados: los destinados a la entrada y salida de vehículos a través de itinerarios peatonales, y **los destinados, específicamente, a la supresión de barreras arquitectónicas en los itinerarios peatonales.**

2. Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado serán:

a) Todos los **vados de un itinerario peatonal** son vados destinados a la supresión de barreras y se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por planos inclinados cuyas **pendientes longitudinal y transversal** sea como máximo 8% y 2% respectivamente. Su **anchura** será como mínimo de 1,80 metros y el **pavimento se diferenciará en textura y color** del resto del pavimento del itinerario. Sus condiciones de señalización, localización e iluminación serán las adecuadas.

b) Los destinados a entrada y salida de vehículos que formen parte de un itinerario peatonal, se solucionarán de forma que no afecte a este en su pendiente transversal, siendo la pendiente longitudinal máxima del 8%. Sus condiciones de señalización, localización e iluminación serán las adecuadas.

## 5. CAPITULO II.- Disposiciones sobre Barreras Arquitectónicas en Edificios

Las disposiciones de aplicación al proyecto del CAPÍTULO II son la siguientes:

### Artículo 19. Accesos al interior de la edificación.

**Uno, al menos, de los accesos al interior de la edificación deberá estar desprovisto de barreras arquitectónicas y obstáculos que impidan o dificulten la accesibilidad.**

---

C.I.P. Arquitectos - C/ Asura, 68, 28043 MADRID - Tfno. 91 388 06 80

E-mail: [edificacion@ciparquitectos.com](mailto:edificacion@ciparquitectos.com) Web: [www.ciparquitectos.com](http://www.ciparquitectos.com)

DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO .pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>26443</b> , Fecha de entrada: <b>03/08/2021 13:07</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZI4VH-T4FBY-4I4KJ</b> Fecha de emisión: <b>10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41</b> Página 39 de 40	FIRMAS
	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



1722236:ZI4VH-T4FBY-4I4KJ:BS3EED02FDBBFC46FF37083BC98589E93DCE79AE El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.axto-torregion.es Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235; SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 026012235; G=JULIAN; SERIALNUMBER=IDCES-026012235; C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.



En el caso de un conjunto de edificios e instalaciones, uno, al menos, de los itinerarios peatonales que los unan entre sí y con la vía pública deberá cumplir las condiciones establecidas para dichos itinerarios y deberá estar debidamente señalado.

Artículo 20. Comunicación horizontal.

1. **Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio, entre sí y con el exterior, deberá ser accesible.**

2. Las **especificaciones técnicas de diseño y trazado** serán:

a) Posee el **grado de itinerario horizontal adaptado**, el volumen de desarrollo continuo formado por la longitud del itinerario y un **área perpendicular al suelo de 1,20 m de ancho y 2,10 m de altura**, en el que no existe ningún obstáculo que reduzca o altere su tamaño, desde el acceso a la edificación o desde un itinerario peatonal, hasta su encuentro con las dependencias y servicios que une, con **pendiente longitudinal no mayor del 12%** de acuerdo con el artículo 10.c, **sin resaltes ni rehundidos, ni peldaños aislados o escaleras y con visibilidad suficiente** del encuentro con otros itinerarios. **Su encuentro con otros itinerarios deberá permitir inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro**. Solo se permite su estrechamiento en los huecos de paso situados en su recorrido, siempre que estos sean mayores de 0,80m libres de obstáculos y dispongan de **espacio no obstruido por el movimiento de las puertas, antes y después del mismo de 1,20 m de fondo**.

b) Las características del pavimento, iluminación, señalización y elementos que se sitúan en su recorrido serán las adecuadas.

Artículo 21. Comunicación vertical.

1. **Al menos uno de los itinerarios que unan las dependencias y servicios en sentido vertical deberá ser accesible**, teniendo en cuenta para ello y como mínimo el diseño y trazado de **escaleras, ascensores, tapices rodantes y espacios de acceso**.

2. Las **especificaciones técnicas concretas** serán las siguientes:

a) **Posee el grado de itinerario vertical adaptado**, aquel que permite el acceso y evacuación con fiabilidad, tal como aquel que dispone de rampas y ascensores.

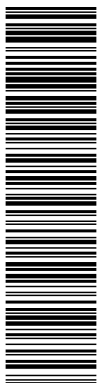
b) **Se pondrán ascensores cuando la solución permita garantizar su disponibilidad y exista un plan de evacuación que detalle las condiciones de acceso de personas en función de la exigencia de evacuación**, y siempre que al menos uno de los ascensores tendrá un **fondo mínimo de cabina**, en el sentido del acceso, de 1,20 metros, con un ancho mínimo de cabina de 0,90 metros y una **superficie mínima** de

---

C.I.P. Arquitectos - C/ Asura, 68, 28043 MADRID - Tfno. 91 388 06 80

E-mail: [edificacion@ciparquitectos.com](mailto:edificacion@ciparquitectos.com) Web: [www.ciparquitectos.com](http://www.ciparquitectos.com)

DOCUMENTO PROYECTO: 2021.08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_FDO.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 26443, Fecha de entrada: 03/08/2021 13:07:00
OTROS DATOS Código para validación: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ Fecha de emisión: 10 de Agosto de 2021 a las 9:40:41 Página 40 de 40	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



1722236: ZI4VH-T4FBY-4I4KJ B39EED02FDBBFC46FE37083B3C98589E93DCE79AE El documento no requiere 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.torrejón.es Firmado por: 1. CN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 0268012235, SN=DOMINGUEZ HUERTA JULIAN - 0268012235, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 03/08/2021 13:07:00.



1,20 metros cuadrados. Las **puertas en recinto y cabina** serán automáticas, tendrán un mínimo de 0,80 metros y los **botones de mando** en los espacios de acceso e interior de cabina se colocarán a una altura inferior a 1,20 metros y contarán con **sistemas de información alternativos a la numeración** arábica, además de ésta. Los **botones de alarma** deberán ser identificados visual y táctilmente. En las paredes de las cabinas se contará con **pasamanos** a una altura de 0,90 metros.

c) En la reforma de edificios de uso público, el itinerario vertical adaptado podrá disponer de elementos mecánicos o soluciones técnicas distintas a los anteriores para facilitar su acceso y evacuación, de acuerdo con las exigencias que reglamentariamente se establezcan.

Artículo 26. Accesibilidad en los Edificios de uso privado.

1. Los edificios de uso privado de nueva construcción en los que sea obligatoria la **instalación de ascensor**, deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:

- a) Dispondrán de un **itinerario practicable que una las entidades o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario** que están a su servicio.
- b) Dispondrán de un **itinerario practicable que una la edificación con la vía pública, con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario y con edificios vecinos.**
- c) **La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada, serán practicable para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.**

2. Cuando estos edificios de nueva construcción tengan una altura superior a planta baja y piso, a excepción de las viviendas unifamiliares, y no estén obligados a la instalación de ascensor, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor practicable. El resto de los elementos comunes de estos edificios deberán reunir los requisitos de practicabilidad.

Madrid a 27 de julio de 2021

**JULIAN DOMÍNGUEZ HUERTA**  
Arquitecto colegiado número 8.824

---

C.I.P. Arquitectos - C/ Asura, 68, 28043 MADRID - Tfno. 91 388 06 80  
E-mail: [edificacion@ciparquitectos.com](mailto:edificacion@ciparquitectos.com) Web: [www.ciparquitectos.com](http://www.ciparquitectos.com)