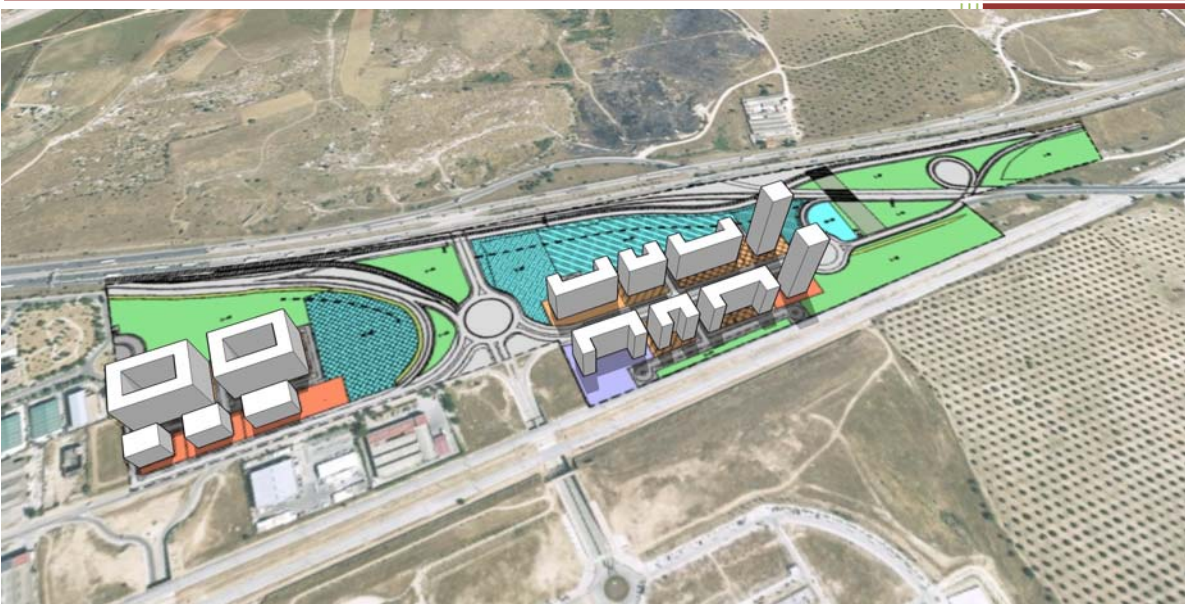


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 “CONEXIÓN DE ALCALÁ” DEL PLAN GENERAL DE TORREJÓN DE ARDOZ



PROMOTOR:

COMISIÓN GESTORA DEL SECTOR SUP-R5
“CONEXIÓN ALCALÁ”

ARQUITECTOS:

D. Francisco Moll Casañes.

D. Jorge R. Calvo Tapia.

D. Roberto Tapia Melgosa.

Version 3

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 “CONEXIÓN ALCALÁ” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID).

(Modificación de la ordenación pormenorizada)

Texto Refundido 3

MEMORIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

PRESENTACIÓN

El presente documento constituye el Texto Refundido 3 del Plan Parcial, que desarrolla las previsiones del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz (Madrid) para el Sector SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALÁ" así como las contempladas en el convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y la Comisión Gestora del sector, aprobado el pasado día 27 de julio de 2009 y ratificado definitivamente el 30 de septiembre de 2009 y las subsanaciones requeridas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, REF:155/07-MB con número de registro de salida: ref:10/039777.6/08 de fecha 4 de abril de 2008, así como los nuevos informes de cada uno de los organismos competentes tras someter a información pública el pasado 30 de marzo de 2010 el Texto Refundido 2.

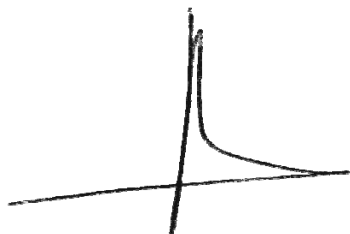
El equipo Redactor de este Plan Parcial, son los Arquitectos Superiores que suscriben, y el Promotor del mismo es la Comisión Gestora de la futura Junta de Compensación del ámbito SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALÁ" del Término Municipal de TORREJÓN DE ARDOZ.

Madrid, ENERO 2011

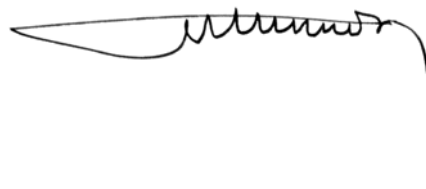
EL PROMOTOR

Comisión Gestora del Sector
SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALÁ"

LOS ARQUITECTOS REDACTORES



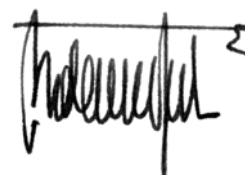
D. Luis Cesteros De la Peña.
- PRESIDENTE -



D. Francisco Moll Casañes
Colegiado nº 1.886



D. Jorge R. Calvo Tapia
Colegiado nº 4.048



D. Roberto Tapia Melgosa
Colegiado nº 4.579

Contenido

0	MEMORIA PREVIA	10
0.1	MODIFICACIONES QUE AFECTAN AL APROVECHAMIENTO.....	12
0.1.1	DELIMITACION DEL AMBITO.....	12
0.2	VARIACIONES PRODUCIDAS POR LOS INFORMES DE LOS ORGANISMOS AFECTADOS	13
0.2.1	Informe de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.....	13
0.2.2	Informe de Administrador de infraestructuras Ferroviarias (ADIF).....	13
0.2.3	Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General de evaluación ambiental.....	14
0.2.4	Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial.....	15
0.2.5	Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Secretaria General Técnica.....	16
0.2.6	Informe del Ministerio de Fomento, Dirección General de carreteras, Demarcación de Carreteras del estado en Madrid.....	17
0.2.7	Informe del Ministerio de Fomento, Secretaría de Estado de Transportes, Dirección General de Aviación Civil.....	18
0.2.8	Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General del Suelo.....	18
0.2.9	Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General del Medio Ambiente, Área de Vías Pecuarias.....	18
0.2.10	Informe del Ministerio de Defensa.....	19
0.3	VARIACIONES PRODUCIDAS POR REQUERIMIENTO MUNICIPAL.....	19
0.4	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	19
0.5	ANEXOS.....	20
A.	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	67
1	INTRODUCCION Y ANTECEDENTES	67
1.1	OBJETO	67
1.2	ENTIDAD PROMOTORA.....	67
1.3	PLANEAMIENTO GENERAL	67
1.3.1	Derechos y deberes.....	68
1.3.2	Determinaciones de gestión.....	71
1.3.3	Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo.....	71
1.3.4	Contribución a la urbanización de Sistemas Generales.....	72
1.3.5	Condiciones.....	72
1.4	REGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN	72
1.4.1	Contenido documental y tramitación.....	72
1.4.2	En relación a las determinaciones estructurantes y pormenorizadas.....	72
1.5	EQUIPO REDACTOR	80

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

2	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL.....	81
3	INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.....	82
3.1	EL MEDIO FÍSICO.....	82
3.1.1	Delimitación y superficie.....	82
3.1.2	Topografía e Hidrología.....	83
3.1.3	Climatología.....	84
3.1.4	Geología e Hidrología.....	84
3.1.5	Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	85
3.1.6	Accesibilidad.....	85
3.1.7	Afecciones medioambientales.....	86
3.2	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	87
3.3	DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.T.A. QUE INCIDEN EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR.....	90
3.3.1	Determinaciones estructurantes.....	90
4	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.....	95
4.1	OBJETIVOS.....	95
4.1.1	De trazado.....	95
4.1.2	De contenido.....	95
4.2	CRITERIOS.....	95
4.2.1	Tipología y Elementos.....	95
4.2.2	Funcionalidad.....	96
4.2.3	Espacios Libres.....	96
4.2.4	Trazado.....	96
4.3	DISEÑO.....	96
4.3.1	Idea del Plan Parcial.....	96
4.3.2	Primeros Esquemas Criticados.....	97
4.3.3	Esquema Resultante.....	97
5	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	98
5.1	INTRODUCCIÓN.....	98
5.2	ESTRUCTURA VIARIA.....	98
5.2.1	Estructura viaria.....	98
5.2.2	Superficie ocupada por el viario.....	99
5.2.3	Aparcamiento en el viario.....	99
5.3	ZONIFICACIÓN.....	100
5.3.1	Residencial.....	100
5.3.2	Terciario.....	101
5.3.3	Dotaciones y Servicios.....	101
5.3.4	Zonas Verdes y Espacios Libres.....	102
5.3.5	Red viaria:.....	102
5.4	USOS DEL SUELO LUCRATIVOS.....	103
5.4.1	Uso Residencial Multifamiliar Libre, (Clave RML).....	103
5.4.2	Uso Predominante Residencial Multifamiliar Protegida, (Clave RMP).....	103

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

5.4.3	Uso Terciario, (Clave T).....	103
5.4.4	Uso de Estación De Servicio (Clave ES).....	103
5.5	USOS DEL SUELO NO LUCRATIVOS.....	103
5.5.1	Uso Predominante Residencial Multifamiliar Protegida, (Clave RMP-VIS).....	103
5.5.2	Dotacional Docente (Clave DO).....	103
5.5.3	Dotacional Socio-Cultural (Clave S).....	103
5.5.4	Dotacional Deportivo (Clave D).....	104
5.5.5	Dotacional Servicios Administrativos (Clave SA).....	104
5.5.6	Espacios Libres de uso y dominio público (RG-ZV; RL-ZV).....	104
5.5.7	Red viaria (Clave RV-RG; RG-ELT).....	104
5.5.8	Red Infraestructuras (Clave INF).....	104
5.6	SISTEMAS GENERALES.....	104
5.7	DESGLOSE DEL SECTOR POR USOS.....	105
5.8	SUPERFICIES EDIFICABLES Y APROVECHAMIENTOS.....	106
5.9	NÚMERO DE VIVIENDAS.....	109
5.10	REDES PÚBLICAS.....	111
5.11	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	114
5.12	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-R5.....	114
6	GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.....	117
6.1	INTEGRACIÓN DE LA POBLACIÓN FUTURA EN LAS REDES DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.....	117
6.2	INTEGRACIÓN DE LA POBLACIÓN FUTURA EN LAS REDES DE INFRESTRUCTURAS PÚBLICAS.....	118
6.3	VERIFICACIÓN TÉCNICA DE LA CAPACIDAD PARA GARANTIZAR EL ABASTECIMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.....	118
6.4	ESTUDIO RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DEL SANEAMIENTO.....	118
6.5	EN RELACIÓN CON EL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.....	119
6.6	PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.....	119
6.7	ESTUDIO ACÚSTICO.....	119
B.	ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION.....	120
7	ORGANIZACIÓN DEL P.P.O.....	120
7.1	PRELIMINARES.....	120
7.2	DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	123

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

7.3	EL SISTEMA DE EJECUCIÓN.....	123
7.4	NIVELES MÍNIMOS DE LOS SERVICIOS URBANOS PARA PERMITIR LA UTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS.....	125
7.5	PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....	125
C.	ORDENANZAS REGULADORAS.....	142
8	ORDENANZAS GENERALES.....	142
8.1	SECCIÓN I. INTRODUCCIÓN.....	142
8.2	SECCIÓN II. TÉRMINOS EMPLEADOS.....	142
8.3	SECCIÓN III. DETERMINACIONES GENERALES DE VOLUMEN.....	142
8.4	SECCIÓN IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	143
8.5	SECCIÓN V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....	148
8.6	SECCIÓN VI. DETERMINACIONES CONSTRUCTIVAS.....	149
9	ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.....	150
9.1	ORDENANZAS PARTICULARES.....	150
9.2	ORDENANZA ZUR-7 ₂ (RESIDENCIAL).....	150
9.3	ORDENANZA ZU-T ₂ (TERCIARIO).....	154
9.4	ORDENANZA ZU-E ₂ (EQUIPAMIENTOS).....	157
9.5	ORDENANZA ZU-V ₂ (ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES).....	159
9.6	ORDENANZA ZU-RV ₂ (RED VIARIA).....	160
9.7	ORDENANZA ZU-VP2 (ESPACIOS LIBRES PROTEGIDOS. RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS).....	160
9.8	ORDENANZA ZU-INF ₂ (INFRAESTRUCTURAS).....	162
D.	LISTADO DE PLANOS.....	163
E.	ANEXOS.....	164
	ANEXO I.....	165
	FICHA DE CONDICIONES DEL P.G.O.U.T.A. PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.....	165
	ANEXO II.....	166
	TEXTO DEFINITIVO DEL CONVENIO URBANÍSTICO PARA FIJAR LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DEL SECTOR SUP R-5 "CONEXIÓN ALCALÁ" DEL PGOU DE TORREJÓN DE ARDOZ.....	166

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

ANEXO III.....	167
RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.....	167
ANEXO IV.	168
RELACIÓN DE PROPIETARIOS DEL SUELO PRIVADO (GENERADOR DE APROVECHAMIENTO) DEL ÁMBITO.....	168
ANEXO V.	170
VIABILIDAD DE COMPAÑÍAS DE SERVICIO.	170
ANEXO VI.	171
ESTUDIO DE TRÁFICO Y TRANSPORTE.....	171
ANEXO VII.	172
CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 78/1999, PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA CAM.	172
ANEXO VIII.	173
ESTUDIO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DEL REAL DECRETO 1367/2007.	173
ANEXO IX.	174
PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN, Y PROTECCIÓN CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.....	174
ANEXO X.	175
ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS.	175

MEMORIA PREVIA

MODIFICACIONES RESPECTO AL DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA EL 15 DE ABRIL DE 2010.

0 MEMORIA PREVIA

INTRODUCCION

El Plan parcial del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá", se tramita a iniciativa de la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Ámbito SUP R-5, del PGOU de Torrejón de Ardoz. La iniciativa para el desarrollo de dicho Sector, fue formalizada por propietarios agrupados en Comisión Gestora y estimada por el Pleno Municipal el 25 de abril de 2.007, procediendo la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 22 de mayo de 2.007, a la aprobación inicial del Plan Parcial del referido Sector. El documento inicialmente aprobado fue sometido a información pública mediante publicación el BOCM y el diario "El Mundo", ambos de fecha 7 de junio de 2.007 y notificado individualmente a todos los propietarios y organismos afectados, entre los cuales se encontraba la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental que emitió informe favorable el 14 de marzo de 2.008, en el que concluía "que no era necesario someter al trámite de evaluación ambiental el Plan Parcial del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" del PGOU de Torrejón de Ardoz" (pág. 3), estableciéndose una serie de condicionantes ambientales que deberían reflejarse en el documento que finalmente se aprobara, encomendando al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz la labor de verificar que por parte del promotor de la actuación se habían subsanado las deficiencias observadas.

Con el interés de impulsar el desarrollo urbanístico del referenciado Sector este Ayuntamiento suscribió con propietarios que representaban más del 50% de la superficie del Sector SUP R-5, un convenio urbanístico que tenía por objeto obtener la disponibilidad anticipada de los terrenos necesarios para la implantación y ejecución del "Proyecto de la Infraestructura e instalaciones de una nueva línea de metro en Torrejón de Ardoz" y la compatibilización con la ejecución del Plan Especial de Infraestructuras para la Ordenación de Accesos a la A-II. Dicho Convenio fue ratificado en sesión de Pleno de fecha 30 de septiembre de 2.009, y publicado en el BOCM de 2 de noviembre del mismo año.

Con fecha 17 de diciembre de 2010 se suscribió una adenda al convenio anteriormente referido, tras la aprobación inicial el 26 de abril de 2.010 del expediente de Ejecución de Redes Generales del Municipio de Torrejón de Ardoz asignadas a los ámbitos urbanísticos, así como el Proyecto Modificado de Ejecución del Proyecto de Obras de Vías de servicio de la A-2 y Conexiones Exteriores de Torrejón de Ardoz con la A-2 y la M-300, con un incremento en los costes respecto a los previstos en el Plan Especial de Infraestructuras para la Ordenación de Accesos a la A-II a su paso por Torrejón de Ardoz.

El 18 de diciembre de 2.009, la Comisión Gestora del SUP R-5 presenta ante esta Administración un Texto Refundido 2 del Plan Parcial de Ordenación de dicho Sector que incorpora las determinaciones contenidas en los informes emitidos por los diversos organismos sectoriales afectados, a saber:

1. Informes de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural (Vías Pecuarias).
2. Informes de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.
3. Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid.
4. Informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
5. Informe –alegación del Canal de Isabel II.
6. Informe de la Conserjería De Medio Ambiente Y Ordenación Del Territorio, Dirección General de Evaluación Ambiental.
7. Informe de la Conserjería De Medio Ambiente Y Ordenación Del Territorio, Dirección General Del Medio Natural.
8. Informe de la Dirección General Del Suelo Área De Valoraciones Y Patrimonio.
9. Informe de la Dirección General Aviación Civil.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

así como las derivadas del Convenio de gestión referenciado, siendo, por tanto, el documento de Plan Parcial, ahora denominado Texto Refundido 2, sometido nuevamente a información pública, en virtud de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en su sesión ordinaria celebrada el día 22 de marzo de 2.010.

Durante dicho periodo de información pública, no han sido presentadas en el Ayuntamiento alegaciones particulares. Asimismo, los mencionados organismos afectados emitieron sus correspondientes informes al respecto.

Los informes de los organismos afectados no han supuesto (con alguna excepción que más adelante se explicará) una alteración sustancial del documento de Plan Parcial sometido a información pública.

A continuación se describen, en detalle, la nueva documentación aportada respecto al documento sometido a información pública.

Como anexos de esta memoria previa se incluyen:

0. Acuerdo de someter a información pública el documento presentado.

1. Informe de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

2. Informe de Administrador de infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

3. Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General de evaluación ambiental.

4. Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial.

5. informe del Ministerio de Fomento, Dirección General de carreteras, Demarcación de Carreteras del estado en Madrid.

6. Informe del Ministerio de Fomento, Secretaría de Estado de Transportes, Dirección General de Aviación Civil.

7. Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General del Suelo.

8. Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General del Medio Ambiente, Área de Vías Pecuarias.

9. Informe del Ministerio de Defensa.

10. Informe del Ayuntamiento

11. Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Secretaría general Técnica.

12. informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

0.1 MODIFICACIONES QUE AFECTAN AL APROVECHAMIENTO.

0.1.1 DELIMITACION DEL AMBITO

Con fecha de 28 de mayo de 2007 la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz para su adaptación al expediente de delimitación de la línea de deslinde entre los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares (Ac. 52/07) según la Orden 1203/2007.

La diferencia entre las determinaciones urbanísticas del P.G.O.U.T.A. antes y después de la mencionada Corrección de dicho Planeamiento General se expresa en el cuadro siguiente.

	P.G.O.U.	MODIFICACIÓN	DIFERENCIA	%
I SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (m ² s)	170.900,00	157.887,00	-13.013,00	-7,61
II SUPERFICIE SS.GG. INTERIORES	80.392,00	90.453,00	10.061,00	12,51
III SUPERFICIE DEL SECTOR (I+II) m ² s	251.292,00	248.339,64	-2.952,36	-1,17
IV APROVECHAMIENTO TIPO (m ² tuRML/m ² s)	0,44	0,44	0,00	
V APROVECHAMIENTO TOTAL (IIIxIV)	110.568,00	109.270,00	-1.298,00	-1,17
VI NUMERO DE VIVIENDA (I/1000) X 655/ha)	1.111,00	1.026,00	-85,00	-7,65
VII CONTRIBUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO A LA EJECUCIÓN DE SS.GG.	10.258.586,06	10.258.586,06	0,00	
VIII APROVECHAMIENTO TOTAL DEL AREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE	555.723,00	554.425,00	-1.298,00	-0,23
IX CONTRIBUCIÓN DEL SECTOR SUP-R5 EJECUCIÓN SS.GG. (%) (V/VIII) x 100	19,90	19,70	-0,20	-1,00
X CONTRIBUCIÓN DEL SECTOR SUP R-5 A EJECUCIÓN SS.GG. (€) (IX/100)	2.041.458,00	2.020.941,00	-20.517,00	-1,00
XI CONTRIBUCIÓN SECTOR SUP R-5 A INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO (E)	483.084,00	446.124,00	-36.960,00	
SUPERFICIE AREA DE REPARTO	1.184.732,00	1.181.780,00	-2.952,00	0,25
APROVECHAMIENTO TOTAL	521.314,00	520.015,00	-1.299,00	0,25
APROVECHAMIENTO UNITARIO	0,44	0,44	0,00	

0.2 VARIACIONES PRODUCIDAS POR LOS INFORMES DE LOS ORGANISMOS AFECTADOS

Los organismos que han originado modificaciones al Plan Parcial son los siguientes:

- Informe de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.
- Informe de Administrador de infraestructuras Ferroviarias (ADIF).
- Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General de evaluación ambiental.
- Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial.
- Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.
- informe del Ministerio de Fomento, Dirección General de carreteras, Demarcación de Carreteras del estado en Madrid.
- Informe del Ministerio de Fomento, Secretaría de Estado de Transportes, Dirección General de Aviación Civil.
- Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General del Suelo.
- Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General del Medio Ambiente, Área de Vías Pecuarias.
- Informe del Ministerio de Defensa.
- Informe del Ayuntamiento.

0.2.1 Informe de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

Este organismo informa **FAVORABLEMENTE** el Plan Parcial.

Como resumen al mismo se indica:

Recordatorio de respetar una zona de protección de 25 metros medidos desde el borde de la explanación, debiendo situarse las edificaciones, como mínimo, a los 25 metros indicados, sin perjuicio de lo que los estudios sobre niveles sonoros determinen al respecto.

El Proyecto de Urbanización será de nuevo remitido a esta Dirección General para su autorización.

Respetar las indicaciones del Decreto 78/99 (BOCM 08/06/1999) recogidas en los estudios acústicos realizados.

0.2.2 Informe de Administrador de infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

El informe tiene tres puntos fundamentalmente:

Como resumen al mismo se alega:

Primero: "Indicar la obligatoriedad de construcción de un cerramiento Tipo Urbano a todo lo largo de la actuación urbanizadora colindante con el Ferrocarril., de conformidad con legislación vigente que recoge LSF39/03 y RD2387/04."

"Las edificaciones deberán plantearse fuera del límite legal establecido para suelo Urbano (20 metros) por esa legislación."

"Se recomienda la instalación de biondas reforzadas en todas aquellas rotondas construidas sobre viales paralelos a la vía férrea, dentro de los parámetros de afección, en previsión de intromisión accidental de vehículos en la plataforma de la vía."

"Las posibles aguas excedentes de riego, de la zona verde prevista, deberán ser recogidas con los dispositivos adecuados, a fin de evitar la formación de escorrentías hacia la plataforma de las vías."

Segundo: Se expone que ha de cumplirse con lo indicado en el estudio acústico instalado una pantalla acústica de 5 metros de altura en el límite mismo del dominio público.

Tercera: *"Indicar que con anterioridad a cualquier actuación, el promotor deberá contar con la correspondiente Autorización de ADIF."*

El Plan Parcial recoge las indicaciones y recomendaciones realizadas en el informe en su punto número 1, así como las que afectan a la documentación gráfica, como es el marcar el límite de 20 metros, para las edificaciones.

Respecto al segundo punto del informe, se seguirán estrictamente las recomendaciones del estudio acústico presentado

0.2.3 Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General de evaluación ambiental.

En relación a este informe se ha de indicar que, con fecha 29 de junio de 2.010 (nº de registro de entrada: 33455), se recibe requerimiento de esa Dirección General, en relación al citado Texto Refundido 2 del Plan Parcial del Sector SUP R-5, y en relación al cuál debe significarse lo siguiente:

Primero.- En el apartado primero se indican que: *"en virtud del artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, se ha de determinar si el Plan Parcial de referencia ha de ser objeto de Evaluación Ambiental, considerando lo que se establezca en el artículo 4 de la misma Ley"*

A este respecto, el hecho de que el documento de planeamiento remitido, es un Texto Refundido de un Plan Parcial de Ordenación ya informado por dicha Dirección General anteriormente, que se limita a incorporar y dar contestación a todos los condicionantes y exigencias contenidos en los diversos informes sectoriales emitidos, entre otros, su Informe sobre el cumplimiento del artículo 4 de la ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, del Plan Parcial de Ordenación del SUP R-5 Ref. 155/07-MB (10-CPU-00013.4/2007), de fecha 14 de marzo de 2008, junto a las previsiones contenidas en el Convenio firmado entre este Ayuntamiento y los promotores del Plan antes referido.

Siendo esto así, las modificaciones introducidas en el documento aprobado inicialmente no suponen afecciones significativas en el medio ambiente que no hubieran sido ya objeto de consideración en el Informe de 14 de marzo de 2.008, en la medida que el área afectada por el Plan Parcial no ha sufrido variación, y no se encuentra incluida en espacios de Red Natura 2000 ni de otras figuras, tal como, hábitats de interés comunitario, montes Preservados etcétera.

En consecuencia, no existiendo como resultado de la redacción del Texto Refundido 2 del Plan Parcial, ninguna situación que modifique las consideraciones base que llevaron a la Dirección General de Evaluación Ambiental a decidir la innecesaridad de someter al trámite de evaluación ambiental el Plan Parcial, es porque lo entendemos se debe considerar que dicho trámite no es necesario efectuarlo de nuevo.

Segundo.- En relación a su petición de información adicional por entender que la documentación aportada es insuficiente, es preciso realizar las siguientes consideraciones:

1º) Se solicita una copia del documento "Estudio de Caracterización del Suelo" que se menciona en la Memoria del Plan Parcial, preferiblemente en formato papel.

2.-) Se solicita copia del documento "Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos", que también se menciona en la Memoria del Plan Parcial.

En cualquier caso, se debe poner manifiesto que el promotor de la actuación incluyó estos dos documentos junto con la documentación del Plan Parcial aprobado inicialmente, sin que fueran requeridos en su momento en relación al anterior informe. Respecto al "Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos", se ha procedido a actualizar su contenido de acuerdo a las modificaciones introducidas en el documento de planeamiento.

3º) Respecto del requerimiento que en relación con el Estudio Acústico se realiza, se indica que está Dirección General, ya se pronunció en su Informe sobre el cumplimiento del artículo 4 de la ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, del Plan Parcial de Ordenación del SUP R5 "Conexión Alcalá", Ref. 155/07-MB (10-CPU-00013.4/2007), de fecha 14 de marzo de 2008, solicitando en el mismo, en relación con el Estudio Acústico presentado que: *"en su caso, deberá actualizarse el Estudio Acústico conforme a la nueva ordenación que el Plan Parcial establezca, a partir del cumplimiento del informe de la Dirección General de Carreteras."*

En cumplimiento de tal previsión, el Texto Refundido 2 del Plan Parcial ha dado oportuna respuesta a lo solicitado. En este sentido, en el Informe de la Dirección General de Carreteras, se indicaba que *"la solución de accesos y conexiones del Plan Parcial no coincide con la documentación informada favorablemente con fecha 5 de febrero de 2004 perteneciente al Estudio de conexiones exteriores de Torrejón de Ardoz con la N-II" y tampoco coinciden los planos del Estudio de Incidencia Acústica con los planos de ordenación del Plan Parcial*", deficiencia que ha quedado subsanada en el Texto Refundido 2.

0.2.4 Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial.

El informe de este organismo realiza las siguientes consideraciones.

Primero:

"El Plan Parcial. establece en las ordenanzas Residencial, Grado 2º y Terciario, Grado 2º una altura máxima de la edificación de 15 plantas, superior a la altura máxima establecida para el Sector SUP R-5 por el Plan General en el epígrafe 35.2.1 de las Normas Urbanísticas: "7 plantas (22,50m) al Sur de la Avenida de la Constitución y 5 plantas al Norte."

En relación con lo anterior, deberán igualmente describirse y motivarse las circunstancias especiales que concurren en este caso y que acreditan la conveniencia de implantar los dos edificios singulares previstos en el Plan Parcial.

Por otra parte, según lo establecido en el artículo 61.4 de la Ley 9/2001, deberá presentarse informe favorable de la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, en lo referente a localización, características y obtención de las redes supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

El Plan Parcial computa como Red Local de Servicios 17.604,78 m² que corresponden a la totalidad del Viario Local, lo que no se considera adecuado a los efectos del cumplimiento de estándar de Redes Locales establecido por el artículo 36.6 de la Ley 9/2001.

La modificación que se presenta, es fiel reflejo del convenio suscrito que adapta el Plan Parcial aprobado inicialmente estableciendo unas condiciones que permiten alcanzar una utilización más racional y eficiente de los terrenos que integran el Sector, conciliando los legítimos intereses particulares con los objetivos de mejora urbana y defensa del interés público que el Ayuntamiento persigue, de tal manera que la nueva ordenación permite un diseño de ciudad moderna y singular, convirtiendo al Sector SUP R-5 en la puerta de entrada a la Ciudad de Torrejón de Ardoz.

La implantación de dos torres como "puerta de entrada" a Torrejón, así como el aumento de la altura en la zona norte de la Avda. de la Constitución, permite concentrar el aprovechamiento del sector, obteniendo un esponjamiento del sector y por ello más suelo libre para conseguir incrementar la calidad ambiental del ámbito.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

Estas mejoras se concretan en las siguientes actuaciones, una vez resuelto el agotar el aprovechamiento asignado en tan escaso margen de suelo disponible tras la materialización del Plan Especial de Infraestructuras para la Ordenación de Accesos a la A-II a su paso por el municipio de Torrejón de Ardoz, del Proyecto de Trazado 49-M-12280 II Acceso a Madrid. Plataformas reservadas para el transporte público y actuaciones complementarias. Autovía del Noroeste, A-2; pk 5.3 al pk 24.S y el Anteproyecto de la Autovía A-2. Adecuación. Reforma y Conservación del Corredor del Nordeste. Madrid -pk 62 (R-2). pk 4.8 al 62.0" Clave AO-E-189.

Mejora de dotaciones públicas.

Obtención de una parcela de 5.823,24 m² integrada en la red supramunicipal, destinada a viviendas públicas o de integración social, en vez de su monetización, como se proponía en el documento, aprobado definitivamente el 23 de marzo de 2004, de asignación de redes supramunicipales y generales del PGOU de Torrejón de Ardoz.

Obtención de una parcela de 13.506,95 m² integrada en la red supramunicipal, destinada para la implantación de los equipamientos vinculados a la línea de metro Chamartín-Torrejón de Ardoz.

El Plan Parcial presentado, suma un total de 19.330,29 m² de redes Supramunicipales que representa 22,87 m²s/100 m²c, superior a lo fijado por la ley 9/2001 en su artículo 36.

Obtención de mayor superficie de espacios libres recogidos en las siguientes parcelas:

Parcela (L-14) de **13.291,66 m²** para zonas verdes integrados en la red local, ubicada en el límite oeste del sector y colindante con la zona consolidada del municipio, con carácter netamente estancial y de esparcimiento, garantizando en ella que la mitad la superficie se destinará a zonas arboladas, que representa 15,72 m²s/100 m²c, superior a lo fijado por la ley 9/2001 en su artículo 36.

Parcelas (L-17; L-18 y L-19) con un total de **17.301,97 m²** para zonas verdes integradas en la red General, ubicadas en el límite sur y este del sector que representa 20,47 m²s/100 m²c, superior a lo fijado por la ley 9/2001 en su artículo 36.

Parcelas (L-14; L-15, L-16, L-19) con un total de **11.466,07** integrados en el sistema de espacios libres de uso y dominio público, zonas marcadas como RG-ELT se corresponden con los espacios libres que, por superar los límites de ruido establecidos por el Decreto 78/99 no se pueden destinar a zonas estanciales, pero si pueden establecerse usos deportivos, de paseo o meramente ornamentales y que representa 13,56 m²s/100 m²c.

El total el plan parcial destina **28.768,04 m²** a espacios libres que representan 34,03 m²s/100 m²c, estándar este muy superior a lo fijado por planeamiento y que da una idea de la calidad ambiental que se pretende en este ámbito.

Reducción del número de viviendas.

El art. 35 NORMA URBANÍSTICA SUP-R5 determina, en su apartado 35.2.4 Densidad, que la densidad máxima que determina el P.G.O.U.T.A. es de 65 viviendas por hectárea aplicada sobre la superficie del ámbito del Sector excluidos los Sistemas Generales Interiores, es decir 15,7886 has, por tanto el número de viviendas es el resultante del producto 15,7886 has x 65 viv/has = 1.026 vivienda y que para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispuesto en el Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del P.G.O.U.T.A. sin que, en ningún caso, puedan superarse las 75 viviendas por hectárea, si bien para este Plan Parcial se fija el **número máximo de viviendas en 1.000** que conlleva una mejora en la calidad ambiental de sector en cuanto a un menor tráfico, generación de ruido.

0.2.5 Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Secretaria General Técnica.

El informe de este organismo realiza las siguientes consideraciones.

PRIMERO: Informar **FAVORABLEMENTE** el Plan Parcial del Sector del Suelo Urbanizable. Programado R-5 "Conexión Alcalá" a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 47.3 y 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

No obstante, el documento que se someta a aprobación definitiva deberá incorporar como Red Local 17.604,78 m² de suelo destinado a Equipamientos y Servicios que se detraerán de la Red General RG-ELT que no ha sido computada a efectos del cumplimiento de los estándares de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dicha superficie se detraerá del suelo calificado por el Plan Parcial como Red General.

En relación con las Redes Supramunicipales, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz deberá cumplir las condiciones establecidas en el informe de la Dirección General del Suelo, de fecha 29 de octubre de 2010.

En el documento aprobado Inicialmente esta superficie de 17.604,78 m² corresponde a la red viaria local. En el documento de aprobación definitiva el Pián Parcial se computará como Red Local una reserva de suelo equivalente destinada a Equipamientos y Servicios, para lo cual se detraen de la RG-ELT dos parcelas la L-21 y L-22 destinándose a reserva de suelo para equipamientos, pasándose a denominar R-21 y R-22 con un total de 16.962,28 m², y para llegar a la superficie fijada por la Secretaría Técnica, se destinan 2.484,69 m² de la parcela L-14, perteneciente a la RG-ELT, a uso deportivo dentro de la red local de equipamientos, resultando un total de 19.446.97 m² de equipamiento y servicios.

Se incorpora la red local viaria a la red general viaria, además de una zona al norte del ámbito.

0.2.6 Informe del Ministerio de Fomento, Dirección General de carreteras, Demarcación de Carreteras del estado en Madrid.

El informe de este organismo realiza las siguientes consideraciones.

Primero:

"Deben reflejarse con claridad (y a escala mínima 1/2000) en los planos y la normativa la prohibición de cualquier construcción en la banda que delimita la línea límite de edificación así como el resto de limitaciones a los usos que establece la Ley 25/1988 de Carreteras y su Reglamento para las zonas de protección del viario estatal, en particular el límite de dominio público, que debe ser respetado por el sector"

Se reflejaran en los planos que acompañan el Plan Parcial a la escala indicada las bandas de protección que se indican, "La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en 'autopistas autovías y vías rápidas, y a 25 metros en el resto de carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la arista mencionada.

"En los planos del Plan Parcial no se ha reflejado el Proyecto de Trazado 49-M-12280 Acceso a Madrid. Plataformas reservadas para el transporte público y actuaciones complementarias. Autovía del Noroeste, A-2; pk 5.3 al pk 24.S. Tramo: Calle Arturo Soria-Alcalá de Henares", ni el Anteproyecto Autovía A-2. Adecuación. Reforma y Conservación del Corredor del Nordeste. Madrid - pk 62 (R-2), pk 4,8 al 62,0" Clave AO-E-189 en el que se contempla la ejecución del "Proyecto de Trazado y Construcción tercer carril y mejora de trazado en el A.2 pk 23,300 al 38,700. Tramo: Torrejón de Ardoz L.P. Madrid" Clave 47-M-11610. Teniendo en cuenta dichos proyectos será necesario prever la reserva viaria para su construcción. Dicha reserva viaria se situará a 3 m. de la arista exterior de la futura explanación. Escala mínima 1/2000"

Todos los proyectos que se mencionan se han tenido en cuenta a la hora de redactar el P.P. quedando reflejados en el mismo, a excepción del anteproyecto del tercer carril que, por estar fuera del ámbito no se ha haba contemplado por no tener ninguna incidencia sobre el sector.

"para el análisis de las accesos al sector deberán presentarse, a la escala mínima anteriormente indicada y con claridad necesaria, los planos correspondientes al estado actual o en proyecto, en su caso de la red de carreteras que sean afectadas por el Sector y al estado, en que quedarían con los accesos que se prevean, indicando la nomenclatura de las carreteras afectadas"

"Cualquier actuación que afecte al viario estatal requerirá autorización de la Dirección General de Carreteras, presentando previamente la documentación correspondiente".

"Las medidas correctoras propuestas en el Estudio Acústico deberán cumplirse en los planos del Plan Parcial. En particular el plano P-6 deberá respetar el plano 5 del Estudio Acústico. Estas medidas se ejecutarán con cargo al promotor".

Se han contemplado todas las medidas acústicas indicadas en los estudios acústicos actualizados quedando reflejados en el plano P-5 del Texto refundido del Plan Parcial, así como en el plano P-14 donde se recoge las diferentes actuaciones anteriormente indicadas.

0.2.7 Informe del Ministerio de Fomento, Secretaría de Estado de Transportes, Dirección General de Aviación Civil.

Según el informe del ministerio de Fomento El "Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-R5 "Conexión Alcalá" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (Modificación de la Ordenación Pormenorizada, Texto Refundido 2)" **no se encuentra afectado por las huellas de ruido** aprobadas por la Comisión de Seguimiento de las Actuaciones de Ampliación del Sistema Aeroportuario de Madrid-Barajas (CSAM).

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo **INFORMA FAVORABLEMENTE** el "Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-R5 "Conexión Alcalá" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (Modificación de la Ordenación Pormenorizada, Texto Refundido 2)", en lo que a Servidumbres Aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las Servidumbres Aeronáuticas, sin perjuicio de lo que el Ministerio de Defensa estime en relación con sus competencias respecto a la Base Aérea de Torrejón de Ardoz.

Independientemente de las consideraciones anteriores se recuerda que, al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento

0.2.8 Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General del Suelo.

Esta conserjería solicitaba informe de la conserjería de de Transportes e Infraestructuras respecto de la cesión propuesta como Red Supramunicipal de Equipamientos SA-26, dándose traslado el 28 de septiembre de 2010.

0.2.9 Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General del Medio Ambiente, Área de Vías Pecuarias.

Este organismo **INFORMA FAVORABLEMENTE** el Texto Refundido II del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP R-S "Conexión Alcalá" del PGOU de Torrejón de Ardoz siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos, establecidos en el informe de 30 de julio de 2007 del Área de Vías Pecuarias:

Se deberá solicitar una modificación de trazado de la vía pecuaria denominada "Cordel de la Legua o de Bilbao" conforme al artículo 26 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Es inexcusable a esta modificación de trazado que la Junta de Compensación aporte los terrenos por donde vaya a discurrir la vía pecuaria con carácter previo a esa modificación.

0.2.10 Informe del Ministerio de Defensa.

El citado Plan está afectado por las Servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, por lo que se adjunta plano elaborado por la Dirección de Infraestructura del Mando de Apoyo Logístico del Ejército del Aire en el cual se ha señalado la altitud máxima que podrían alcanzar las construcciones afectadas por dichas Servidumbres.

Este informe es de aplicación general a la Modificación del Asunto, si bien se significa que es necesario el estudio e informe de cada proyecto de obra que se realice en el Sector SUPR-5 en relación con las citadas Servidumbres de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz.

Asimismo, se hace constar que, dada la proximidad de la zona interesada, las edificaciones que se pudieran llevar a cabo en la Zona de actuación del tan citado Plan se verán afectadas por la huella de ruido provocada por las maniobras de aterrizaje/despegue de las aeronaves usuarias de la Base militar.

0.3 VARIACIONES PRODUCIDAS POR REQUERIMIENTO MUNICIPAL.

Las alteraciones debidas a requerimientos municipales han sido producidas o bien por estar reflejadas en el acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial o surgidas en las múltiples conversaciones mantenidas entre el Ayuntamiento, la Comisión Gestora y el Equipo Redactor.

Las modificaciones más importantes son las siguientes.

Se definirá económicamente la contribución del Sector a la ejecución de Sistemas Generales, actualizándola a la fecha de presentación del documento, tal y como marca el PGOU.

Se actualizarán los informes de viabilidad de suministro de los diferentes servicios antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial o en su defecto del Proyecto de Urbanización.

Asimismo, conforme al informe jurídico emitido y el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de marzo de 2010 relativo a sometimiento a información pública, a efectos de la actualización del Anexo IV-Relación de Propietarios, se les notifica que por parte de este Ayuntamiento se ha procedido a la expropiación de las siguientes parcelas a sus titulares registrales, encontrándose actualmente en trámite de inscripción registral.

Parcela 9 Polígono 30999, afección total.

Parcela 3 Polígono 32006, afección total.

Parcela 1 Polígono 32006, afección total.

Parcela 6 Polígono 30999, afección parcial de 2.956,95 m2.

0.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Como se ha descrito en el punto anterior, la nueva delimitación del sector es de 248.339,64 m², lo que supone 2.952,32 m² menos que en el anterior documento. De esta superficie, corresponde a suelos de dominio público 56.231,42 m², incluyendo 2.720,27 m² del Cordel de la Legua, superficie obtenida de la descripción del mismo (ancho de 37,61 m) y pendiente de la delimitación provisional solicitada, descontando el suelo de dominio público existente correspondiente a la carretera M-300 que lo atraviesa.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

	Superficie (m ²)
TOTAL DELIMITACION DEL AMBITO	248.339,64
Viario existente (M-300, A-2; Avda. Constitución)	53.511,15
Cordel de la Legua ¹	2.720,27
TOTAL SUELOS DE TITULARIDAD PUBLICA	56.231,42
TOTAL SUELO GEN. APROVECHAMIENTO	192.108,22
TOTAL APROVECHAMIENTO GENERADO	84.527,62

0.5 ANEXOS.

0. Acuerdo de someter a información pública el documento presentado.
1. Informe de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.
2. Informe de Administrador de infraestructuras Ferroviarias (ADIF).
3. Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General de evaluación ambiental.
4. Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial.
5. informe del Ministerio de Fomento, Dirección General de carreteras, Demarcación de Carreteras del estado en Madrid.
6. Informe del Ministerio de Fomento, Secretaría de Estado de Transportes, Dirección General de Aviación Civil.
7. Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General del Suelo.
8. Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General del Medio Ambiente, Área de Vías Pecuarias.
9. Informe del Ministerio de Defensa.
10. Informe del Ayuntamiento
11. Informe de la Conserjería De Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Secretaría general Técnica.
12. informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas.

¹ superficie pendiente de la delimitación provisional solicitada a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

132**TORREJÓN DE ARDOZ**

URBANISMO

Don José Luis Navarro Coronado, alcalde en funciones del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Madrid).

Hace saber: Que por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 22 de marzo de 2010, se adoptó acuerdo de someter a información pública el texto refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP.R5 “Conexión Alcalá”, del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

Lo que se hace público para general conocimiento por el plazo de un mes, al objeto de oír reclamaciones, quedando el documento de manifiesto en el Departamento de Urbanismo para que pueda ser examinado por cualquier interesado.

Torrejón de Ardoz, a 30 de marzo de 2010.—El alcalde en funciones (firmado).

(02/3.529/10)

Urb
0



Dirección General de Carreteras
CONSEJERÍA DE TRANSPORTES
E INFRAESTRUCTURAS

Comunidad de Madrid



REGISTRO DE SALIDA
Ref: 06/062325.9/10 Fecha: 10/06/2010 10:13
Cons. Transportes e Infraestructuras
Reg. Aux. Cons. Transportes e Infraest.
Destino: Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz

ASUNTO: INFORME FAVORABLE AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP R-5 "CONEXIÓN ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ.



Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz

FECHA: 16/08/2010 10:39

REGISTRO GENERAL

ENTRADA: 31680

En relación con el asunto referenciado, se remite informe de los Servicios Técnicos de ésta Dirección General.

Madrid, 2 de junio de 2010

EL DIRECTOR GENERAL DE CARRETERAS

Borja Carabante Muntada

AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ
URBANISMO
17 JUN. 2010
RECIBIDO

91535 B 08



Dirección General de Carreteras
CONSEJERÍA DE TRANSPORTES
E INFRAESTRUCTURAS

Comunidad de Madrid

ASUNTO: INFORME FAVORABLE AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP R-5 "CONEXIÓN ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ.

REMITENTE: Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

INFORME TÉCNICO

Descripción

- 1º. El Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz solicita que por esta Dirección General se emita el correspondiente informe de acuerdo a sus competencias del documento del Plan Parcial del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" del Plan General de Torrejón de Ardoz, aprobado inicialmente por este Ayuntamiento el 22 de mayo de 2007 (documentación remitida con fecha de entrada 22 de abril de 2010 y nº de registro 06/043612.9/10).
- 2º. El ámbito objeto de ordenación a través del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" comprende una superficie de 248.339,64 m² y se localiza en el extremo oriental del municipio, en el espacio existente entre la Autovía A-2, la Avenida de la Constitución, la carretera M-300 y la vía del ferrocarril de Madrid-Guadalajara. Los usos del Sector son residencial multifamiliar con 1.163 viviendas, terciario y dotacional. En cuanto a la estructura viaria y los accesos al Sector están definidos según el proyecto actualmente en ejecución "Conexiones exteriores de Torrejón de Ardoz con la autovía A-2 y la carretera M-300", donde además de la salida directa del tronco de la autovía a la carretera M-300 también se incluye el Proyecto de Trazado de las Plataformas del Transporte Público del Ministerio de Fomento en la A-2.
- 3º. Con fecha 5 de febrero de 2004 esta Dirección General de Carreteras emitió informe favorable del "Estudio de Conexiones Exteriores de Torrejón de Ardoz con la N-II y la M-300" a solicitud del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.
- 4º. Posteriormente, esta Dirección General emitió informe desfavorable al Plan Parcial del Sector SUP-R5 "Conexión Alcalá" remitido por el ayuntamiento, por no coincidir la solución de accesos y conexiones al Sector con los planos del documento informado favorablemente mencionado en el punto anterior (documento con fecha de registro de salida 19 de septiembre de 2007 y nº de registro 06/101283.9/07).
- 5º. Por último con fecha 1 de diciembre de 2008, la Dirección General de Carreteras emitió informe favorable al Proyecto de "Construcción de las Conexiones Exteriores de Torrejón de Ardoz con la A-2 y la M-300", en el cuál se planteaba una salida directa a la carretera M-300 desde el tronco principal de la autovía A-2 y la creación de nuevo enlace para acceso a desarrollos urbanísticos, todo ello compatibilizado con el Proyecto de "Trazado Autovía Nordeste A-2. Plataformas reservadas para el Transporte público, vías de servicio y actuaciones complementarias", del Ministerio de Fomento.
- 6º. La carretera M-300 pertenece a la Red Principal de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid (IMD₂₀₀₉= 40.108 vehículos).

Informe

- 7º. Se informa **favorablemente** el Plan Parcial del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" del Plan General de Torrejón de Ardoz

El documento de Plan Parcial contempla el Proyecto de trazado de "Conexiones exteriores de Torrejón de Ardoz con la A-2 y M-300", donde además de la salida directa del tronco de la autovía a la carretera M-300, se incluye el Proyecto de Trazado de las Plataformas del Transporte Público del Ministerio de Fomento en la A-2 y los accesos al Sector SUP R-5.



Dirección General de Carreteras
CONSEJERÍA DE TRANSPORTES
E INFRAESTRUCTURAS

Comunidad de Madrid

- 8º. Se recuerda que deberá respetarse la zona de protección de la carretera. Ésta comprende una banda a ambos lados de la carretera de veinticinco (25) metros de ancho como mínimo, medidos desde el borde de la explanación (artículo 82 del Reglamento aprobado por Decreto 29/93 de 11 de marzo). La línea de edificación se situará como mínimo a veinticinco (25) metros de la arista exterior de la explanación sin perjuicio de lo que el estudio sobre niveles sonoros determine al respecto.
- 9º. El Proyecto de Urbanización será de nuevo remitido a esta Dirección General para su autorización con respecto a las actuaciones previstas en la carretera M-300 definidas en el mismo por parte del Área de Explotación.
- 10º. Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 78/99 (BOCM 8-6-1999) de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, que obliga a las figuras de planeamiento urbanístico general a incorporar estudios específicos sobre los niveles de ruido actuales y esperables, así como a adoptar medidas preventivas y de protección para que no se superen los valores límite establecidos en el referido Decreto.
- 11º. Procede hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, u otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias.
- 12º. La normativa de aplicación general es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, su Reglamento aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo, y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el citado Reglamento en materia de accesos a la red de carreteras de la comunidad de Madrid.
- 13º. Se recuerda que este informe no comporta la autorización de las actuaciones descritas en la documentación remitida por el solicitante; la autorización de éstas deberá ser solicitada por su titular, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.

Madrid, 2 de junio de 2010

La Jefa de Área de Planificación

Fdo.: Soledad Pérez-Galdós

La Jefa de Servicio de Seguridad Vial

Fdo.: Alicia García Ledesma

Vº Bº
El Subdirector General de Planificación

Fdo.: Bernardo Prieto Martínez



Antonio Cabado Rivera
Director de Patrimonio y Urbanismo



~~E.D. Urbani~~
~~Tribunero~~
M. Acuberte



Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz

FECHA: 28/06/2010 09:17

REGISTRO GENERAL

ENTRADA: 33157

REF.: JUL. 0454/0613

D. ANTONIO CABADO RIVERA, Director de Patrimonio y Urbanismo del ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF), en nombre y representación de dicha entidad, para lo que se encuentra debidamente autorizado ante el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, con domicilio a efectos de este expediente en Avda. Pío XII, 28036-Madrid, comparece y dice:

Que con fecha 22 de abril se ha recibido en esta Dirección de Patrimonio y Urbanismo, Texto Refundido del Plan Parcial del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" del PGOU de Torrejón de Ardoz, para dar cumplimiento a su sometimiento a trámite de información pública según acuerdo de la Junta de Gobierno local de 22 de marzo de 2010.

Por lo que expone las siguientes,

ALEGACIONES

PRIMERA.- El Sector urbanizable programado SUP-R5, objeto del Plan, se extiende en forma de cuña entre la Autovía A-2 Madrid-Barcelona y el trazado ferroviario de Red Convencional M.Chamartín-B.Sants, de cuádruple vía electrificada (3.300 V) y ancho ibérico (1.668mm), en un frente comprendido, aproximadamente entre los PPKK 26/500-27/000.

El Plan Parcial de este Sector asigna usos al suelo, tanto residencial como de equipamientos y terciario; ubicando en traza paralela con el ferrocarril una serie de edificaciones separadas por un vial, así como una zona verde de esparcimiento.

Indicar la obligatoriedad de construcción de un cerramiento Tipo Urbano a todo lo largo de la actuación urbanizadora colindante con el Fc., de conformidad con legislación vigente que recoge LSF39/03 y RD2387/04.

Las edificaciones deberán plantearse fuera del Límite legal establecido para suelo Urbano (20 metros) por esa legislación.



Es recomendable la instalación de biondas reforzadas en todas aquellas rotondas construidas sobre viales paralelos a la vía férrea, dentro de los parámetros de afección, en previsión de intromisión accidental de vehículos en la plataforma de la vía.

En el caso analizado se plantea construir un vial a espaldas de los bloques de viviendas, paralelo a las vías, rematado en los extremos por sus respectivas rotondas de giro.

Las posibles aguas excedentes de riego, de la zona verde prevista, deberán ser recogidas con los dispositivos adecuados, a fin de evitar la formación de escorrentías hacia la plataforma de las vías.

SEGUNDA.- Dada la alta afección acústica ocasionada en el Sector, tanto por el ferrocarril como por el tráfico aéreo y el tráfico rodado, cabe exigir y recurrir al máximo de medidas de inmisión de ruidos y vibraciones, adoptando las medidas arquitectónico-constructivas convenientes e instalando, así mismo, todos aquellos medios de barrera posibles dentro del lógico ordenamiento ambientalista-urbano.

En lo que al ferrocarril concierne, se ha previsto elevar un muro acústico de 5,00 metros de altura en el límite mismo del Dominio Público en todo el frente de afección; y así es exigible, a la luz de los niveles superiores a los valores límite, obtenidos en el Estudio Acústico previo, de fecha 16/06/2009, que denuncian de partida una absoluta incompatibilidad con los usos de suelo previstos.

TERCERA.- Indicar que con anterioridad a cualquier actuación, el promotor deberá contar con la correspondiente Autorización de ADIF.

A este fin deberá dirigirse a la Gerencia de Mantenimiento de Madrid-Sur, sita en Avda. Ciudad de Barcelona Nº 2 - 2ª Planta, 28007 - Madrid.

Madrid, 17 de mayo de 2010



D. JOSE LUIS NAVARRO CORONADO
CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ
Plaza Mayor 1
28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

A/A. LUIS CESTEROS.

Urb.

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

REGISTRO DE SALIDA
Ref:10/087807.0/10 Fecha:16/06/2010 11:29Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden. Ter.
Reg. C. Medio Amb. Viv. y Ord. T. (PR)
Destino: Ayuntamiento de Torrejón de ArdozSR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ
AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ
Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz (Madrid)

Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz

FECHA: 29/06/2010 09:16

REGISTRO GENERAL

ENTRADA: 33455

PCEA 10-UB-00066.0/2010
10/075 (SIA)

En relación a la documentación presentada en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, con nº de Registro de Entrada 10/180611.9/10, de fecha 26 de abril de 2010, por el que se viene a interesar informe en relación con el **Plan Parcial de Ordenación de SUP R5 "Conexión Alcalá"** de PGOU de Torrejón de Ardoz -Madrid-, este Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, en aplicación de las competencias que tiene atribuidas, significa lo siguiente:

Primero: En virtud del artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, se ha de determinar si el Plan Parcial de referencia ha de ser objeto de Evaluación Ambiental, considerando lo que se establece en el artículo 4 de la misma Ley.

Segundo: Con el fin de iniciar el procedimiento requerido legalmente para la emisión del correspondiente informe ambiental, se hace notar que la documentación aportada es insuficiente, por lo que por medio del presente escrito se requiere a fin de que se aporte, en el plazo de diez días, la documentación siguiente (considerada imprescindible para la emisión del citado informe):

- Una copia del documento "Estudio de Caracterización de Suelo" que se menciona en la Memoria del Plan Parcial, en formato papel.
- Una copia del documento "Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos" que también se menciona en la Memoria del Plan Parcial, preferiblemente en formato papel.
- Respecto del Estudio Acústico presentado, se solicita:
 - Resultados de ruido debido a tráfico rodado, cuando se emplea para su modelización la norma francesa NMPD-Routes 96, tal como recomienda la legislación en vigor (R.D. 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental).
 - Dado que en el sector se prevé construir edificios en altura, la modelización no debe ceñirse a 1,5m sobre el suelo, sino que debe venir completada con estimaciones a 4m altura e incluso a 8m.
- Finalmente, con objeto de iniciar con la mayor celeridad posible el procedimiento requerido legalmente mediante la realización de consultas previas a las administraciones públicas afectadas (artículo 4 de la Ley 9/2006) para la determinación de la existencia de efectos significativos en el medio ambiente, se solicita una copia completa de

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ

URBANISMO

30 JUN 2010

RECIBIDO



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

toda la documentación de la modificación puntual (incluida la requerida en los puntos anteriores) en formato papel, y 16 más en soporte CD.

De acuerdo con lo señalado en el Artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común la aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios interrumpe el plazo máximo para la emisión del informe ambiental por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario reanudándose el mismo una vez que se reciba la documentación requerida.

Se advierte que según el artículo 92.1 de la Ley 30/1992 Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, transcurridos tres meses de esta petición, indispensable para continuar la tramitación del procedimiento, se producirá la caducidad del mismo, dictándose resolución que acuerde el archivo de las actuaciones.

Debe por último señalarse que sin perjuicio de la documentación indicada, esta Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas podrá solicitar al promotor las informaciones complementarias que fueran precisas para la elaboración del preceptivo informe.

Lo que se comunica a los efectos oportunos en cumplimiento de la legislación vigente.

Madrid, 15 de junio de 2010

EL JEFE DE ÁREA DE ANALISIS
AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS

Fdo.: Mariano Oliveros Herrero



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid



REGISTRO DE SALIDA Ref:10/291485.9/10 Fecha:05/07/2010 12:34



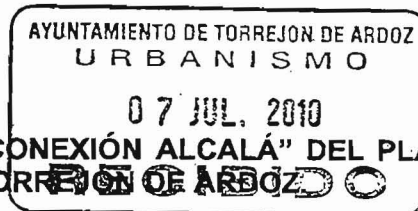
Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden.Ter. Registro Aux.D.G.Medio Ambiente Destino: Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ PLAZA MAYOR, Nº 1 28850 TORREJÓN DE ARDOZ

*Viene y recibe
7.7.2010*

*Urbanismo
Alcalde*

REUR: 76506
Nº REGISTRO DE ENTRADA: 113484/10
REFERENCIA: 10/178268.9/10
FECHA ENTRADA: 22/04/2010



ASUNTO: PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP R-5 "CONEXIÓN ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

RESOLUCIÓN

Examinado el expediente cuyos datos se relacionan en el encabezamiento, procede hacer constar lo siguiente:

PRIMERO.- ANTECEDENTES

Con fecha 22 de abril de 2010, y en base a lo establecido por el artículo 39.8 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se presenta en el Registro General de esta Consejería escrito del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz acompañado de la documentación técnica y administrativa del expediente municipal del Plan Parcial del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá", del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, aprobado inicialmente con fecha 22 de mayo de 2007 por la Junta de Gobierno Local, que en sesión del 22 de marzo de 2010 acuerda someter a nuevo trámite de información pública.

SEGUNDO.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 1 de marzo de 2001 (BOCM: 16 de marzo de 2001).

TERCERO.- VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Tras el análisis de la documentación remitida proceden las siguientes consideraciones:

1. El Plan Parcial establece en las ordenanzas Residencial, Grado 2º y Terciario, Grado 2º una altura máxima de la edificación de 15 plantas, superior a la altura máxima establecida para el Sector SUP R-5 por el Plan General en el epígrafe 35.2.1. de las Normas Urbanísticas: "7 plantas (22,50m) al Sur de la Avenida de la Constitución y 5 plantas al Norte".

Esto supone que el Plan Parcial modifica la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General lo que, según el artículo 47.3 de la Ley 9/2001, únicamente resulta admisible si se cumplen los supuestos reflejados en el mismo. Por tanto, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que dicha alteración tiene por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la

Copa a Rafael y Vicente

Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
FECHA: 07/07/2010 13:38
REGISTRO GENERAL
ENTRADA: 35361



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas. Igualmente, deberá justificarse que las modificaciones introducidas son congruentes con la ordenación estructurante del Plan General.

En relación con lo anterior, deberán igualmente describirse y motivarse las circunstancias especiales que concurren en este caso y que acreditan la conveniencia de implantar los dos edificios singulares previstos en el Plan Parcial.

Por otra parte, según lo establecido en el artículo 61.4 de la Ley 9/2001, deberá presentarse informe favorable de la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, en lo referente a localización, características y obtención de las redes supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

2. El Plan Parcial computa como Red Local de Servicios 17.604,78 m² que corresponden a la totalidad del Viario Local, lo que no se considera adecuado a los efectos del cumplimiento del estándar de Redes Locales establecido por el artículo 36.6 de la Ley 9/2001.
3. Con objeto de facilitar el análisis urbanístico del documento técnico, se solicita el aporte de un ejemplar en soporte papel.

Con base en el informe de los Servicios Técnicos-Jurídicos de fecha 7 de junio de 2010, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 del Decreto 2/2008, de 17 de enero de 2008, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se propone que la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial emita la siguiente

RESOLUCIÓN

PRIMERO: Requerir al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz para que proceda a completar y subsanar el expediente del Plan Parcial del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá", del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, en los términos expuestos en el mencionado informe.

SEGUNDO: Notificar al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, a los efectos del artículo 42.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, que según lo dispuesto en el artículo 63 de la precitada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, los plazos para la resolución del expediente sólo comenzarán a computarse desde el ingreso del expediente completo en el registro de esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

Madrid, 28 de junio de 2010

**EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y
ESTRATEGIA TERRITORIAL**
Fdo: Raimundo Herráiz Romero



MINISTERIO DE FOMENTO



DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID

Urbanismo (Secretaría)

FECHA: 5 de julio de 2010

DESTINATARIO:

SU / REF.:

Ayuntamiento Torrejón de Ardoz Plaza Mayor, 1

NUESTRA REF.:004745-23.04.10

28850, Torrejón de Ardoz (Madrid)

ASUNTO:

Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz (Madrid)

Respecto al planeamiento arriba referido, se informa lo siguiente:

- A. El sector de este plan Parcial se sitúa en la margen derecha de la Autovía A-2, en el p.k. 24+000 aproximadamente.
- B. Con fecha 31/03/08 la Dirección General de Carreteras emitió una Resolución desfavorable (se incluye copia) sobre el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz, con una serie de condicionantes a cumplir: Sobre el cumplimiento de los mismos en la actual versión del planeamiento cabe hacer las observaciones que siguen:

1. **"Deben reflejarse con claridad (y a escala mínima 1/2000) en los planos y la normativa la prohibición de cualquier construcción en la banda que delimita la línea límite de edificación así como el resto de limitaciones a los usos que establece la Ley 25/1988 de Carreteras y su Reglamento para las zonas de protección del viario estatal, en particular el límite de dominio público, que debe ser respetado por el sector"**. En la documentación presentada se refleja, en el plano de zonificación, la línea límite de edificación a 25 metros desde el borde de la explanación, atendiendo a las indicaciones dadas por la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, recogidas en el punto 0.4.2. de la Memoria (pagina 14). No obstante, según el artículo 84 del Reglamento General de Carreteras, "La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas autovías y vías rápidas, y a 25 metros en el resto de carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la arista mencionada". Además debe tenerse en cuenta el artículo 86.2 del Reglamento de Carreteras, que indica que "donde las líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlace y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante".

Los planos presentados no permiten evaluar la distancia de las edificaciones respecto a la autovía A-2, que de acuerdo con el Reglamento General de Carreteras deberá respetar la distancia de 50 metros.

Deberá presentarse ante esta Demarcación los planos que justifiquen que dicha distancia se cumple, respecto a la arista exterior de la calzada de la A-2.

Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
FECHA: 07/07/2010 09:54
REGISTRO GENERAL
ENTRADA: 35206

AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ
URBANISMO
08 JUL. 2010
RECIBIDO

Copia a Ref. y U. Centro



2. **"En los planos del Plan Parcial no se ha reflejado el Proyecto de Trazado 49-M-12280 "Acceso a Madrid. Plataformas reservadas para el transporte público y actuaciones complementarias. Autovía del Noroeste, A-2; pk 5,3 al pk 24,5. Tramo: Calle Arturo Soria- Alcalá de Henares", ni el Anteproyecto "Autovía A-2. Adecuación, Reforma y Conservación del Corredor del Nordeste. Madrid – pk 62 (R-2), pk 4,8 al 62,0" Clave AO-E-189 en el que se contempla la ejecución del "Proyecto de Trazado y Construcción tercer carril y mejora de trazado en el A-2 pk 23,300 al 38,700. Tramo: Torrejón de Ardoz – L.P. Madrid" Clave 47-M-11610. Teniendo en cuenta dichos proyectos será necesario prever la reserva viaria para su construcción. Dicha reserva viaria se situará a 3 m. de la arista exterior de la futura explanación. Escala mínima 1/2000".** En la documentación recibida no se establece ninguna reserva viaria de acuerdo con los proyectos antes mencionados. Tampoco se ha tenido en cuenta las obras del Proyecto promovido por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz "Conexiones Exteriores de Torrejón de Ardoz con A-2 y M-300" que se están ejecutando en el ámbito del P.G.O.U.
3. **"Para el análisis de los accesos al sector deberán presentarse, a la escala mínima anteriormente indicada y con claridad necesaria, los planos correspondientes al estado actual o en proyecto, en su caso, de la red de carreteras que sean afectadas por el Sector y al estado en que quedarían con los accesos que se prevean, indicando la nomenclatura de las carreteras afectadas."** De acuerdo con la documentación ahora presentada no se establecen accesos a carreteras del Estado, por lo que este condicionante no procede.
4. **"Cualquier actuación que afecte al viario estatal, requerirá la autorización de la Dirección General de Carreteras, presentando previamente la documentación correspondiente"** Se mantiene este condicionante.
5. **"Las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Acústico deberán cumplirse en los planos del Plan Parcial. En particular el plano P-6 deberá respetar el plano 5 del Estudio Acústico. Estas medidas se ejecutarán con cargo al promotor".** Se mantiene este condicionante.

El Ingeniero Jefe del Área de P.P. y O. de
la Red Radial

Fdo.: José Luís Urdiales Terry



Conforme:

El Ingeniero Jefe:

Fdo.: Vicente Vilanova Martínez-Falero

Nota: Se adjunta:

- Resolución Dirección General de fecha 31/03/08
- Planos más representativos de los proyectos: "Acceso a Madrid. Plataformas reservadas para el transporte público y actuaciones complementarias. Autovía del Noroeste, A-2, p.k. 5,3 al p.k. 24,5. Tramo: Calle Arturo Soria- Alcalá de Henares", de clave 49-M-12280, y "Tercer carril y mejora de trazado en la carretera A-2. Tramo: Torrejón de Ardoz – Límite de la Provincia: p.k. 23+300 al p.k. 38+700", de clave 47-M-11610.



00-1254/16

MINISTERIO
DE FOMENTO



Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
FECHA: 08/07/2010 13:21
REGISTRO GENERAL
ENTRADA: 35549

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TRANSPORTES

DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL

O. Urb

47/760

DESTINATARIO
ALCALDE DE TORREJÓN DE ARDOZ AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ PLAZA MAYOR, 1 28850 TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) TEL.: 916 78 95 00 FAX: 916 78 96 84



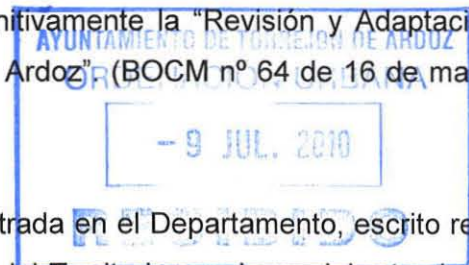
**INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5
"CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
TORREJÓN DE ARDOZ (MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA,
TEXTO REFUNDIDO 2) (MADRID) (Exp. 070121)**

1.- Antecedentes

Por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999 (B.O.E. nº 300, de 16 de diciembre) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Barajas.

Con fecha 15 de abril de 1999 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda y Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, para que esta Dirección General emitiera informe preceptivo sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998. El 22 de abril de 1999, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado.

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 1 de marzo de 2001, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la "Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz" (BOCM nº 64 de 16 de marzo de 2001).



Con fecha 21 de septiembre de 2007 tuvo entrada en el Departamento, escrito remitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en el que daba traslado a la solicitud del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Madrid) para que esta Dirección General emitiera informe preceptivo sobre el Plan Parcial del Sector SUP.R.5 "Conexión Alcalá", en el término municipal de Torrejón de Ardoz (Madrid), conforme a lo establecido en la Disposición

Pº DE LA CASTELLANA, 67
28071 MADRID
TEL: 91 5975353
91 5975356
FAX: 91 5975357



Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998. El 23 de junio de 2008, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado.

El Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en sesión celebrada el día 22 de mayo de 2007, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el "Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP R-5 (Conexión Alcalá)".

Con fecha de 28 de mayo de 2007 la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz para su adaptación al expediente de delimitación de la línea de deslinde entre los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares.

Con fecha de 26 de abril de 2010 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el "Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-R5 "Conexión Alcalá" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (Modificación de la Ordenación Pormenorizada, Texto Refundido 2)", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

Mediante escrito de fecha 18 de mayo de 2010, esta Dirección General remite a Aena un borrador de informe sobre el "Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-R5 "Conexión Alcalá" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (Modificación de la Ordenación Pormenorizada, Texto Refundido 2)", recibándose, con fecha de 14 de junio de 2010, como respuesta un informe de dicha Entidad Pública Empresarial, considerando dicho borrador correcto.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz respecto al "Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-R5 "Conexión Alcalá" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (Modificación de la Ordenación Pormenorizada, Texto Refundido 2)", y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, en lo que afecciones aeroportuarias se refiere, se informa de lo siguiente:



2.- Remisión de los proyectos urbanísticos y carácter del informe.

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que afecten a la Zona de Servicio de los Aeropuertos de Interés General o a sus Espacios circundantes sujetos a las Servidumbres Aeronáuticas establecidas o a establecer, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial.

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en el artículo anteriormente mencionado que no podrán aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuaria o a sus espacios circundantes sujetos a Servidumbres Aeronáuticas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria así como su carácter vinculante se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

3.- Afecciones acústicas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre) por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).



Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº 254, de 23 de octubre), 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.

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Las Huellas de Ruido aprobadas por la Comisión de Seguimiento de las Actuaciones de Ampliación del Sistema Aeroportuario de Madrid/Barajas (CSAM) el 28 de enero de 2004.

3.2.- Afecciones sobre el Territorio

No se consideran compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas Leq día = 60 dB(A) ni Leq noche = 50 dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las huellas de ruido aprobadas por la Comisión de Seguimiento de las Actuaciones de Ampliación del Sistema Aeroportuario de Madrid-Barajas (CSAM).

El "Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-R5 "Conexión Alcalá" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (Modificación de la Ordenación Pormenorizada, Texto Refundido 2)" no se encuentra afectado por las huellas de ruido aprobadas por la Comisión de Seguimiento de las Actuaciones de Ampliación del Sistema Aeroportuario de Madrid-Barajas (CSAM).

4.- Servidumbres Aeronáuticas

4.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre).



Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero (B.O.E nº 164, de 8 de julio).

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

4.2.- Afecciones sobre el Territorio.

La totalidad del ámbito del "Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-R5 "Conexión Alcalá" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (Modificación de la Ordenación Pormenorizada, Texto Refundido 2)", se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.

Se reitera nuevamente lo indicado en el informe de 23 de junio de 2008, en cuanto a que en la documentación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-R5 "Conexión Alcalá" deberá incorporarse como Plano Normativo el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas, ya que no se observa recogido en la documentación recibida.

En particular, el "Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-R5 "Conexión Alcalá" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (Modificación de la Ordenación



Pormenorizada, Texto Refundido 2)” se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Intermedia VOR 33R.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 600 metros y las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 825 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, que es de 15 plantas, hay cota, en principio, suficiente para que la Superficie de Aproximación Intermedia VOR 33R no sea sobrepasada por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dicha superficie, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el “Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-R5 “Conexión Alcalá” del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (Modificación de la Ordenación Pormenorizada, Texto Refundido 2)”, en lo que a Servidumbres Aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las Servidumbres Aeronáuticas, sin perjuicio de lo que el Ministerio de Defensa estime en relación con sus competencias respecto a la Base Aérea de Torrejón de Ardoz.

Independientemente de las consideraciones anteriores se recuerda que, al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.



5.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

Madrid, a 23 de junio de 2010

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Jesús Pérez Blanco

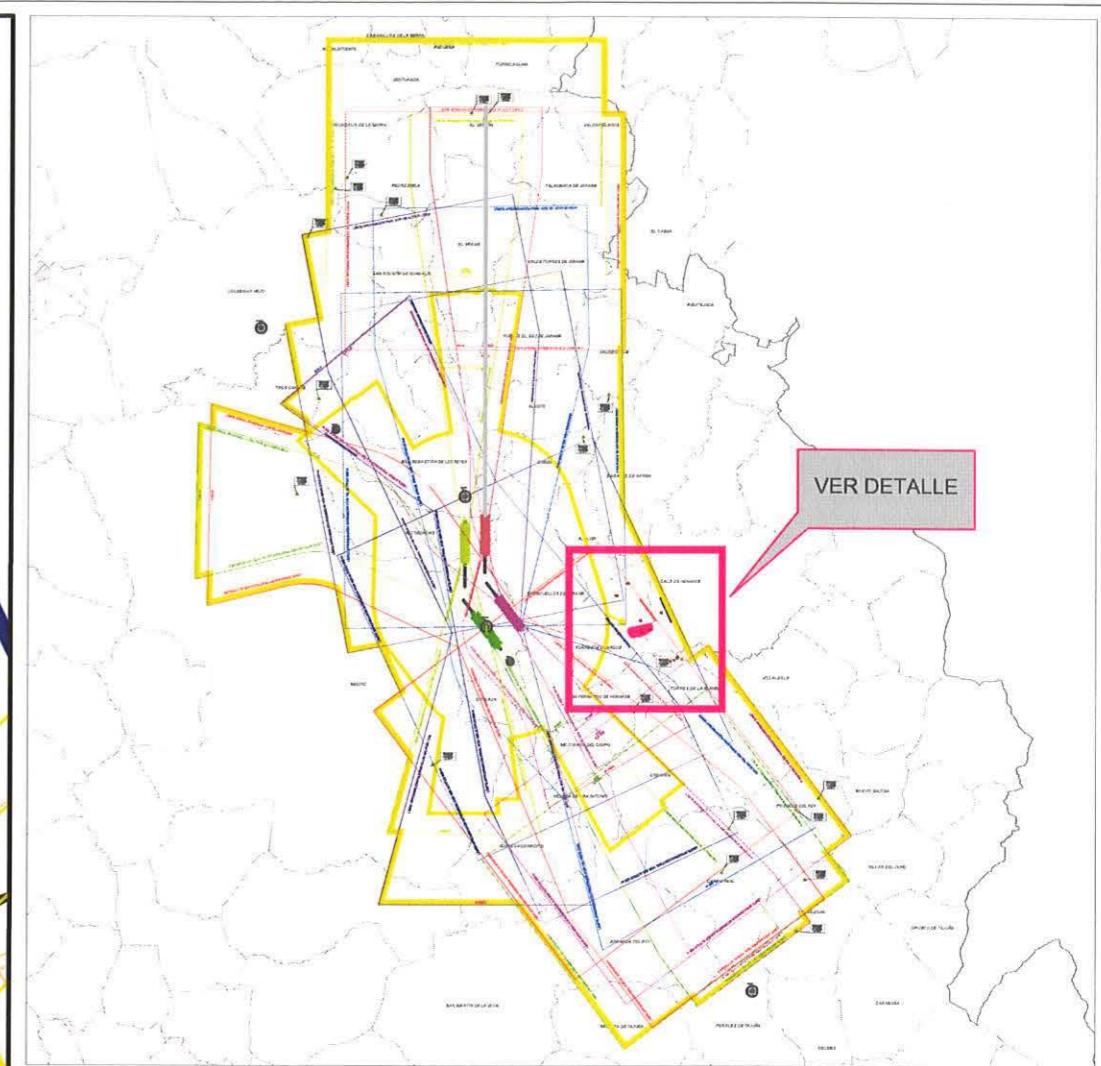
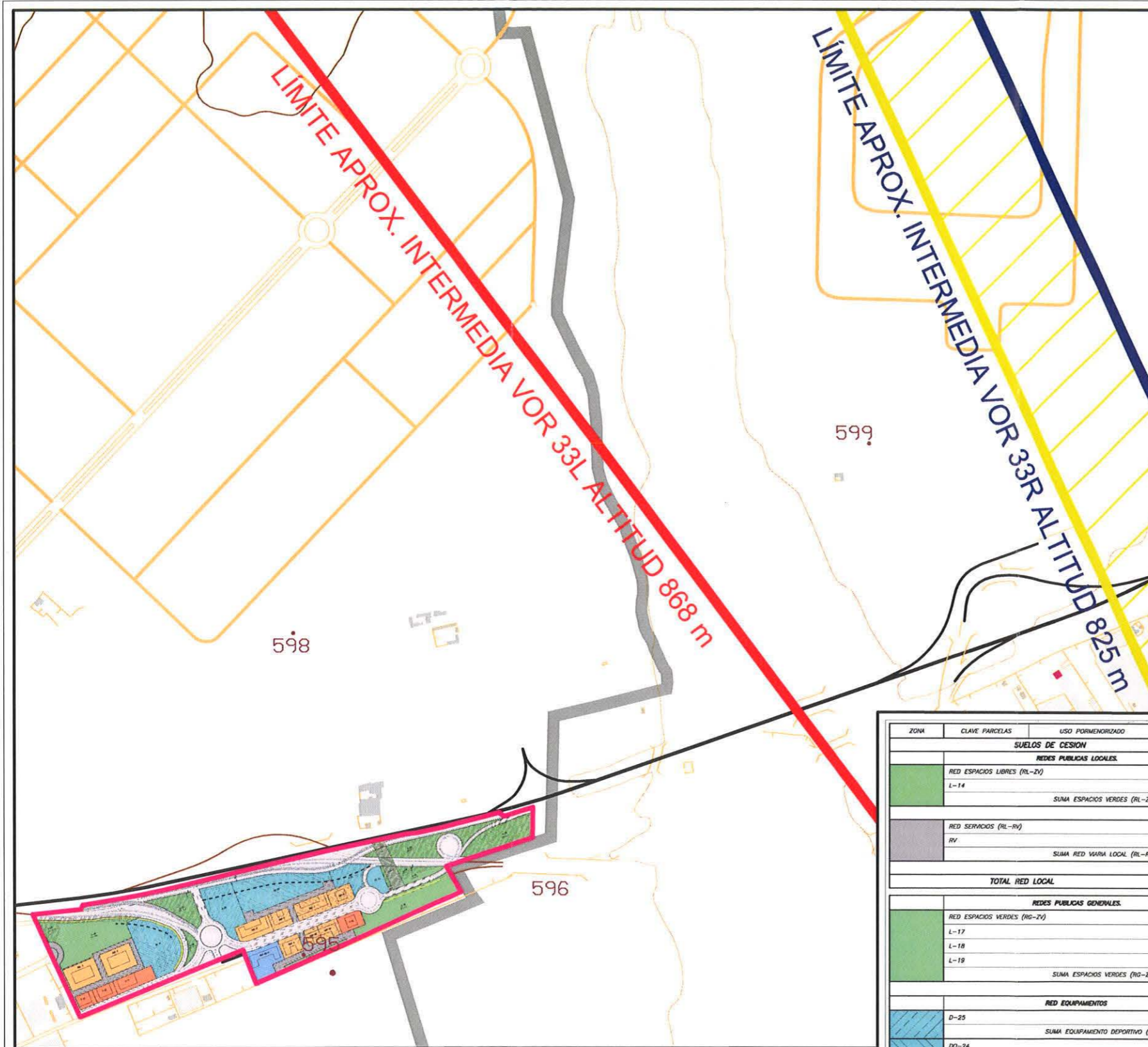
CONFORME

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Manuel Ameijeiras Vales



ANEXO I
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



ESCALA: 1:500.000

ZONA	CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO
SUELOS DE CESIÓN		
REDES PÚBLICAS LOCALES		
RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)	L-14	SUMA ESPACIOS VERDES (RL-ZV)
RED SERVICIOS (RL-RV)	RV	SUMA RED VARIA LOCAL (RL-RV)
TOTAL RED LOCAL		
REDES PÚBLICAS GENERALES		
RED ESPACIOS VERDES (RG-ZV)	L-17 L-18 L-19	SUMA ESPACIOS VERDES (RG-ZV)
RED EQUIPAMENTOS		
D-25		SUMA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (D)
DO-24		SUMA EQUIPAMIENTO DOCENTE (DO)
S-23		SUMA EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)
SUMA RED EQUIPAMENTOS		
RED INFRAESTRUCTURA (RV-RG)		
RV		SUMA RED VARIA GENERAL (RV-RG)
TOTAL RED GENERAL		
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES		
RED DE SERVICIOS (ADMINISTRATIVO)	SA-26	SUMA SERVICIOS (SA)
RED DE VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)	RMP-VIS-4	SUMA VIVIENDAS PÚBLICAS (VPP/VIS)
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL		

LEYENDA

- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE AERONAVES
- ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS
- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- AMBITO DE ESTUDIO
- 598 COTA DEL TERRENO
- 596 CURVAS DE NIVEL
- LÍMITE TÉRMINOS MUNICIPALES



GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE FOMENTO | SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES | DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL | SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA | ÁREA DE ESTRATEGIA AEROPORTUARIA

AEROPUERTO DE MADRID-BARAJAS

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES

ESCALA	FECHA	REF.	PLANO
1:12.000	MAYO 2010		1

LEYENDA PLANEAMIENTO

- ZONA DE SERVIDUMBRE SEGUN PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA ORDENACION DE ACCESOS A LA A-2
- PLATAFORMAS RESERVADAS PARA EL TRANSPORTE PUBLICO
- LINEA DE RETRANQUEO DE LA EDIFICACION 25m. GENERADA POR RAMALES
- LINEA DELIMITACION DEL AMBITO

SUELOS CON USO LUCRATIVO		OTROS SUELOS DE CESIÓN	
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (RL)	L-14	RED ESPACIOS LIBRES (RG-EL1)
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (RL)	L-15	
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (RL)	L-16	
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		L-19	
RMP-5	Residencial Multifamiliar (RPP > 110)	L-20	
RMP-6	Residencial Multifamiliar (RPP > 110)	L-21	
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP > 110)			SUMA ESPACIOS LIBRES (RG-EL2)
RMP-7	Residencial Multifamiliar (RPP < 110)	C.R. (CENTROS DE REPARTO) (C.R.)	
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (RPP < 110)	C.R. 1	
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (RPP < 110)	C.R. 2	
RMP-8	Residencial Multifamiliar (RPP < 110)	SUMA CENTROS REPARTO (C.R.)	
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP < 110)		TOTAL OTROS SUELOS DE CESIÓN	
T-10	Terciario	TOTAL REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	
T-11	Terciario		
T-12	Terciario		
T-13	Terciario		
SUMA TERCIARIO (T)		OTROS SUELOS	
ES-22	Estación de Servicio	CORDEL DE LA LEGUA	
SUMA ESTACION SERVIDIO (ES)		*Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido*	



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid



SALIDA DE UNIDAD
Ref:10/325765.9/10 Fecha:27/07/2010 14:18

Cons. Medio Amb., Vivienda y Orden. Ter.
Área de Valoraciones y Patrimonio
Destino: Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz

DIRECCION GENERAL DEL SUELO
Área de Valoraciones y Patrimonio
c/Alcalá,16-4ª planta
28014 - Madrid - Telf.914382154

ASUNTO: Requerimiento de Documentación

En relación con la documentación remitida por ese Ayuntamiento con fechas 22 de abril y 7 de julio de 2010, "Texto Refundido II del Plan Parcial de Ordenación del sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" del PGOU de Torrejón de Ardoz, que modifica el documento de Plan Parcial del Sector SUP. R5 "Conexión Alcalá" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz aprobado inicialmente en fecha 22 de mayo de 2007 y Documento de Asignación de Redes Supramunicipales y Generales a los Sectores de Suelo Urbanizable Programado, Segundo Cuatrienio, Área de Reparto Nº30 del Plan General de Torrejón de Ardoz, aprobado definitivamente el 23 de marzo de 2004 y publicado en el BOCM el 19 de abril de 2004, en soporte digital no diligenciado, al objeto de emisión de informe sobre el cumplimiento del deber de cesión de suelo para Redes Supramunicipales del Plan Parcial del Sector SUP. R5 "Conexión Alcalá" de ese municipio y previo a la emisión del informe solicitado, es necesario que nos aporten la siguiente documentación:

- Copia diligenciada en soporte papel del documento de Plan Parcial objeto del presente informe y de la actualización o modificación en su caso del documento de Asignación de Redes Supramunicipales y Generales a los Sectores de Suelo Urbanizable Programado, Segundo Cuatrienio, Área de Reparto Nº30 del Plan General de Torrejón de Ardoz, en lo relativo a las Redes Supramunicipales del Sector R-5, cuyo contenido debe avalar las determinaciones de la propuesta del Plan Parcial.
- En su caso informe de la Consejería de Transportes e Infraestructuras respecto de la cesión propuesta como Red Supramunicipal de Equipamientos SA-26.

Madrid, a 27 de julio de 2010

EL JEFE DEL AREA DE
VALORACIONES Y PATRIMONIO

Fdo. Javier de la Lama-Norlega Mingo

Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
Plaza Mayor,1
28850 Torrejón de Ardoz (Madrid)



Dirección General del Medio Ambiente
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Área de Vías Pecuarias
Exp. V.P. NNSS 0944/07 SMR



REGISTRO DE SALIDA
Ref:10/303992.9/10 Fecha:12/07/2010 13:56



Cons. Medio Amb. Vivienda y Orden. Ter.
Registro Aux.D.G. Medio Ambiente
Destino: Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz

Urbanismo

Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
FECHA: 21/07/2010 13:30
REGISTRO GENERAL
ENTRADA: 37335

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ
CONCEJALÍA DE URBANISMO
PLAZA MAYOR, 1
28850 - TORREJÓN DE ARDOZ
MADRID

Adjunto remito informe realizado por el Área de Vías Pecuarias al **Texto Refundido II del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá"** del PGOU de Torrejón de Ardoz.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Madrid, a 5 de julio de 2010

(Por Resolución de 14 de mayo de 2009 del Director General de Medio Ambiente)

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RECURSOS AGRARIOS



Fdo. Jesus Carpintero Hervás

AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ
URBANISMO
22 JUL, 2010
RECIBIDO



Dirección General del Medio Ambiente
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Área de Vías Pecuarias

Exp. NNS 0944/07 SMR (Cítese para cualquier comunicación)

ASUNTO: INFORME AL TEXTO REFUNDIDO II DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP R-5 "CONEXIÓN ALCALÁ" DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS

Con fecha de registro de entrada de 23 de abril de 2010 se ha recibido en el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General del Medio ambiente escrito remitido por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz solicitando informe relativo al **Texto Refundido II del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" del PGOU de Torrejón de Ardoz** habiéndose incorporado modificaciones sustanciales respecto al documento aprobado inicialmente el 22 de marzo de 2007. Se adjunta un ejemplar en formato digital de dicho documento.

Con fecha 30 de julio de 2009, este Área de Vías Pecuarias emitió informe relativo al Plan Parcial del Sector SUP R-5 del término municipal de Torrejón de Ardoz.

Estudiada la documentación aportada, se informa **favorablemente** en materia de vías pecuarias el Texto Refundido II del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" del PGOU de Torrejón de Ardoz siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos, establecidos en el informe de 30 de julio de 2007 del Área de Vías Pecuarias:

Se deberá solicitar una modificación de trazado de la vía pecuaria denominada "Cordel de la Legua o de Bilbao" conforme al artículo 26 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Es inexcusable a esta modificación de trazado que la Junta de Compensación aporte los terrenos por donde vaya a discurrir la vía pecuaria con carácter previo a esa modificación.

Se remitirá al Área de Vías Pecuarias Separata Técnica del Proyecto de Acondicionamiento del "Cordel de la Legua o de Bilbao" dentro del Proyecto de Urbanización para su autorización. Dicha Separata Técnica estará compuesta de memoria, planos y presupuesto, e incluirá los siguientes elementos:

- Se deberá garantizar la continuidad del "Cordel de la Legua o de Bilbao", para lo cual se deberán habilitar los pasos necesarios a distinto nivel que garanticen el tránsito ganadero y los demás usos de la vía pecuaria en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad.
- Se contemplará el ajardinamiento de toda la franja de la vía pecuaria, garantizando su mantenimiento y conservación.
- Se señalará la vía pecuaria empleando las señales institucionales de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.



Dirección General del Medio Ambiente
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Área de Vías Pecuarias

Exp. NNS 0944/07 SMR (Cítese para cualquier comunicación)

- Se presupuestará la adquisición y colocación de 300 señales institucionales que cumplan las especificaciones requeridas para la señalización de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, como Medida Compensatoria por la alteración de la fisonomía del Cordel a su paso por el Sector SUP R-5.

Madrid, a 5 de julio de 2010

El Jefe de Área de Vías Pecuarias



Fdo. José Alberto Millán González



MINISTERIO
DE DEFENSA



Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
FECHA: 21/09/2010 12:10
REGISTRO GENERAL
ENTRADA: 44056

- VÍAS Y OBRAS -
- URBANISMO - 1286

SECRETARÍA ESTADO DEFENSA
DG. DE INFRAESTRUCTURA
SDG. PATRIMONIO
SDGPAT 1UPAT

FIRMA ELECTRÓNICA MINISDEF-EC-WPG-PKI:
SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO DE DIGENIN
José Manuel Gordillo Alvarez-Valdés
FECHA DE LA FIRMA: 09/09/2010

MINISDEF-DIGENIN
FECHA DE REGISTRO (CET):
SALIDA 09/09/2010 12:49:40
D-OC-SE-340000-S-10-009860
CÓDIGO VERIFICACIÓN: D25482

OFICIO

S/REF. Escrito con nº de salida 12088, de fecha 15 de abril de 2010.
N/REF. 342 UP1/28-710-000-0136
FECHA Ver Firma de Autoridad
ASUNTO MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP R-5 CONEXIÓN ALCALÁ DEL PLAN GENERAL URBANÍSTICO DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID).
ANEXOS PLANO SUPERFICIE LIMITADORA DE ALTURA DEL ASR/SSR (Papel)
DESTINATARIO AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ.

En relación con la Modificación del Plan del Asunto se significa lo siguiente:

El citado Plan está afectado por las Servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, por lo que se adjunta plano elaborado por la Dirección de Infraestructura del Mando de Apoyo Logístico del Ejército del Aire en el cual se ha señalado la altitud máxima que podrían alcanzar las construcciones afectadas por dichas Servidumbres.

Este informe es de aplicación general a la Modificación del Asunto, si bien se significa que es necesario el estudio e informe de cada proyecto de obra que se realice en el Sector SUPR-5 en relación con las citadas Servidumbres de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz.

Asimismo, se hace constar que, dada la proximidad de la zona interesada, las edificaciones que se pudieran llevar a cabo en la Zona de actuación del tan citado Plan se verán afectadas por la huella de ruido provocada por las maniobras de aterrizaje/despegue de las aeronaves usuarias de la Base militar.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO DE DIGENIN

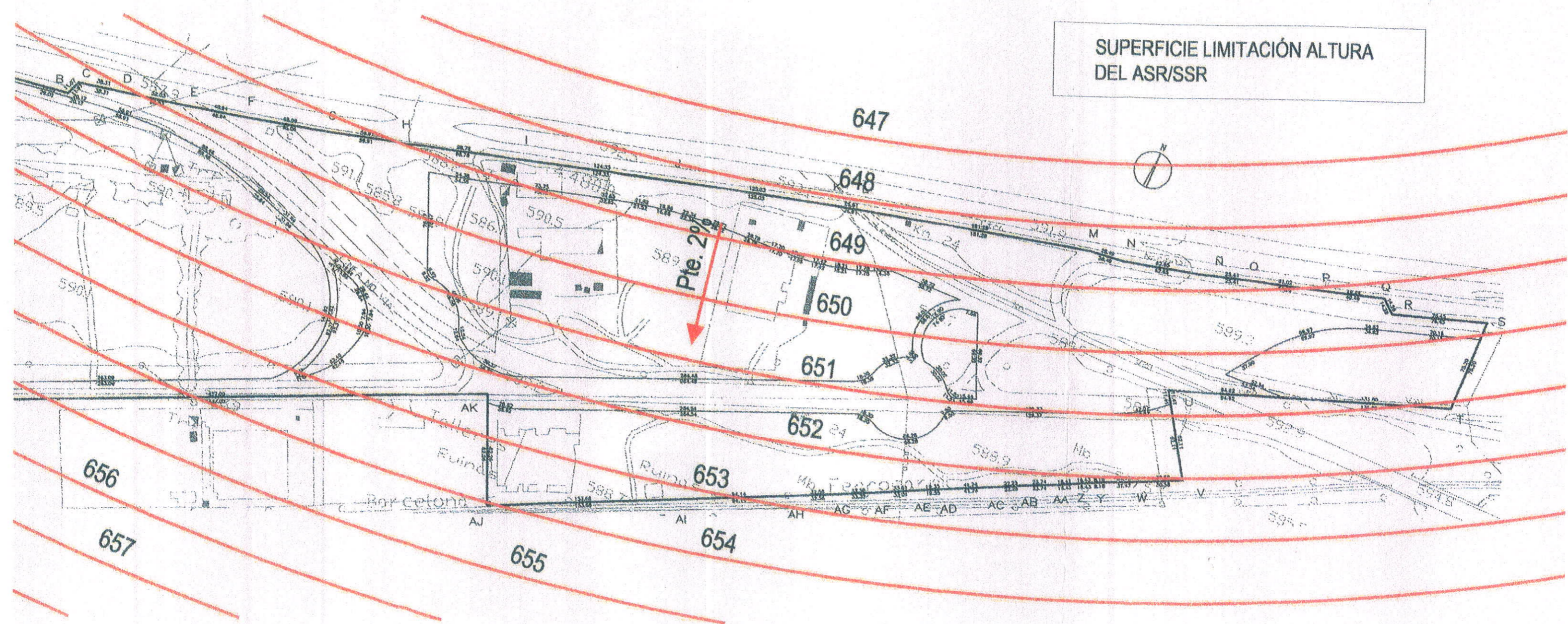
José Manuel Gordillo Alvarez-Valdés -

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ
URBANISMO
22 SET. 2010
RECIBIDO

CORREO ELECTRÓNICO:
jgordillo@oc.mde.es

Pº Castellana 109 Planta 6ª
28071 MADRID
TÉL: 913955729
FAX: 913955129

SUPERFICIE LIMITACIÓN ALTURA
DEL ASR/SSR



AFECTACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 DEL PGOU DE
TORREJÓN POR LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
EN VIGOR DE LA B.A. DE TORREJÓN



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ



Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz

FECHA: 22/04/2010 10:09

REGISTRO GENERAL

SALIDA: 12993

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F. P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489

C.I.F. V-82820069

**JUNTA COMPENSACIÓN SUP.R5
GLORIETA CUATRO CAMINOS, 6 y 7-10ª PLANTA
28020 – M A D R I D**

URB/AD/mc/nº expte. 65764/09
(cítese al contestar)

En relación con el Plan Parcial del Sector SUP.R5 "Conexión Alcalá" presentado por Vds. y en base a los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales, se le REQUIERE, para que previo a la aprobación definitiva, presenten Texto Refundido, en el que se cumplimenten y subsanen las siguientes condiciones:

1. De acuerdo al informe del Arquitecto Municipal:

- Planos visados a Escala 1:1000 diferenciando cada una de las redes.
- Se incluye la red denominada RG-ELT con sus características especiales junto a red de carreteras. MIRAR
- Se justificarán el número de viviendas tipo y viviendas reales conforme al PGOU.
- Se eliminarán las referencias a la contribución por la Administración en los costes de urbanización para los incrementos de redes al entender que éstos no suponen un sobrecoste, entendiendo en el conjunto de la participación del Sector a las cargas de urbanización.

2. De acuerdo al informe del Ingeniero Municipal:

- Se definirá económicamente la contribución del Sector a la ejecución de Sistemas Generales, actualizándola a la fecha de presentación del documento, tal y como marca el PGOU.

Según informe del Ingeniero Municipal de fecha 8 de enero de 2007 el importe total era de 2.820.397,585 (IVA incluido).

A fecha enero de 2010, teniendo en cuenta el IPC de enero 2007 a enero 2010:

$$2.820.397,585 \text{ €} \times 1,062 = 2.995.262,235 \text{ €}$$



- Se incluirán características y trazados de galerías y redes de abastecimiento, alcantarillado, gas, energía eléctrica, operadores de telecomunicación, etc. Estos trazados deberán aportarse (al margen de los ajustes, detalles y cálculos preceptivos del proyecto de urbanización), reflejando en forma al menos muy aproximadamente los diámetros y enganches.

- Como referencia fundamental a los planos presentados, el saneamiento será separativo y deberá alcanzarse el arroyo Ardoz con el conducto de pluviales y las fecales deberán llegar al colector de $\approx \varnothing 150$ paralelo al Ardoz en la margen de Madrid.

Se deberá comprobar en base a planos topográficos completos que justifiquen la posibilidad de enganche de las fecales al $\varnothing 150$ en todo su recorrido y que se produzca a altura suficiente del $\varnothing 150$ para los casos mas desfavorables de lluvia en el periodo de retorno máximo y dilución 6.1. en colectores calle Solana y los otros vertidos de fecales del Ayuntamiento y/o SUP.R5 y otros.

También se calculará en base a lo anterior y cualquier otra variable adicional extra, que la capacidad del tubo $\varnothing 150$ existente en el margen de Madrid paralela al arroyo Ardoz es suficiente en el momento más desfavorable.

- Se incluirá un plano de alineaciones y disposición de aparcamientos con las barbacanas y ordenamiento conforme al PGOU y a la normativa en vigor, con la debida colocación de báculos y pozos tipo Madrid en las barbacanas que determine el cálculo (una planta general clara y detallada).

- En cuanto al plano de ajardinamiento y riego, deberán presentarse según los conceptos, planos y escalas del PGOU y normativa en vigor.

- Deberá reflejarse con nitidez el compromiso y gasto adecuado para un año de mantenimiento íntegro del ajardinamiento a partir de la recepción, al margen del mantenimiento y conservación de la urbanización hasta fin del periodo de garantía que se ha incorporado al Plan Parcial.

- Se actualizarán los informes de viabilidad de suministro de los diferentes servicios antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial o en su defecto del Proyecto de Urbanización.

Asimismo, conforme al informe jurídico emitido y el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de marzo de 2010 relativo a sometimiento a información pública, a efectos de la actualización del Anexo IV-Relación de Propietarios, se les notifica que por parte de este Ayuntamiento se ha procedido a la expropiación de las siguientes parcelas a sus titulares registrales, encontrándose actualmente en trámite de inscripción registral:



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid
C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489

Parcela 9 Polígono 30999, afección total.
Parcela 3 Polígono 32006, afección total.
Parcela 1 Polígono 32006, afección total.
Parcela 6 Polígono 30999, afección parcial de 2.956,95 m2.

El incumplimiento del presente requerimiento dará lugar al archivo del expediente en trámite.

Torrejón de Ardoz, a 19 de abril de 2010

EL DIRECTOR DE URBANISMO



Fdo. Alberto Corella Plá

Urb.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
Área de la Comisión de Urbanismo
C/ Alcalá, 16
Ac.: 222/10

Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
FECHA: 03/01/2011 11:00
REGISTRO GENERAL
ENTRADA: 32

REGISTRO DE SALIDA
Ref: 10/544654.9/10 Fecha: 30/12/2010 11:31
Cons. Medio Amb., Vivienda y Orden. Ter.
Reg. C. Medio Amb. Viv. y Ord. T. (ALC)
Destino: Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz

NOTIFICACIÓN

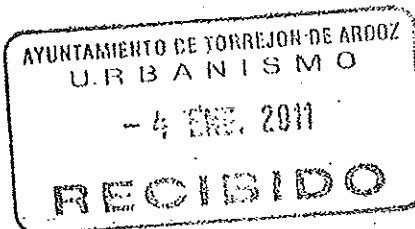
Adjunto se remite el Certificado del Secretario General Técnico de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, y Secretario de la Comisión de Urbanismo de Madrid, relativo al "Plan Parcial del Sector del Suelo Urbanizable Programado R-5 "Conexión Alcalá" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz", que fue informado por la Comisión de Urbanismo en su sesión de fecha de 16 de diciembre de 2010.

Asimismo, se adjunta copia del Informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, de fecha 17 de noviembre de 2010.

Lo que se notifica a los efectos oportunos.

Madrid, 30 de diciembre de 2010
EL JEFE DE UNIDAD TÉCNICA
DE LA COMISIÓN DE URBANISMOS

Fdo.: Manuel Guisado Fuentes.



AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ
Plaza Mayor, 1
28850-Torrejón de Ardoz
MADRID

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**Comunidad de Madrid****SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA**
Área de la Comisión de Urbanismo
Ac.: 222/2010

La Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 16 de diciembre de 2010, examinó el expediente del Informe relativo al Plan Parcial del Sector del Suelo Urbanizable Programado R-5 "Conexión Alcalá" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 47.3 y 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En virtud del contenido del informe, de fecha 17 de noviembre de 2010, emitido por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, y demás Informes obrantes en el expediente, y aceptando la propuesta formulada por dicha Dirección General el 14 de diciembre de 2010, elevada a su consideración, la Comisión de Urbanismo de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 47.3 y 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid,

ACORDÓ

PRIMERO: Informar favorablemente el Plan Parcial del Sector del Suelo Urbanizable Programado R-5 "Conexión Alcalá" a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 47.3 y 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No obstante, el documento que se someta a aprobación definitiva deberá incorporar como Red Local 17.604,78 m² de suelo destinado a Equipamientos y Servicios que se detraerán de la Red General RG-ELT que no ha sido computada a efectos del cumplimiento de los estándares de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En relación con las Redes Supramunicipales, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz deberá cumplir las condiciones establecidas en el informe de la Dirección General del Suelo, de fecha 29 de octubre de 2010.

SEGUNDO: Dar traslado del presente Acuerdo al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz para su conocimiento y efectos oportunos.

Lo que se hace constar a los efectos de comunicación y notificación del presente Acuerdo.

Madrid, 16 de diciembre de 2010
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO,

Firmado digitalmente por Alfonso Moreno Gómez
Organización: Comunidad de Madrid
Huella dig.: a843142b0b71a1ca0c5f36eb7f5a454a6ac8b9b7

Fdo.: Alfonso Moreno Gómez



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019490337131091450917



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Ac. 222/10

REUR: 76506; 77349
 N° REGISTRO DE ENTRADA: 113484/10; 198380/10; 248707/10; 294523/10
 REFERENCIA: 10/178268.9/10; 10/314256.9/10; 10/391882.9/10;
 10/473114.9/10
 FECHA ENTRADA: 22/04/10; 20/07/10; 21/09/10; 12/11/10

ASUNTO: INFORME PREVISTO EN LOS ARTS. 47.3 Y 61.4 DE LA LEY 9/2001 RELATIVO AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP R-5 "CONEXIÓN ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ.

PLANEAMIENTO VIGENTE:

Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 1 de marzo de 2001 (BOCM: 16 de marzo de 2001).

INFORME TÉCNICO-JURÍDICO

ANTECEDENTES:

Con fecha 22 de abril de 2010 se presentó en el Registro General de esta Consejería escrito del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, acompañado de la documentación técnica y administrativa del expediente municipal del Plan Parcial del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá", del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, aprobado inicialmente con fecha 22 de mayo de 2007 por la Junta de Gobierno Local, que en sesión del 22 de marzo de 2010 se acordó someter a un nuevo trámite de información pública.

Con fecha 28 de junio de 2010, tras el análisis de la documentación presentada, se remite al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz una Resolución del Director General de Urbanismo y Estrategia Territorial por la que se requería completar y subsanar el expediente, en base a los puntos siguientes:

1. *El Plan Parcial establece en las ordenanzas Residencial, Grado 2º y Terciario, Grado 2º una altura máxima de la edificación de 15 plantas, superior a la altura máxima establecida para el Sector SUP R-5 por el Plan General en el epígrafe 35.2.1. de las Normas Urbanísticas: "7 plantas (22,50m) al Sur de la Avenida de la Constitución y 5 plantas al Norte".*

Esto supone que el Plan Parcial modifica la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General lo que, según el artículo 47.3 de la Ley 9/2001, únicamente resulta admisible si se cumplen los supuestos reflejados en el mismo. Por tanto, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que dicha alteración tiene por objeto el incremento de la calidad ambiental de los



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas. Igualmente, deberá justificarse que las modificaciones introducidas son congruentes con la ordenación estructurante del Plan General.

En relación con lo anterior, deberán igualmente describirse y motivarse las circunstancias especiales que concurren en este caso y que acreditan la conveniencia de implantar los dos edificios singulares previstos en el Plan Parcial.

Por otra parte, según lo establecido en el artículo 61.4 de la Ley 9/2001, deberá presentarse informe favorable de la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, en lo referente a localización, características y obtención de las redes supramunicipales de Infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

2. *El Plan Parcial computa como Red Local de Servicios 17.604,78 m² que corresponden a la totalidad del Viario Local, lo que no se considera adecuado a los efectos del cumplimiento del estándar de Redes Locales establecido por el artículo 36.6 de la Ley 9/2001.*
3. *Con objeto de facilitar el análisis urbanístico del documento técnico, se solicita el aporte de un ejemplar en soporte papel.*

Con fechas 20 de julio y 21 de septiembre de 2010 el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz aporta documentación en respuesta al requerimiento citado, a excepción del informe de la Dirección General de Suelo.

Con fecha 12 de noviembre de 2010 el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz aporta informe de la Dirección General de Suelo de 29 de octubre de 2010, relativo a las redes supramunicipales, favorable a las redes propuestas en el Plan Parcial aunque recomienda llevar a cabo una posterior coordinación de éstas con el "Documento de Asignación de Redes Supramunicipales y Generales de los Sectores de Suelo Urbanizable Programado, Segundo Cuatrienio, Área de Reparto nº 30", que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 23 de marzo de 2004. En su escrito de remisión del informe de la Dirección General de Suelo, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz se compromete a llevar a cabo dicha coordinación.

DESCRIPCIÓN DEL PLAN PARCIAL PROPUESTO

El sector de suelo urbanizable sectorizado SUP R-5 "Conexión Alcalá" se encuentra situado al este del término municipal, a lo largo de la antigua carretera N-II a Alcalá de Henares y limitado al Sur por la línea ferroviaria. El sector está afectado por el Cordel de la Legua o de Bilbao que discurre de Norte a Sur. El Plan Parcial establece una reserva para la modificación de su trazado.

Colindante con el Sector, MINTRA proyecta la ejecución de una de las estaciones de la nueva línea de Metro que conectará Madrid con Alcalá de Henares.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Las características básicas del sector, en desarrollo de las determinaciones del Plan General, son las siguientes:

La superficie total es de 248.339,64 m² y el aprovechamiento tipo es de 0,440 m²/m² del uso Residencial Multifamiliar Libre, coincidente con el del Área de Reparto (2º Cuatrienio del Plan General). El Uso predominante del Sector es el Residencial Multifamiliar. Se prevé un número máximo de viviendas de 1.000, de las que 500 estarán sujetas a protección.

El Plan Parcial establece el siguiente reparto de edificabilidad y aprovechamiento en su ordenación pormenorizada:

USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD (m ²)	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO (m ² Res. Mult. Libre)
Residencial Mult. Libre	40.600,00	1,00	40.600,00
Residencial Mult. VPPL>110	10.233,18	1,00	10.233,18
Residencial Mult. PPB<110	24.444,44	0,90	22.000,00
Terciario	9.000,00	1,20	10.800,00
Estación de servicio	250	2,00	500,00
TOTAL	84.527,62		84.133,18

La superficie del sector, excluidas las redes públicas obtenidas y la correspondiente a la vía pecuaria Cordel de la Legua, es de 192.108,22 m². En el Sector resulta, por tanto, un aprovechamiento unitario de 0,44 m²/m² del uso Residencial Multifamiliar Libre, igual al establecido por el Plan General y coincidente con el aprovechamiento unitario del Área de Reparto (2º Cuatrienio).

En cuanto a las redes públicas, el Plan Parcial cumple los estándares fijados por la Ley 9/2001 para las redes locales, generales y supramunicipales:

REDES PÚBLICAS	SUELO (m ²)	LEY 9/2001	DIFERENCIA
SUPRAMUNICIPALES	19.330,29	16.905,52	2.424,77
Vivienda Pública e I.S.	5.823,34	5.635,17	188,17
Equipamientos y Servicios	13.506,95	11.270,35	2.236,60
GENERALES	123.474,26 (*)	59.169,33	10.793,78
Equipamientos Sociales y Servicios	28.345,03	25.358,29	2.986,74
Infraestructuras	77.827,26	16.905,52	7.410,59
Espacios Libres	17.301,97	16.905,52	396,45
LOCALES	30.896,44	25.358,29	5.419,82
Espacios Libres	13.291,66	12.679,14	612,52
Equip., Servicios e Infraestructuras	17.604,78(**)	12.679,14	4.925,64

(*) De esta superficie, 53.511,15 m² corresponden a Redes Generales existentes. Por tanto, resulta una superficie de 69.963,11m² de nuevas Redes Generales.

(**) En el documento aprobado inicialmente esta superficie corresponde a la red viaria local. En el documento de aprobación definitiva el Plan Parcial se computará como Red Local una reserva de suelo equivalente destinada a Equipamientos y Servicios. Dicha superficie se detraerá del suelo calificado por el Plan Parcial como Red General.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

RG-ELT que no ha sido computado a efectos del cumplimiento de los estándares de la Ley 9/2001.

El Plan General asigna al sector una reserva de 80.392 m² de Sistemas Generales correspondientes, en su mayor parte, a las conexiones viarias de acceso al sector desde la A-2 y de conexión con los sectores colindantes de Torrejón de Ardoz y de Alcalá de Henares. El Plan Parcial mantiene todas estas conexiones y, por otra parte, el balance final de Redes Generales y Supramunicipales supera en 8.901,40 m² la reserva de Suelo de Sistemas Generales del Plan General.

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL PLAN GENERAL

El Plan Parcial establece en las ordenanzas Residencial, Grado 2º y Terciario, Grado 2º una altura máxima de la edificación de 15 plantas, superior a la altura máxima establecida para el Sector SUP R-5 por el Plan General en el epígrafe 35.2.1 de las Normas Urbanísticas: "7 plantas (22,50m) al Sur de la Avenida de la Constitución y 5 plantas al Norte". Esta altura tiene por objeto la implantación de dos edificios singulares a ambos lados del eje de acceso a Torrejón desde Alcalá de Henares, dando lugar a una nueva imagen urbana que enfatice dicha "puerta de entrada".

Por otra parte, según queda reflejado en la documentación aportada por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en respuesta a la Resolución del Director General de Urbanismo y Estrategia Territorial de fecha 28 de junio de 2010, el incremento de alturas permite una menor ocupación del suelo, obteniendo un esponjamiento del sector y liberando suelo para usos dotacionales. Todo ello redundará en una mejora de la calidad ambiental del ámbito.

En relación con las dotaciones públicas, el Plan Parcial mantiene la reserva de Suelo de Sistemas Generales del Plan General y cumple con la reserva para Redes Públicas de la Ley 9/2001, superando los estándares exigidos en las siguientes cuantías:

Redes Supramunicipales	+ 2.424,77 m ²
Redes Generales	+10.793,78 m ²
Redes Locales	+ 5.419,82 m ²

Existen, además, 32.332,41 m² de suelo de Redes Generales de Espacios Libres, denominadas RG-ELT, no computadas a efectos del cumplimiento del estándar legal, que aumentan aún más la calidad ambiental del sector.

REDES SUPRAMUNICIPALES

Las cesiones de Suelo para Redes Públicas Supramunicipales superan la cuantía exigida por el artículo 91 de la Ley 9/2001 y corresponden a dos parcelas: una destinada a Vivienda Pública e Integración Social, integrada en las restantes manzanas residenciales del Plan Parcial con una ordenanza de edificación análoga y otra destinada a Servicios de la Administración, cuyo uso específico propuesto estaría en principio al servicio de la futura estación de metro y aparcamiento subterráneo, para su gestión por MINTRA.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

REDES SUPRAMUNICIPALES	SUELO m2	LEY 9/2001	DIFERENCIA
TOTAL	19.330,29	16.905,52	2.424,77
Vivienda Pública e I. Social	5.823,34	5.635,17	+188,17
Equipamientos y Servicios	13.506,95	11.270,35	+2.236,60

En relación con la cesión de Redes Supramunicipales, la Dirección General de Suelo emite informe con fecha 29 de octubre de 2010, en el que considera adecuadas las redes supramunicipales propuestas en el Plan Parcial, recomendando llevar a cabo posteriormente la coordinación de estas redes con el "Documento de Asignación de Redes Supramunicipales y Generales de los Sectores de Suelo Urbanizable Programado, Segundo Cuatrienio, Área de Reparto nº 30", que fue aprobado definitivamente el 23 de marzo de 2004, al existir contradicciones entre ambos documentos.

En cuanto a la parcela destinada en principio a Mintra, si finalmente su destino está relacionado con la futura red de metro, deberá aportarse el informe de la Consejería de Transportes e Infraestructuras para la aceptación de la parcela de Servicios. Si su destino fuera genérico, dicho informe no sería necesario.

VALORACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA

- El Plan Parcial resulta congruente con la ordenación estructurante establecida por el Plan General, en cuanto a ámbito, aprovechamiento, uso global y reserva de suelo para Sistemas Generales.

- El Plan Parcial supera los estándares establecidos por la Ley 9/2001 en cuanto a las redes públicas.

- La modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General, relativa al incremento de la altura máxima permitida en dos edificaciones singulares, conlleva una mejora de la ordenación, incrementando las dotaciones públicas y la calidad ambiental del espacio urbano, creando un elemento arquitectónico singular en el acceso a Torrejón de Ardoz desde Alcalá de Henares.

- La Dirección General de Suelo ha informado favorablemente la propuesta de redes supramunicipales, con la salvedad de la posterior coordinación del "Documento de Asignación de Redes Supramunicipales y Generales de los Sectores de Suelo Urbanizable Programado, Segundo Cuatrienio, Área de Reparto nº 30", que el Ayuntamiento se ha comprometido a llevar a cabo y de la obtención de informe de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, en caso de destinarse finalmente la parcela de Equipamientos y Servicios a un uso ligado a la futura estación de Metro.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO: El artículo 35 de la Ley 9/2001 del Suelo especifica cuáles son las determinaciones estructurantes y pormenorizadas.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Teniendo en cuenta lo que se establece en el epígrafe 2 sobre las determinaciones estructurantes y en el epígrafe 4 sobre las determinaciones pormenorizadas, cabe concluir que el Plan Parcial afecta únicamente a determinaciones pormenorizadas. La altura máxima de la edificación se encuentra fijada por el Plan General, lo que motiva la aplicación del artículo 61.4 de la Ley 9/2001.

SEGUNDO: El artículo 61.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece:

"El Pleno del Ayuntamiento de los Municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes será el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, así como sus modificaciones."

"Cuando los Planes Parciales modifiquen la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, se requerirá informe previo de la Comisión de Urbanismo, el cual se emitirá respecto a las cuestiones estrictas de legalidad y a todo lo referente a localización, características y obtención de las redes supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos."

TERCERO: El artículo 47.3 de la Ley 9/2001 del Suelo establece:

"El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas:

- a) *Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.*
- b) *Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General o del Plan de Sectorización"*

En el presente expediente se cumplen ambos apartados del referido artículo 47.3.

CUARTO: El artículo 91.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece:

"Para el sistema de redes públicas supramunicipales deberá cederse a la Comunidad de Madrid, gratuitamente y libre de cargas, terreno en la cuantía de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso. Del total de cada cesión, en sectores con uso característico residencial, deberá destinarse la tercera parte, como mínimo, a la red de viviendas públicas o de integración social."



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

De acuerdo con lo informado por la Dirección General de Suelo, se considera adecuada la propuesta de cesión supramunicipal contenida en el expediente a los efectos de dar cumplimiento al artículo 91 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

CONCLUSIÓN

Informar favorablemente el Plan Parcial del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" a los efectos del cumplimiento de los artículos 47.3 y 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No obstante, el documento que se someta a aprobación definitiva deberá incorporar como Red Local 17.604,78 m² de suelo destinado a Equipamientos y Servicios que se extraerán de la Red General RG-ELT que no ha sido computada a efectos del cumplimiento de los estándares de la Ley 9/2001.

En relación con las Redes Supramunicipales, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz deberá cumplir las condiciones establecidas en el informe de la Dirección General de Suelo de fecha 29 de octubre de 2010.

Madrid, 17 de noviembre de 2010

LA TÉCNICO DE APOYO

Fdo: Norma Pérez Huerta

LA JEFE DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO
Y CONTROL MADRID METROPOLITANO 2

Fdo.: Cristina Bustamante Arenas

EL JEFE DEL ÁREA DE NORMATIVA
Y RÉGIMEN JURÍDICO

Fdo.: Ángel Dolla Cuartero



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

REUR: 76506; 77349
 N° REGISTRO DE ENTRADA: 113484/10; 198380/10; 248707/10; 294523/10
 REFERENCIA: 10/178268.9/10; 10/314256.9/10; 10/391882.9/10;
 10/473114.9/10
 FECHA ENTRADA: 22/04/10; 20/07/10; 21/09/10; 12/11/10

ASUNTO: INFORME PREVISTO EN LOS ARTS. 47.3 Y 61.4 DE LA LEY 9/2001 RELATIVO AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP R-5 "CONEXIÓN ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ.

PROPUESTA DE ACUERDO

En virtud del contenido del informe emitido con fecha 17 de noviembre de 2010 por las Áreas de Planeamiento y Control Madrid Metropolitano 2 y de Normativa y Régimen Jurídico y, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 47.3 y 61.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, procede que por la Comisión de Urbanismo, si así lo estima oportuno, se adopte el siguiente Acuerdo:

PRIMERO: Informar favorablemente el Plan Parcial del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" a los efectos del cumplimiento de los artículos 47.3 y 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No obstante, el documento que se someta a aprobación definitiva deberá incorporar como Red Local 17.604,78 m² de suelo destinado a Equipamientos y Servicios que se detraerán de la Red General RG-ELT que no ha sido computada a efectos del cumplimiento de los estándares de la Ley 9/2001.

En relación con las Redes Supramunicipales, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz deberá cumplir las condiciones establecidas en el informe de la Dirección General de Suelo de fecha 29 de octubre de 2010.

SEGUNDO: Dar traslado del presente Acuerdo al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz a los efectos oportunos.

Madrid, 14 de diciembre de 2010.

LA SUBDIRECTORA GENERAL
DE NORMATIVA URBANÍSTICA

Fdo.: Paloma de la Roca Ranz

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
URBANISMO

Fdo.: Rafael Leonart Torán

CONFORME: Elévese a la Comisión de Urbanismo de Madrid

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO
Y ESTRATEGIA TERRITORIAL

Fdo.: Raimundo Herraiz Romero

COMISIÓN DE URBANISMO**SESIÓN:****Nº DE ACUERDO****ASUNTO:**
PLAN PARCIAL**TERMINO MUNICIPAL:**
TORREJÓN DE ARDOZ**INICIATIVA:**
PRIVADA**TITULARIDAD DEL SUELO:**
PRIVADA**ASUNTO:**

INFORME PREVISTO EN LOS ARTS. 47.3 Y 61.4 DE LA LEY 9/2001 RELATIVO AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP R-5 "CONEXIÓN ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ.

OBJETO DEL EXPEDIENTE:

El sector de suelo urbanizable sectorizado SUP R-5 "Conexión Alcalá" se encuentra situado al este del término municipal, a lo largo de la antigua carretera N-II a Alcalá de Henares y limitado al Sur por la línea ferroviaria. El sector está afectado por el Cordel de la Legua o de Bilbao que discurre de Norte a Sur. El Plan Parcial establece una reserva para la modificación de su trazado. Colindante con el Sector, MINTRA proyecta la ejecución de una de las estaciones de la nueva línea de Metro que conectará Madrid con Alcalá de Henares.

La superficie total es de 248.339,64 m² y el aprovechamiento tipo es de 0,440 m²/m² del uso Residencial Multifamiliar Libre, coincidente con el del Área de Reparto (2º Cuatrienio del Plan General). El Uso predominante del Sector es el Residencial Multifamiliar. Se prevé un número máximo de viviendas de 1.000, de las que 500 estarán sujetas a protección.

El Plan Parcial establece en las ordenanzas Residencial, Grado 2º y Terciario, Grado 2º una altura máxima de la edificación de 15 plantas, superior a la altura máxima establecida para el Sector SUP R-5 por el Plan General en el epígrafe 35.2.1 de las Normas Urbanísticas: "7 plantas (22,50m) al Sur de la Avenida de la Constitución y 5 plantas al Norte". Esta altura tiene por objeto la implantación de dos edificios singulares a ambos lados del eje de acceso a Torrejón desde Alcalá de Henares, dando lugar a una nueva imagen urbana que enfatice dicha "puerta de entrada".

Por otra parte, según queda reflejado en la documentación aportada por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en respuesta a la Resolución del Director General de Urbanismo y Estrategia Territorial de fecha 28 de junio de 2010, el incremento de alturas permite una menor ocupación del suelo, obteniendo un esponjamiento del sector y liberando suelo para usos dotacionales. Todo ello redundará en una mejora de la calidad ambiental del ámbito.

ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

La superficie del sector, excluidas las redes públicas obtenidas y la correspondiente a la vía pecuaria Cordel de la Legua, es de 192.108,22 m². En el Sector resulta, por tanto, un aprovechamiento unitario de 0,44 m²/m² del uso Residencial Multifamiliar Libre, igual al establecido por el Plan General y coincidente con el aprovechamiento unitario del Área de Reparto (2º Cuatrienio).

El Plan General asigna al sector una reserva de 80.392 m² de Sistemas Generales correspondientes, en su mayor parte, a las conexiones viarias de acceso al sector desde la A-2 y de conexión con los sectores colindantes de Torrejón de Ardoz y de Alcalá de Henares. El Plan Parcial mantiene todas estas conexiones y, por otra parte, el balance final de Redes Generales y Supramunicipales supera en 8.901,40 m² la reserva de Suelo de Sistemas Generales del Plan General.

En relación con las dotaciones públicas, el Plan Parcial mantiene la reserva de Suelo de Sistemas Generales del Plan General y cumple con la reserva para Redes Públicas de la Ley 9/2001, superando los estándares exigidos en las siguientes cuantías:

Redes Supramunicipales + 2.424,77 m²
Redes Generales + 10.793,78 m²
Redes Locales + 5.419,82 m²

Existen, además, 32.332,41 m² de suelo de Redes Generales de Espacios Libres, denominadas RG-ELT, no computadas a efectos del cumplimiento del estándar legal, que aumentan aún más la calidad ambiental del sector.

Las redes supramunicipales se materializan en dos parcelas: una destinada a Vivienda Pública e Integración Social, integrada en las restantes manzanas residenciales del Plan Parcial con una ordenanza de edificación análoga y otra destinada a Servicios de la Administración, cuyo uso específico propuesto estaría en principio al servicio de la futura estación de metro y aparcamiento subterráneo, para su gestión por MINTRA. En relación con la cesión de Redes Supramunicipales, la Dirección General de Suelo emite informe con fecha 29 de octubre de 2010, en el que considera adecuadas las redes supramunicipales propuestas en el Plan Parcial, recomendando llevar a cabo posteriormente la coordinación de estas redes con el "Documento de Asignación de Redes Supramunicipales y Generales de los Sectores de Suelo Urbanizable Programado, Segundo Cuatrienio, Área de Reparto nº 30", que fue aprobado definitivamente el 23 de marzo de 2004, al existir contradicciones entre ambos documentos.

En cuanto a la parcela destinada en principio a Mintra, si finalmente su destino está relacionado con la futura red de metro, deberá aportarse el informe de la Consejería de Transportes e Infraestructuras para la aceptación de la parcela de Servicios. Si su destino fuera genérico, dicho informe no sería necesario.

En el documento aprobado inicialmente se ha computado una superficie de 17.604,78 m² correspondiente a la red viaria local. En el documento de aprobación definitiva el Plan Parcial se computará como Red Local una reserva de suelo equivalente destinada a Equipamientos y Servicios. Dicha superficie se detraerá del suelo calificado por el Plan Parcial como Red General RG-ELT que no ha sido computado a efectos del cumplimiento de los estándares de la Ley 9/2001.

VALORACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA

Tras el análisis de la propuesta, el Plan Parcial resulta congruente con la ordenación estructurante establecida por el Plan General, en cuanto a ámbito, aprovechamiento, uso global y reserva de suelo para Sistemas Generales.

El Plan Parcial supera los estándares establecidos por la Ley 9/2001 en cuanto a las redes públicas.

La modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General, relativa al incremento de la altura máxima permitida en dos edificaciones singulares, conlleva una mejora de la ordenación, incrementando las dotaciones públicas y la calidad ambiental del espacio urbano, creando un elemento arquitectónico singular en el acceso a Torrejón de Ardoz desde Alcalá de Henares, por lo que se considera cumplido el artículo 47.3 de la Ley 9/2001.

La Dirección General de Suelo ha informado favorablemente la propuesta de redes supramunicipales, con la salvedad de la posterior coordinación del "Documento de Asignación de Redes Supramunicipales y Generales de los Sectores de Suelo Urbanizable Programado, Segundo Cuatrienio, Área de Reparto nº 30", que el Ayuntamiento se ha comprometido a llevar a cabo y de la obtención de informe de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, en caso de destinarse finalmente la parcela de Equipamientos y Servicios a un uso ligado a la futura estación de Metro.

Por todo ello, procede informar favorablemente el Plan Parcial SUP R-5 "Conexión Alcalá" en lo que respecta al cumplimiento de los artículos 47.3 y 61.4 de la Ley 9/2001.

No obstante, el documento que se someta a aprobación definitiva deberá incorporar como Red Local 17.604,78 m² de suelo destinado a Equipamientos y Servicios que se detraerán de la Red General RG-ELT, que no ha sido computada a efectos del cumplimiento de los estándares de la Ley 9/2001. En relación con las Redes Supramunicipales, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz deberá cumplir las condiciones establecidas en el informe de la Dirección General de Suelo de fecha 29 de octubre de 2010.

PROPUESTA DE ACUERDO

En virtud del contenido del informe emitido con fecha 17 de noviembre de 2010 por las Áreas de Planeamiento y Control Madrid Metropolitano 2 y de Normativa y Régimen Jurídico y, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 47.3 y 61.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, procede que por la Comisión de Urbanismo, si así lo estima oportuno, se adopte el siguiente Acuerdo:

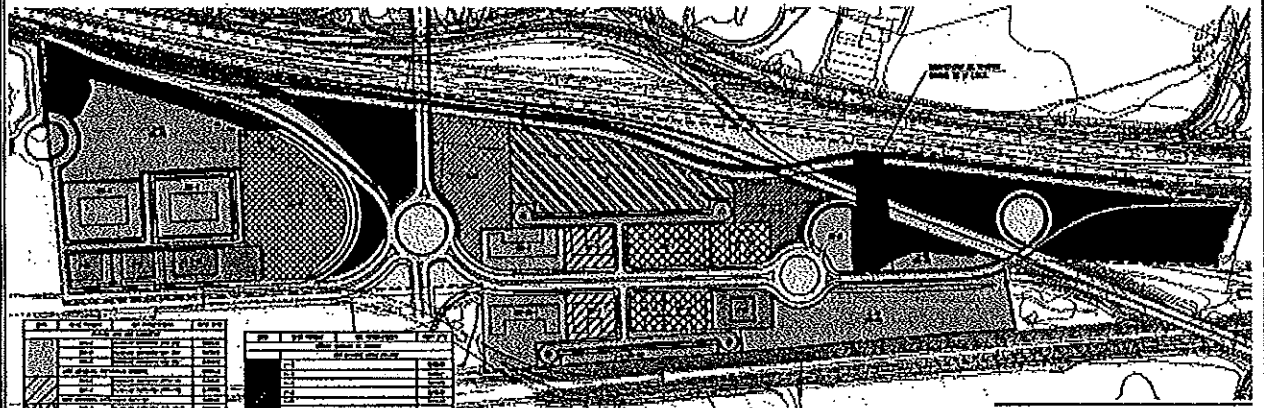
PRIMERO:

Informar favorablemente el Plan Parcial del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" a los efectos del cumplimiento de los artículos 47.3 y 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No obstante, el documento que se someta a aprobación definitiva deberá incorporar como Red Local 17.604,78 m² de suelo destinado a Equipamientos y Servicios que se detraerán de la Red General RG-ELT, que no ha sido computada a efectos del cumplimiento de los estándares de la Ley 9/2001.

En relación con las Redes Supramunicipales, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz deberá cumplir las condiciones establecidas en el informe de la Dirección General de Suelo de fecha 29 de octubre de 2010.

SEGUNDO: Dar traslado del presente Acuerdo al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz a los efectos oportunos.

ORDENACION PROPUESTA



Dirección General de Patrimonio Histórico
VICEPRESIDENCIA, CONSEJERÍA DE CULTURA
Y DEPORTE Y PORTAVOCÍA DEL GOBIERNO

Comunidad de Madrid

EXPTE/Nº REG.: 0768/10; 10/401887.9/10



SALIDA DE UNIDAD
Ref:03/423839.9/10 Fecha:30/12/2010 13:00



Vicepresidencia, C.Cult.y D y Port. Gob.
Área de Protección
Destino: Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden.Ter.

REF.: APP/JEB-JGB Su Ref.: 10/401887.9/10 fecha: 27/09/2010
SIA 10/075 10-UB-00066.0/2010

TIPO: Consulta Evaluación Ambiental

ASUNTO: Consulta para Evaluación Ambiental del Plan Parcial del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" del PGOU de Torrejón de Ardoz.

INTERESADO: Dirección General de Evaluación Ambiental
Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas
c/ Alcalá nº 16, 3ª planta
28014-MADRID

MUNICIPIO: Torrejón de Ardoz.

Con fecha 04 de octubre de 2010, se recibe en esta Dirección General de Patrimonio Histórico escrito del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Dirección General de Evaluación Ambiental por el que se consulta, en el ámbito de las competencias de Vicepresidencia, Consejería de Cultura y Deporte y Portavocía del Gobierno de la Comunidad de Madrid, para determinar la posible existencia de efectos significativos en el medio ambiente, a fin de establecer si el *Plan Parcial del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" del PGOU de Torrejón de Ardoz*, debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental, y exponer las sugerencias oportunas respecto a la afección y el alcance del Informe de Sostenibilidad en materia de Patrimonio Histórico, adjuntándose el documento de dicho Plan Parcial.

Examinada la documentación presentada junto con los datos obrantes en esta Dirección General de Protección del Patrimonio Histórico, se comunica que, en lo que se refiere a la protección de los Bienes de Patrimonio Histórico, el *Plan Parcial del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" del PGOU de Torrejón de Ardoz* no precisa someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental, con independencia de los Estudios de carácter Histórico o Arqueológico que esta Dirección General de Patrimonio Histórico estimen que procedan, en la fase urbanística.

Madrid, 17 de Diciembre de 2010

EL JEFE DEL ÁREA DE
PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO

Fdo: Nicolás Benet.

Vº.Bº. LA SUBDIRECTORA GENERAL
DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN.

Fdo.: Ana de Miguel Cabrera.



Dirección General de Patrimonio Histórico
VICEPRESIDENCIA, CONSEJERÍA DE CULTURA
Y DEPORTE Y POLÍTICA DEL GOBIERNO

Comunidad de Madrid



SALIDA DE UNIDAD
Ref: 03/423839.9/10 Fecha: 30/12/2010 18:00



Vicepresidencia, C. Cult. y D y Port. Gob.
Area de Protección
Destino: Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden. Ter.

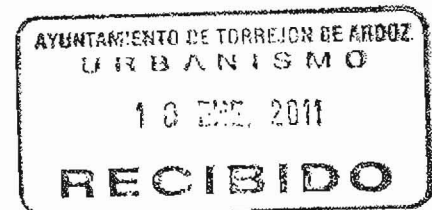
REF.: APP/JEB-JGB
EXPEDIENTE: 768/10
Nº REG.: 10/401887.9/10
TIPO: Consulta Evaluación Ambiental
INTERESADO: Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
ASUNTO: Consulta para Evaluación Ambiental del Plan Parcial del Sector SUP R-5 "Conexión Alcalá" del PGOU
MUNICIPIO: Torrejón de Ardoz

Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz
FECHA: 07/01/2011 14:49
REGISTRO GENERAL
ENTRADA: 787

Para su conocimiento y efectos oportunos, le remito Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico, sobre asunto de referencia.

Madrid, a 23 de diciembre de 2010.
El Jefe de Área de Protección,

Fdo.: Nicolás Benet Jordana.



Para la realización de cualquier trámite relativo a este expediente se ruega hagan constar el número de expediente arriba indicado.

A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1 INTRODUCCION Y ANTECEDENTES.

1.1 OBJETO

El presente Plan Parcial de Ordenación (en adelante P.P.O) del Sector denominado SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALÁ" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz (en adelante P.G.O.U.T.A.) constituye una propuesta de ordenación integral de los terrenos delimitados, regulándose, de forma pormenorizada, los usos del suelo y las condiciones de urbanización y edificación de los mismos.

De acuerdo con la terminología de la actualmente vigente Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, L.S.C.M.), se trata de establecer la ordenación pormenorizada de un ámbito de actuación en suelo urbanizable programado, de acuerdo a las determinaciones de dicho texto legal, así como las de carácter estructurante que, a efectos de desarrollo, indica la ficha correspondiente del P.G.O.U.T.A.

1.2 ENTIDAD PROMOTORA.

El P.P.O. se formula a iniciativa de la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALÁ" del P.G.O.U.T.A.

Los datos de dicha Comisión Gestora son los siguientes:

Domicilio social: Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7. Planta 5ª 28020 Madrid.

Teléfono: 91/514 03 00.

C.I.F.: G-82/820069.

La citada comisión Gestora, constituida por diferentes propietarios del sector, ostenta un porcentaje de titularidad de los terrenos delimitados muy superior al 50% de los mismos, lo cual le permite formalizar la presente iniciativa en los momentos actuales, a través del Sistema de Ejecución de Compensación [Art. 104 y 106 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (L.S.C.M.)].

La relación de propietarios que constituyen la Comisión Gestora, promotora del P.P.O., así como la de los correspondientes a aquellos suelos que totalizan el Sector en estudio, se acompañan en el anexo V de esta memoria, y de forma gráfica en el plano de "Estructura de la propiedad del suelo".

1.3 PLANEAMIENTO GENERAL

El Planeamiento de rango superior que establece la clasificación de suelo urbanizable programado, cuyo régimen -según la Disposición Transitoria Primera de la L.S.C.M.- es igual al del suelo urbanizable sectorizado de dicha Ley, la delimitación de los terrenos como sector SUP R-5 "CONEXIÓN ALCALA", formando una unidad de ejecución a efectos de equidistribución de beneficios y cargas.

Las condiciones de desarrollo del ámbito vienen definidas en el P.G.O.U.T.A. cuya aprobación definitiva se acordó por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en su sesión de fecha 1 de marzo de 2001, publicándose en el B.O.C.M. núm. 64 de fecha 16 de marzo 2001

En la Memoria, Planos de Ordenación y Ficha de Condiciones, del referido P.G.O.U.T.A., se contienen las determinaciones de ordenación estructurantes y las instrucciones para llevar a efecto la ordenación de los Ámbitos - en general - y del presente Plan Parcial de Ordenación en particular.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 “CONEXIÓN DE ALCALÁ”
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

El Planeamiento de rango superior que da soporte legal al presente planeamiento desarrollo (P.P.O.) que nos ocupa, lo constituye el mencionado P.G.O.U.T.A.

En Anexo I se incorpora la Ficha de Condiciones que el P.G.O.U.T.A. determina para el Sector SUP-R5.

Datos de la Ficha del P.G.O.U.T.A	{	Superficie Neta Sector	170.900 m ² suelo
		Superficie Neta SSGG II	80.392 m ² suelo
		Superficie del Sector	251.292 m ² suelo

Con fecha de 28 de mayo de 2007 la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz para su adaptación al expediente de delimitación de la línea de deslinde entre los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares (Ac. 52/07) según la Orden 1203/2007, quedando la superficie del sector en 248.339,64 m².

El P.G.O.U.T.A. entró en vigor al día siguiente de la publicación en el B.O.C.M. de la aprobación definitiva, y mantendrá su vigencia indefinidamente en tanto no se revise; el plazo mínimo de vigencia es de OCHO AÑOS, sin perjuicio de revisión anticipada cuando concurra alguna de las circunstancias que se establecen en el ARTÍCULO I.3. de la Ordenanzas Generales del P.G.O.U.T.A., o cuando sin darse dichas circunstancias procediera dicha revisión, conforme a lo determinado en los artículos 154 y 155 del R.P.U. y al artículo 68 de la L.S.C.M..

Dicha publicación conlleva los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad; esto último conlleva el deber, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en ejercicio de la acción pública, del cumplimiento de sus determinaciones, vinculando tanto a la Administración como a los particulares. (ARTICULOS I.3 de las ORDENANZAS GENERALES del P.G.O.U.T.A.)

Las operaciones o actuaciones, que correspondan realizar a los distintos Departamentos Ministeriales ó Consejerías en el ámbito del P.G.O.U.T.A. deberán cumplir con lo previsto en el mismo, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de T.R.L.S/76. (ARTICULO I.7 de las ORDENANZAS GENERALES del P.G.O.U.T.A.)

La clasificación y calificación del suelo como Suelo Urbanizable Programado o Sectorizado (en adelante SUP) es la de aquel que, por su ubicación en el territorio de dicho planeamiento, deber ser urbanizado en un plazo específico, ya que dicha urbanización se precisa para la consolidación del modelo territorial conforme a su Programa de Actuación, razón por la cual el P.G.O.U.T.A. delimita los ámbitos de Sectores que deben ser desarrollados mediante Planes Parciales. Se corresponde dicha clase de suelo con la del Suelo Urbanizable Sectorizado del artº 15.2.b) de la L.S.C.M.

Los propietarios del Suelo Urbanizable tienen, entre otros, los derechos y obligaciones siguientes: (ARTICULO II.3.2.) de las ORDENANZAS GENERALES del P.G.O.U.T.A. y los definidos en la L.S.C.M.

1.3.1 Derechos y deberes

Promover su transformación mediante la presentación, ante el Ayuntamiento, del Plan Parcial para su tramitación y aprobación.

A que la Administración responda a consulta de los propietarios, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística de los planes y proyectos sectoriales y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión de los Sistemas Generales exteriores.

Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable sectorizado. (art. 21 L.S.C.M.)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbanizable sectorizado comprenderá, además de los generales, los mismos derechos y deberes establecidos para el suelo urbano no consolidado en el artículo 18 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001, que dice:

a) El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano no consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.

Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.

Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la presente Ley, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.

b) Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.

Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Ceder a título gratuito al municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 % del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.

Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como 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.

Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

c) Culminado el proceso de ejecución del planeamiento, en la forma establecida en el artículo 71 de L.S.C.M./01, los terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de actuación alcanzarán la categoría de suelo urbano consolidado y, en consecuencia, los derechos y deberes de la propiedad serán los establecidos en el artículo anterior.

2. Siempre que se hubieran cumplido los deberes del número anterior, los terrenos de esta clase de suelo pasarán a tener la condición de suelo urbano consolidado, desde la recepción de las correspondientes obras de urbanización, en los términos del artículo 135 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001.

Régimen del suelo urbanizable. (art. 23 L.S.C.M.)

1. En el suelo urbanizable sectorizado será de aplicación el mismo régimen que se establece para el suelo urbano no consolidado en el artículo 20 de la L.S.C.M., distinguiendo según esté establecida o no la ordenación pormenorizada.

El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución será en proporción a la superficie de terreno aportado por los mismos.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

2. Mientras no se produzca el cambio de categoría a que se refiere el artículo siguiente, en el suelo urbanizable no sectorizado será de aplicación el régimen del suelo no urbanizable de protección en todo lo no previsto en este capítulo.

Equidistribución de beneficios y cargas previamente al inicio de la ejecución material del planeamiento de desarrollo. Cesión de suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local (Redes Públicas Locales), para la ejecución de los SS.GG. que el Plan General incluya o adscriba al Sector (Redes Públicas Generales y Supramunicipales) y el suelo urbanizado correspondiente al 10% del aprovechamiento.

Anticipar la disponibilidad de los terrenos necesarios para implantación y ejecución de las obras del metro de la futura línea Chamartín-Torrejón de Ardoz, conforme al "Proyecto de la Infraestructura e instalaciones de una nueva línea de metro en Torrejón de Ardoz" que definitivamente se apruebe, así como aquellos otros terrenos que se precisen para la implantación de otras edificaciones o instalaciones vinculadas con esta línea, tales como estaciones, aparcamientos etcétera. Esta anticipación en la disponibilidad de los terrenos no supondrá renuncia por parte de los propietarios al justiprecio que pudiera corresponderles por la ocupación temporal de los referidos terrenos, que en todo caso se determinaría entre los propietarios y la Administración expropiante, o entidad vinculada a la misma, que realice la ocupación efectiva de los mismos y de forma preferentemente amistosa. Según el convenio suscrito, el pasado 27 de julio de 2009.

No ejecutar obras de urbanización o edificación sobre los terrenos ocupados para la implantación del metro hasta que no queden liberados por la Administración actuante. En todo caso, el Proyecto de Urbanización del Sector definirá con precisión las condiciones, obras, plazos y fases en que está previsto que se materialice la urbanización sobre la superficie ocupada para la ejecución del metro. Según el convenio suscrito.

Costeamiento o ejecución de la urbanización del Sector y, en su caso, la conexión con los SS.GG. de acuerdo con las necesidades de servicio al Sector, cumpliendo con los requisitos y condiciones del Plan General, poniendo, una vez terminada dicha urbanización y en estado de funcionamiento, a la Administración.

La Junta de Compensación una vez haya adquirido personalidad jurídica, se obliga a abonar la cantidad asignada al Sector SUP R-S para la ejecución del "Plan Especial de Infraestructuras para la Ordenación de los Accesos a la A-1/ a su paso por Torrejón de Ardoz", según se estipula en el estudio de viabilidad económica que acompaña al citado Documento, que fue aprobado en sesión Plenaria del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz el 28 de Noviembre de 2.007, y que trae causa en el "expediente de adscripción de redes al suelo urbanizable".

Realojamiento de los ocupantes legales.

Solicitud, en plazo, de la licencia de edificación, y una vez obtenida realización conforme a dicha licencia.

Conservación de la edificación en buen estado.

La gestión del desarrollo urbano es el conjunto de actividades encaminadas a hacer posible la asignación pormenorizada de los usos así como el desarrollo de actividades y la materialización de los aprovechamientos urbanísticos regulados por el Plan General de forma compatible con las exigencias legales y el bienestar social. Comprende las siguientes actividades:

Ordenación y diseño urbano, en SUP mediante P.P. o E.D. en desarrollo del P.G.O.U.T.A.

Ejecución, en SUP mediante la previa delimitación de unidades de ejecución, cuyo desarrollo se realizará conforme con las disposiciones reguladoras del sistema de ejecución elegido en cada caso.

El P.G. realiza la subdivisión, de cada clase de suelo, en zonas asignando a cada una de ellas contenido urbanístico, entre ellos, en el caso del suelo urbanizable, hasta llegar, en su caso, a determinar en cada parcela el uso, aprovechamiento y régimen edificatorio mediante Normas Urbanísticas.

Las Normas Urbanísticas en SUP (sectorizado) incluyen:

Determinaciones de aprovechamiento.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 “CONEXIÓN DE ALCALÁ” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

Determinación de uso.

Condiciones urbanísticas de borde.

Sistema de actuación.

Se contemplan cinco Sectores, el SUP-R1 a desarrollar en el primer cuatrienio y los SUP-R2, SUP-R3, SUP-R4 y SUP-R5 para su desarrollo en el segundo cuatrienio, siendo éste último el objeto de este Plan Parcial.

El P.G.O.U.T.A. incluye los mencionados Sectores del Segundo Cuatrienio en único Área de Reparto nº 30, y los sistemas generales adscritos que constituyen una bolsa de suelo sin asignación pormenorizada a cada uno de los Sectores; una vez concretada la asignación, mediante el reparto proporcional en cuantías concretas entre los sectores, cada uno de estos –de hecho- forma un Área de Reparto puesto que todos tienen una aprovechamiento unitario bruto de 0,44 m² de techo de uso Residencial Multifamiliar Libre (en adelante m²tuRML) por m² de suelo (m²s). El Aprovechamiento unitario neto varía en función de los SS.GG. a cargo del Sector que se distribuyen sobre la base al resultado tipológico que se deriva de la lógica del modelo territorial adoptado.

El Art. 35 NOMAS URBANÍSTICAS SUP-R5, regula el desarrollo del Sector SUP-R5 “CONEXIÓN ALCALA” del Segundo Cuatrienio con las siguientes determinaciones:

Aprovechamiento tipo: 0,440m²tuRML/m²s al ámbito total incluidos los SS.GG.

Densidad: La máxima será de 65 viviendas por hectárea sobre el ámbito del Sector excluidos los Sistemas Generales. Para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispuesto en el artículo 30 de estas Ordenanzas sin que se sobrepasen las 75 viviendas por hectárea.

En cuanto al número de viviendas con algún tipo de protección el P.G.O.U.T.A. se remite al artículo 110 de la LMSPU/95 de la Comunidad de Madrid, derogada por la L.S.C.M. la cual en su artículo 38, número 2 determina que en el 10% de la superficie del Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado será destinado a la tipología de viviendas que libremente determine el Ayuntamiento. En el 90% restante de dicho Área de Reparto debería destinarse, como mínimo, el 50 por ciento de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de estas podrán destinarse como máximo, un 25% de Viviendas de Precio Tasado.

1.3.2 Determinaciones de gestión.

Sistema de Actuación por compensación.

Cesiones

Las previstas en la L.S.C.M. que tendrían carácter de gratuitas excepto el Comercial.

Sistemas Generales 80.392 m² según P.G.O.U.T.A.

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

Uso predominante. Residencial Multifamiliar (R.M.) Bloque Abierto.

Usos permitidos.

Dotacional excepto: cementerio, deportivo (D.2-1, D.2-2 y D.2-3), Sanitario (S.1 y S.2) servicios Administrativos (A.2, A.3, A.4 y A.5).

Almacenes (A.2-1).

Industrial I.1, I.2.

Aparcamiento, excepto AP-3 y AP-4.

Estaciones de Servicio (ES).

Residencial Condominios.

Comercial, excepto hipermercados (C.4), Centro Comerciales (C.6).

Espectáculos, excepto E.2, E.3 y E.4.

Hotelero.

Oficinas.

Zonas Verdes.

Proporción de usos principales. Residencial Multifamiliar, mínimo 65%. Terciario, Comercial, Oficinas, menor del 35% y mayor del 10%.

1.3.4 Contribución a la urbanización de Sistemas Generales.

Instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinen en el Convenio con el Canal de Isabel II (CYII) y Adenda.

A la urbanización de SS.GG., en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento que según cálculos del Estudio Económico-Financiero del Programa de Actuación del P.G.O.U.T.A. asciende al 19,68%. Dicha contribución podrá hacerse en dinero o en obras de urbanización, priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales Interiores que no formen parte de un eje que debe ser ejecutado unitariamente.

1.3.5 Condiciones.

Instalaciones de pantallas acústicas adecuadas, en función de los tipos de ruidos, altura y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión de ruido que garanticen la protección de las afectaciones derivadas tanto de la Carretera N-II como del ferrocarril.

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

Asegurar la conexión con el sistema integral de saneamiento y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los afluentes que genere.

Respecto a las líneas de edificación conforme a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos.

1.4 REGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN

1.4.1 Contenido documental y tramitación

El Plan Parcial desarrolla el Plan General para establecer la ordenación pormenorizada, de la totalidad del Sector SUP R-5 "CONEXIÓN ALCALÁ", respetando las determinaciones estructurantes de aquel, y pudiendo modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General, siempre que ello se justifique convenientemente y a lo establecido en la L.S.C.M.

1.4.2 En relación a las determinaciones estructurantes y pormenorizadas.

Según lo establecido por el Artículo 48 de la L.S.C.M., el Plan Parcial debe contener todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II (Determinaciones de la ordenación urbanística), del Título II (Planeamiento urbanístico) de la misma.

En este sentido, se entiende por determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Tienen este carácter las siguientes (Art. 35.4 L.S.C.M.):

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente, en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
- g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

Habiéndose citado entre las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística que debe incluir el Plan Parcial, la definición de los elementos que conforman las redes locales completando las redes generales y supramunicipales, cabe recordar que se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral (Art. 36 L.S.C.M.) Dichas redes se pueden dividir jerárquicamente en tres niveles:

Supramunicipal: Cuya función, uso, servicio y/o gestión son propias de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.

General: Para uso y servicio de los residentes en el conjunto del Municipio.

Local: Para uso, servicio y gestión predominante de los residentes del ámbito o sector.

Desde el punto de vista funcional, las redes se pueden dividir en los siguientes grupos:

Infraestructuras:

- Comunicaciones (viario, ferrocarril, etc.)
- Infraestructuras sociales (abastecimiento, saneamiento y depuración).

Equipamientos:

- Zonas verdes y espacios libres.
- Equipamientos sociales (educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos y administrativos).

Servicios:

- Servicios urbanos (suministro de agua, alcantarillado y energía eléctrica, alumbrado público, teléfono, acceso rodado y aparcamientos).
- Viviendas públicas o de integración social.

Los terrenos que el planeamiento urbanístico destine y reserve a elementos integrantes de las citadas redes públicas, en el caso de un sector de suelo urbanizable como el que nos ocupa, pasarán a titularidad pública mediante cesión libre, gratuita y urbanizada, según lo dispuesto en los Artículos 90 y 91 de la L.S.C.M., con las cuantías y características recogidas en el Artículo 36 de dicho texto legal.

En función de todo ello, y de forma resumida, se puede decir que las determinaciones relativas a las redes públicas que debe contemplar el Plan Parcial son las siguientes:

REDES SUPRAMUNICIPALES:

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

- Establecidas por:

El planeamiento regional territorial o, en su defecto por el planeamiento general.

- Cuantía:

20 m² s/100 m²c

(Como mínimo, la tercera parte deberá destinarse a la red de viviendas públicas o de integración social).

- Beneficiario:

Administración del Estado y/o Comunidad de Madrid.

- Observaciones:

a) Si no se hubieran adscrito al sector o en su caso, a las unidades de ejecución en que se divida, terrenos destinados por el planeamiento territorial o, en su defecto, por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales en superficie suficiente a este deber de cesión, el promotor podrá cumplir el mismo de cualquiera de las siguientes formas:

1º.- Adquiriendo y cediendo a la Comunidad de Madrid la superficie que falta de terreno con este destino que se sitúe en la misma área de reparto.

2º.- Adquiriendo y cediendo a la Comunidad de Madrid terreno con este destino situado en otro sector e incluso en otro municipio distinto a los del sector o unidad de ejecución, y cuyo valor económico sea equivalente al de la superficie de suelo que falta. En este supuesto, no podrá incluirse el porcentaje destinado a la red de viviendas públicas o de integración social.

3º.- Abonando a la Comunidad de Madrid el valor económico equivalente a la superficie que falta.

b) Si en el interior del sector o en su caso, en las unidades de ejecución en que se divida el planeamiento territorial o, en su defecto, el planeamiento general localiza suelos con destino a redes públicas supramunicipales cuya cesión resulta obligatoria, con superficie superior a la que determina el deber de cesión, los promotores podrán requerir de la Comunidad de Madrid la contribución a los costes de urbanización en la cuantía equivalente al valor del exceso de la superficie dotacional a ceder.

REDES GENERALES:

- Definidas por:

La ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio (Plan General).

- Cuantía:

70 m² s/100 m²c, divididos de la siguiente manera:

20 m² s/100 m²c - Red general de infraestructuras.

20 m² s/100 m²c - Red general de zonas verdes.

30 m² s/100 m²c - Red general de equipamiento público y servicios urbanos.

- Beneficiario:

Municipio.

- Observaciones:

a) Si la cuantía de las redes públicas generales exige más suelos que los adscritos al sector o unidades de ejecución en que se divida, la cesión se materializará preferentemente en terrenos reservados por el Plan General con ese destino en otro sector excedente. De resultar inviable o excesivamente compleja la obtención de la superficie necesaria de terrenos en tales condiciones, se podrá sustituir la parte no satisfecha de la cesión mediante la entrega al Municipio de su valor económico.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

b) Si en el interior del sector o unidad de ejecución el Plan General localiza suelos con destino a redes públicas generales cuya cesión resulta obligatoria, con superficie superior a la que determina el deber de cesión y no se produce la compensación establecida en el apartado a) anterior, los promotores podrán requerir del Municipio la contribución a los costes de urbanización en la cuantía equivalente al valor del exceso de la superficie dotacional a ceder

REDES LOCALES:

- Definidas por el Plan Parcial.

El señalamiento de los espacios destinados a las mismas, así como cualesquiera otros parámetros necesarios para su ordenación detallada, tienen el carácter de determinaciones pormenorizadas a establecer por el Plan Parcial.

- Cuantía:

30 m² s/100 m²c, como Red local de zonas verdes y servicios urbanos.

Al menos el 50% se destinará a la red local de zonas verdes.

1,5 plazas de aparcamiento cada 100 m²c.

- Beneficiario:

Municipio.

Además del conjunto de cesiones para redes públicas citadas, y según señala el Artículo 96 de la L.S.C.M., en los sectores, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del producto del aprovechamiento unitario del Área de Reparto (en nuestro caso el mismo Sector) por la superficie del sector, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

Cuando ello no sea posible, y previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

La cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, correspondiente a la participación legal del Ayuntamiento en las plusvalías generadas por el Planeamiento (Art. 96 L.S.C.M.).

En lo que se refiere a las determinaciones sobre los usos del suelo, cabe recordar que se entiende por uso global de un suelo el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal, debiendo establecerse el mismo con carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo.

Ahora bien, tal como señala el Artículo 38 de la L.S.C.M., la determinación estructurante del uso global de un sector carece en sí misma de efectos operativos directos, y requiere para alcanzarlos el desarrollo de los dos grupos de determinaciones de ordenación pormenorizada siguientes:

a) La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.

b) El establecimiento para cada sector en suelo urbanizable de los coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

Además de ello, en el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística sobre los usos que debe realizar el Plan Parcial, se justificará expresamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que todos los usos admisibles resultan compatibles entre sí y, en especial, con los usos pormenorizados propios del uso global.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 “CONEXIÓN DE ALCALÁ”
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

b) Que la asignación de los valores relativos de los coeficientes de ponderación u homogeneización no incentive transformaciones o localizaciones de usos que en la práctica supongan un cambio del uso global del sector.

Entre las determinaciones sobre los usos del suelo que establece la L.S.C.M., se señala que el 10% de la superficie del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado, será destinado a la tipología de viviendas que libremente determine el Ayuntamiento. En el 90% restante de dicha superficie, deberá destinarse, como mínimo, el 50% de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, y de éstas sólo podrá destinarse, como máximo, un 25% a Viviendas de Precio Tasado o figuras similares.

Según determina el Artículo 39 de la L.S.C.M., el Plan Parcial, al establecer la ordenación pormenorizada de un sector, justificará que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario, lo que se realizará según el siguiente procedimiento:

a) Sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada incluida en el sector se calculará la superficie edificable para cada uso pormenorizado según las condiciones del planeamiento.

b) Se homogeneizará cada superficie edificable multiplicándola por el coeficiente de ponderación del uso pormenorizado a que se destina con relación al uso característico del sector. La suma de todas las superficies edificables homogeneizadas será la superficie edificable de cada zona urbanística de ordenación pormenorizada, expresada en metros cuadrados construibles en el uso característico.

c) El coeficiente de edificabilidad (se entiende ya ponderada) del sector será el cociente de la suma de las superficies edificables de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el sector entre la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

El coeficiente de edificabilidad del sector deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario ¹ del mismo.

El aprovechamiento urbanístico total del sector será el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

Por otra parte, y en función de lo previsto en el Artículo 40 de la L.S.C.M., el Plan Parcial como instrumento competente para establecer la ordenación pormenorizada de un sector, podrá dividirlo en zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada como método práctico de sistematizar los principales parámetros normativos. En tales casos, en las normas urbanísticas se destinará un apartado a la especificación de las condiciones de ordenación que caractericen a cada una de las zonas empleadas.

A dichos efectos, se entiende por zona urbanística de ordenación pormenorizada, o simplemente zona, el recinto espacial caracterizado porque sobre todas las parcelas o unidades edificables que puedan existir en su interior sean de aplicación, en un número suficientemente significativo de ellas, las mismas condiciones de ordenación pormenorizada.

La delimitación de zonas o zonificación implica definir recintos de suelo con ordenación pormenorizada para los cuales es de aplicación un mismo régimen normativo, en especial en lo relativo a las condiciones sobre las parcelas, la edificación y los usos e intervenciones admisibles.

En los casos en que el planeamiento cubra toda la ordenación pormenorizada de un sector mediante la asignación de zonas, de forma que a cada una le corresponda un modelo tipológico de la edificación y un uso pormenorizado característico, podrá así mismo establecer las relaciones de ponderación entre las distintas zonas, o bien entre éstas y cada uno de los posibles usos pormenorizados.

¹ Aprovechamiento tipo, según denominación de la legislación anterior a la L.S.C.M.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

En virtud de lo señalado en el Artículo 48 de la L.S.C.M., el Plan Parcial, al establecer para la totalidad del sector correspondiente todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación citadas, habrá de respetar las siguientes precisiones:

- a) Las alineaciones y rasantes se definirán compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del sector en las tramas urbanas adyacentes o en el entorno rural y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.
- b) Se deberán definir las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material. A tales efectos, el Plan Parcial podrá incorporar la definición gráfica del parcelario, señalando expresamente el grado de vinculación normativa de la misma.
- c) Para todo suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Cumplida esta exigencia mínima, en los espacios edificables en que así se justifique, el Plan Parcial podrá remitir a Estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes¹.
- d) Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.
- e) Se delimitarán, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

Además de ello, y de cara a su tramitación, el Plan Parcial incorporará los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:

- a) Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.
- b) Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.
- c) Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.
- d) Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobre congestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.
- e) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

Por otra parte, y en base a lo establecido por el Artículo 78 de la L.S.C.M., el Plan Parcial, al establecer la ordenación pormenorizada del correspondiente sector, fijará los plazos mínimos y máximos para la ejecución del mismo y, en su caso, de las diferentes unidades de ejecución en que éste se pueda dividir. Igualmente se fijarán plazos mínimos y máximos para la edificación de los solares y la rehabilitación y conservación de la edificación existente, en su caso.

¹ Esta posibilidad queda recogida en las Normas Urbanísticas del P.P.O. con las condiciones que en ellas se señalan.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

Por último, en lo que a la determinación del contenido sustantivo que debe incluir el Plan Parcial se refiere, el mismo, además del sector, habrá de ordenar, en su caso, los suelos destinados por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales o generales, que se dispongan en el interior del sector, así como aquellos que, situados adyacentes a él, serán adscritos al mismo como resultado de la equidistribución respecto al correspondiente área de reparto.

Según lo establecido en el Artículo 49 de la L.S.C.M., los Planes Parciales se formalizarán, al menos, con la siguiente documentación:

- a) Memoria: En ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- c) Planos de ordenación pormenorizada.
- d) Organización y gestión de la ejecución.
- e) Normas urbanísticas.
- f) Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.

En lo que a la tramitación del Plan Parcial se refiere, habrá que estar a lo dispuesto en los Artículos 57, 59, 61, 62 y 63 de la L.S.C.M.

Siendo la iniciativa particular, para el caso de un Municipio como Torrejón de Ardoz, cuya población de derecho es superior a 100.000 habitantes, el procedimiento de aprobación de un Plan Parcial de iniciativa particular, es el que a continuación se describe.

Una vez presentada la documentación y solicitud de tramitación en el Registro del Ayuntamiento, el Alcalde, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes, adoptará la que proceda de entre las siguientes resoluciones:

1º.- Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del proyecto de Plan.

2º.- Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale.

Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver. Cumplimentado en forma el requerimiento, el Alcalde adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados 1 y 3.

3º.- Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.

La aprobación inicial del Plan Parcial implicará el sometimiento de la documentación del mismo 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, por esta Ley o la legislación sectorial.

La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados.

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 citados, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si ello supusiera la introducción de modificaciones, éstas deberán notificarse individualmente a todos los propietarios afectados, así como a los que hubieran intervenido en el procedimiento.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

Ultimada la tramitación previa precisa para la aprobación definitiva, deberá examinarse con carácter previo la integridad y corrección tanto del proyecto de Plan Parcial, como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas. De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia en el contenido sustantivo o la documentación del proyecto de Plan Parcial, el Alcalde deberá ordenar o, en su caso, requerir la subsanación de los defectos o las deficiencias observadas, fijando o concediendo plazo al efecto. La orden o requerimiento suspenderán, hasta su cumplimiento efectivo, el plazo legal para la resolución sobre la aprobación definitiva.

Una vez sustanciado el procedimiento descrito. El Pleno del Ayuntamiento podrá adoptar, motivadamente, alguna de estas decisiones:

- a) Aprobar definitivamente el Plan o su modificación o revisión en sus propios términos.
- b) Aplazar, motivadamente, en todo o en parte, la aprobación definitiva del Plan, hasta la subsanación de los reparos que hayan impedido ésta o, en su caso, de las precisiones o modificaciones de determinaciones que se estimen procedentes o las deficiencias técnicas que hayan sido apreciadas. Solo podrá exceptuarse del aplazamiento y aprobarse definitivamente concreta o concretas partes del Plan que sean susceptibles de gestión, aplicación y ejecución autónomas.
- c) Denegar motivadamente la aprobación definitiva del Plan.

La aprobación del Plan Parcial, según lo dispuesto en el Artículo 63 de la L.S.C.M., deberá resolverse en el plazo máximo de seis meses a contar desde la aprobación inicial. El transcurso del plazo máximo para resolver sin notificación de acuerdo expreso alguno determinará la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo del Plan Parcial.

Para que se produzca la entrada en vigor del Plan Parcial, el Artículo 66 de la L.S.C.M. establece que se publicarán en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, con indicación de haberse procedido previamente al depósito del Plan Parcial en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística determinado por el Artículo 65 de la L.S.C.M., la siguiente documentación:

- a) El acuerdo de aprobación definitiva, por disposición de la Administración que lo haya adoptado.
- b) El contenido íntegro de la parte del Plan cuya publicación exija la legislación de Régimen Local, por disposición del Municipio.

El Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de su publicación en la forma señalada y tendrá vigencia indefinida.

1.5 EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor de este Plan Parcial está integrado por los Arquitectos Superiores siguientes:

D. Francisco Moll Casañes, Colegiado del C.O.A.M. nº 1.886

D. Jorge Calvo Tapia, Colegiado del C.O.A.M. nº 4.048

D. Roberto Tapia Melgosa, Colegiado del C.O.A.M. nº 4.579

Han colaborado en la elaboración y producción de la documentación complementaria que se determina en el artículo 48, número 2, letras c), d) y e) de la Ley 9/2001 del Suelo y 5/2003 de Residuos, ambas de la Comunidad de Madrid.

ATP Ingenieros Consultores, S.A.

Estudio Hidrológico en cumplimiento del Decreto 170/98

Plan Hidrológico, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos.

Tema, Grupo Consultor S.A.

Estudio de Tráfico del Plan Parcial.

Estudio de Transporte Público.

Caurensis, Consultor

Estudio de caracterización del suelo.

T.M.A.

Estudio Acústico.

2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL.

El P.G.O.U.T.A fue redactado y aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la L.S.C.M. De aquí que la documentación del Plan General contiene, al ser exigibles por la legislación vigente anterior a la L.S.C.M., tanto un Programa de Actuación como un Estudio Económico Financiero.

Por otra parte, el Art. 58 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978 de 23 de Junio) aún cuando ya no resulta de aplicación, por haber quedado sustituida la Ley del Suelo de 1975 por la L.S.C.M. (y consiguientemente sus Reglamentos), establecía que la Memoria de los Planes Parciales debía justificar la procedencia de su formulación en relación con el Programa del Plan General que desarrollen.

En cuanto al concepto de programación, el P.G.O.U.T.A establecía que se desarrollase en el segundo cuatrienio, las determinaciones de la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de nivel Nacional, que ya en su Exposición de Motivos dice: *"El régimen urbanístico del suelo prescinde así de imponer a los propietarios un sistema de actuaciones programadas por la Administración, sin datos ni garantías efectivas que aseguren su ejecución, que ésta solo está en condiciones de ofrecer en relación a sus propias actuaciones"* Este concepto se recoge y está presente en todo el articulado de la Ley 6/98.

La asignación de Sectores de SUP al segundo cuatrienio no impide su adelanto, a solicitud de propietarios, pero ello no llevará el adelanto de la inversión en Sistemas Generales por parte del Ayuntamiento.

El hecho de prescindir de dicho concepto de programación deriva en la desaparición efectiva de Cuatrienios, Áreas de Reparto formadas por los suelos urbanizables programados cada cuatro años y consiguiente fijación de aprovechamiento tipo para cada sector.

De aquí que, el Programa de Actuación y su correlativo Estudio Económico Financiero llevados a cabo constituyan más bien un test de viabilidad del Plan General, desde el punto de vista de los propios recursos generados por su desarrollo y su repercusión en los presupuestos municipales, que una programación temporal de acciones o puesta en marcha de suelos urbanizables.

De aquí que en la actualidad se han alcanzado las condiciones necesarias para su ejecución por la iniciativa privada a través del Sistema de Compensación.

Por otra parte, se trata de lograr adecuarse a el Plan Especial de Infraestructuras para la ordenación de los accesos a la A-2 a su paso por el municipio de Torrejón de Ardoz, y de la relación de bienes y derechos de necesaria ocupación para la ejecución del proyecto, incluida en el Plan Especial de Infraestructuras, y en cuya financiación participa el presente desarrollo y cuya obra se está ejecutando, así como integrar el Proyecto de la infraestructura e instalaciones de una nueva línea de metro en Torrejón de Ardoz, dar continuidad a la Urbanización del Ámbito Soto de Henares ya se está finalizando.

Se encuentran en proceso de ejecución la totalidad de los Sistemas Generales que afectan al Sector.

Existe la titularidad del suelo sobradamente suficiente del mismo por parte de la Comisión Gestora como se expresa en el apartado 3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO y en la Iniciativa anteriormente presentada, circunstancia favorable para llevar una gestión rápida y viable del desarrollo del Ámbito SUP-R5.

Cumplidas todas las circunstancias mencionadas son razones suficientes para que se pueda justificar que es procedente y oportuna la iniciativa de llevar a efecto el desarrollo, del Plan Parcial del Sector SUP-R5 actualmente.

3 INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL

Los terrenos que constituyen el Sector SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALÁ", objeto de este Plan Parcial, ocupados en la actualidad, por suelos vacantes, algunas industrias –en gran parte sin actividad-, la finca "EL XIABRE" y los Sistemas Generales Interiores, es una transición entre la Urbanización de "La Zarzuela", la futura Estación de Ferrocarriles y la antigua Carretera N-II a Alcalá de Henares en "El Xiabre".

Su condición de enlace o transición entre los diferentes realidades se ve reforzada por su topografía que es muy suave, y no condiciona ni obstaculiza el desarrollo de núcleos suburbanos de vivienda colectiva, al menos en una visión de conjunto.

3.1 EL MEDIO FÍSICO

3.1.1 Delimitación y superficie.

El Sector SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALÁ" está incluido en el P.G.O.U. del Término Municipal de Torrejón de Ardoz, situado al este de la Comunidad de Madrid, lindando al Norte con Daganzo de Arriga y Ajalvir, al Noroeste con Paracuellos del Jarama, al Oeste y Sur con San Fernando de Henares y al Este con Alcalá de Henares y se localiza en el extremo oriental de dicho municipio, en el espacio existente entre la Autovía Madrid-Barcelona (A-2), la Avenida de la Constitución, la Carretera M-300 (antigua N-II) y la vía del ferrocarril de Madrid a Guadalajara.

La nueva delimitación del Sector SUP-R5 consecuencia de la CORRECCIÓN DE LA LÍNEA LÍMITE DE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE TORREJÓN DE ARDOZ Y ALCALÁ DE HENARES es la que se recoge en el Plano nº P-1 denominado DELIMITACIÓN y SISTEMAS GENERALES, y se expresa, a continuación, con la longitud de linderos y con coordenadas UTM

Descripción del Ámbito Sup-R5:

Linda: Por el Norte, en línea quebrada compuesta por veintiuna líneas rectas, medidas de Oeste a Este, de 22,25 m., 119 m., 29,02 m., 11,87 m., 38,31 m., 52,03 m., 48,94 m., 65,06 m., 59,91 m., 98,76 m., 124,33 m., 125,03 m., 26,91 m., 181,28 m., 28,49 m., 62,65 m., 25,41 m., 61,02 m., 49,49 m., 14,26 m., y 76,45 m., todas ellas con la autovía A-2 "Madrid-Barcelona"; por el Este, en dos tramos de líneas rectas, medidas de Norte a Sur, el primer tramo en línea recta de 75,20 m., y el segundo tramo en línea recta de 73,52 m., con el término municipal de Alcalá de Henares; por el Sur, en tres tramos compuestos por varias líneas rectas, medidas de Oeste a Este, el primer tramo en línea recta de 437 m., con el ámbito SUNP-R1 "Soto del Henares", las empresas KURKO y TOLDER, el segundo tramo compuesto por catorce líneas rectas de 153,68 m., 94,14 m., 32,56 m., 33,39 m., 33,01 m., 19,35 m., 41,74 m., 22,25 m., 23,74 m., 16,43 m., 16,43 m., 8,18 m., 31,47 m. y 30,58 m., con el Ferrocarril Madrid Barcelona, y el tercer tramo en línea recta de 226,42 m., con el término municipal de Alcalá de Henares; y por el Oeste, en dos tramos de líneas rectas, medidas de Norte a Sur, el primer tramo en línea recta de 279,68 m., con el barrio de La Zarzuela, y el segundo tramo en línea recta de 82,26 m., con el ámbito SUNP-R1 "Soto del Henares".

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

Coordenadas UTM de La Delimitación Del Ámbito

A	X=462452.80 Y=4479904.16	T	X=463694.72 Y=4480080.11
B	X=462571.28 Y=4479915.31	U	X=463478.80 Y=4480011.94
C	X=462576.23 Y=4479926.11	V	X=463515.41 Y=4479948.15
D	X=462614.11 Y=4479931.80	W	X=463487.17 Y=4479936.09
E	X=462665.55 Y=4479939.65	X	X=463458.08 Y=4479924.09
F	X=462713.76 Y=4479947.00	Y	X=463450.53 Y=4479920.93
G	X=462777.59 Y=4479960.61	Z	X=463435.58 Y=4479914.11
H	X=462836.07 Y=4479973.62	AA	X=463420.63 Y=4479907.30
I	X=462932.27 Y=4479995.98	AB	X=463398.71 Y=4479898.17
J	X=463053.44 Y=4480023.79	AC	X=463378.52 Y=4479888.82
K	X=463175.45 Y=4480051.13	AD	X=463340.32 Y=4479871.00
L	X=463201.82 Y=4480056.49	AE	X=463322.70 Y=4479864.01
M	X=463379.47 Y=4480092.59	AF	X=463292.61 Y=4479850.43
N	X=463407.85 Y=4480095.05	AG	X=463262.02 Y=4479837.05
Ñ	X=463480.63 Y=4480110.93	AH	X=463232.20 Y=4479823.98
O	X=463505.26 Y=4480117.21	AI	X=463145.57 Y=4479787.14
P	X=463564.62 Y=4480131.34	AJ	X=463004.27 Y=4479726.71
Q	X=463612.55 Y=4480143.67	AK	X=462972.66 Y=4479810.38
R	X=463622.94 Y=4480133.90	AL	X=462566.67 Y=4479648.71
S	X=463696.34 Y=4480155.30		

Conforme a la delimitación expresada y las mediciones realizadas sobre el plano del levantamiento topográfico realizado al efecto, la superficie del Sector es la siguiente:

Superficie neta del Sector	192.108,22 m ²
Vía Pecuaría ⁴	2.720,27 m ²
Superficie Sistemas Generales Interiores (existentes)	53.511,15 m ²
Superficie del Sector	248.339,64 m ²

A los efectos del estudio del medio físico los aspectos de mayor interés son los siguientes: Topografía, Climatología e Hidrología, Geología, Usos e Infraestructuras existentes, Accesibilidad y Afecciones medioambientales.

3.1.2 Topografía e Hidrología.

La zona es bastante llana con pendientes inferiores al 3% en dirección al río Henares. La cota topográfica ronda los 590 metros sobre el nivel del mar, produciéndose variaciones máximas de 2 o 3 metros en determinadas zonas.

Hidrológicamente el Sector SUP-R5 se encuentra dentro de la cuenca de drenaje del río Henares que tiene una superficie de 11.545 km², el cual delimita los municipios de Torrejón de Ardoz y San Fernando de Henares, el mencionado Sector se encuentra en una de las terrazas del margen derecho del mencionado río, entre los cauces fluviales del río Torote y el Arroyo de Ardoz, con el que desembocan.

En condiciones naturales las direcciones del drenaje superficiales se dirigirían hacia alguno de los cauces del entorno, no obstante, el drenaje actual está controlado por las infraestructuras viarias que loa atraviesan y delimitan.

⁴ Superficie pendiente de la delimitación provisional solicitada a la Dirección General de Agricultura y desarrollo Rural.

3.1.3 Climatología.

El clima que se da en la zona se clasifica como clima Mediterráneo continental templado, caracterizado por la aridez estival; es normal la sucesión de años muy secos a años muy lluviosos. Las máximas temperaturas se registran entre las meses de julio 7 agosto superándose los 37°C, y las temperaturas mínimas absolutas se registran entre los meses de diciembre y enero que pueden llegar a -5°C.

Los datos climáticos registrados en la estación meteorológica de la Base Área de Torrejón de Ardoz, de localización próxima al Sector SUP-R5, son los siguientes.

Temperatura Media anual	Media anual Temperatura diaria		Precipitación Anual Media	Humedad Relativa (%)	Número medio anual días de lluvia. (1m/m)
	Máximas	Mínimas			
14,1	20,5	7,8	378	60	58

3.1.4 Geología e Hidrología.

El emplazamiento del Sector SUP-R5 se localiza sobre materiales cuaternarios asociados al río Henares, concretamente sobre las terrazas bajas-medias de la campiña de la margen derecha, y también sobre materiales terciarios que afloran al NE y SE de dicho emplazamiento.

El emplazamiento se encuentra sobre una de las terrazas de campiña en la margen derecha del río Henares. Los espesores máximos de estas terrazas son del orden de 5 ó 6 metros y litológicamente están formadas por gravas poligénicas en más del 70% en los tamaños comprendidos entre 2 y 8 cm. de eje mayor, arenas de textura media, con porcentaje de lino-arcilla inferiores al 3%, inmediatamente debajo de la mencionada terraza, bajo el cuaternario, aparecen materiales terciarios consistentes en arcillas marrones y arena fina micáceas gris verde. Baja las unidades arcillosas anteriores se localizan yesos masivos y yesos tableados con un espesor de 80-90 metros, entre los que se encuentran yesos grises, yesos especulares e incluso sacaroideos, intercalándose margas grises con cristales de yeso.

Las mencionadas terrazas tienen un importante interés hidrogeológico.

Los depósitos cuaternarios sobre los que se asienta el emplazamiento presentan gran vulnerabilidad por su alta permeabilidad y proximidad a la superficie del nivel freático. Las características de los pozos existentes dentro del emplazamiento son los siguientes:

POZO	PROFUNDIDAD	NIVEL AGUA (m)	SITUACIÓN
P.1		2/9	5,7 Finca El Xiabre
P.2		8/9	5,8 Finca El Xiabre
P.3		14	5,5 Empresa Claas
P.4		100	4,0 Finca El Xiabre

Al ser una zona bastante llena y no existir diferencias importantes en las cotas de los pozos es difícil determinar con exactitud el sentido de la corriente subterránea, no obstante presumiblemente el sentido principal de la corriente mencionada será hacia el río Henares y hacia los cauces menores que rodean el emplazamiento.

3.1.5 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

El terreno del Sector SUP-R5 está situado en el término municipal de Torrejón de Ardoz limitando, en su extremo oriental, con el de Alcalá de Henares, en una de las terrazas del río Henares y entre el río Torote y el Arroyo de Ardoz.

Dicho terreno se encuentra notablemente alterado, fundamentalmente por la proximidad de las infraestructuras de comunicaciones que la rodean, atraviesan y que, en determinadas zonas le dejan aislado, limitando al Sur, en su mitad occidental con la Avda. de la Constitución y, en su mitad oriental, con la vía del Ferrocarril Madrid-Guadalajara.

En el ámbito no queda nada de vegetación natural propia de la zona, se trata de suelos improductivos localizados entre vías de comunicación, la parte occidental corresponde a la finca El Xiabre, que anteriormente tenía zonas de cultivo, huertas y algunas edificaciones. El arbolado se localiza en las parcelas donde se encuentran las edificaciones existentes, señalándose, no obstante, agrupaciones de árboles, que, en razón de mayor o menor interés, han de ser tenidas en cuenta en la ordenación, ya sea mediante su conservación e integración en el sistema de espacios libres (públicos o privados), a través de su trasplante a los espacios libres públicos, o incluso acudiendo a su sustitución compensatoria, en caso ineludible de necesaria desaparición. (En planos de información se señalan las agrupaciones arboladas de cierto interés).

Entre la antigua Carretera N-II y la autovía A-2 se encuentra situada la empresa CLASS, cuya actividad, que continúa ejerciendo, es la de almacenamiento de maquinaria agrícola, la cual es incompatible con las determinaciones del P.G.O.U.T.A. por tanto debe procederse a su traslado, así como los restos de la edificación, fundamentalmente pavimentos, de la que fue actividad de Chimeneas Eurodec.

Entre la antigua Carretera N-II y la Avda. de la Constitución se encuentra la finca del Xiabre, con varias edificaciones y uso zona de arbolado que hay que mantener como zona verde.

Entre la Avda. de la Constitución y la vía del Ferrocarril Madrid-Guadalajara y en el extremo occidental del ámbito SUP-R5 se encuentran cuatro naves industriales propiedad de Ibérica de Gestión Inmobiliaria, destinadas al arrendamiento, incompatibles con el planeamiento y por tanto a trasladar la actividad.

En cuanto a los usos del suelo ya se ha aludido a la existencia de antiguas industrias, en su mayoría sin actividad, uso incompatible con los que se determinan en el P.G.O.U.T.A. Las industrias que ejercen aún actividad serán objeto de traslado a otras urbanizaciones, mediante la indemnización que correspondan por dicho concepto que tendrán su tratamiento en el Proyecto de Reparcelación. Una vivienda unifamiliar y varias edificaciones para explotación agrícola así como zona de arbolado en la finca "EL XIABRE" que serán objeto de indemnización a los propietarios del suelo, cuyo importe se fijare en el mencionado Proyecto de Reparcelación.

En relación con las infraestructuras preexistentes hay que señalar, la Avenida de la Constitución, Conexiones y Nudos con la Carretera A-2 ocupando una superficie de suelo de 53.511,15 m², cuya superficie incluye la superficie que ocupa la calzada más la franja de dominio público que determina la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

La existencia de una vía pecuaria al este del sector no contemplada el P.G.O.U.T.A., denominada CORDEL DE LA LEGUA O DE BILBAO, cuyo trazado comienza en la antigua carretera Madrid-Zaragoza, kilómetro 25,100, y cruzando la autopista continua por al camino de las Trampas, de la cual se procedió a solicitar la delimitación provisional de la misma, dentro del ámbito que nos ocupa, y la modificación de su trazado.

3.1.6 Accesibilidad.

El P.G.O.U.T.A en la descripción de la propuesta de ordenación en el campo de Red Viaria y Accesibilidad y en relación con la Carretera N-II y los nudos de acceso a la ciudad determinan y en concreto en la que afecta al Sector SUP-R5, manifiesta:

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

Conforme a lo exigido por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento de la totalidad del tramo de la Carretera N-II, que discurre por el término municipal, corresponde a la citada Administración la remodelación necesaria en los nudos de acceso y propia vía.

En el esquema indicativo de la ordenación de tráfico se incluye un diseño cuya única finalidad es poner de manifiesto las necesidades de acceso desde la óptica de los intereses de la ciudad de Torrejón de Ardoz y que para el caso del Sector SUP-R5 se trata de solucionar el conflicto de acceso a Alcalá de Henares por el antiguo trazado de la Carretera N-II en "EL XIABRE", con la ejecución de una glorieta en la Avda. de la Constitución.

La solución que se recoge en este Plan Parcial es el proyecto DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA ORDENACION DE LOS ACCESOS A LA A-2, EN EL TERMINO MUNICIPAL DE TORREJON DE ARDOZ aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento el 28 de noviembre de 2007 y publicada en el BOCM el 26 de diciembre de 2007, y se corresponde al Sistema General Interior, cuyo costeamiento y ejecución, según el Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U.T.A., corresponde a la Administración actuante.

3.1.7 Afecciones medioambientales.

El Sector SUP-R5 está bordeado por el N.W. por la Autovía A-2 y por el SE por el ferrocarril, además de estar cruzada por la antigua carretera N-II por "EL XIABRE", hoy carretera M-300 de la Comunidad de Madrid y la Avda. de la Constitución de titularidad municipal, lo cual implica que pueda existir contaminación acústica.

En este sentido el art. 35 NORMAS URBANISTICAS SUP-R5 recoge las condiciones siguientes:

Se debería instalar pantallas acústicas adecuadas, en función del tipo de nudos, altura y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión de ruido, que garanticen la protección de las afecciones derivadas tanto de la Carretera N-II y el ferrocarril. El límite corresponde al tipo II -55 decibelios diurno y 45 decibelios nocturnos- según Decreto 78/1999 de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial debería incluir estudio en el que se justifique que no se sobrepase los niveles sonoros medios de 55 d BA y, en su caso si incorporen las medidas especiales de corrección que sean precisas.

En cumplimiento de esta condición y las consideraciones de la Conserjería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, realizadas en su informe de fecha 14 de marzo de 2008 (Ref: 155/07-MB) la Comisión Gestora encargó, a la firma T.M.A., la actualización del Estudio Acústico conforme a las modificaciones de la ordenación que este Plan Parcial establece y que se adjunta en documento aparte en el que se calculan los niveles sonoros y las medidas correctoras que se proponen para el ámbito. El Proyecto de Medidas Correctoras Acústicas se recoge en el Plano P.5 de fecha noviembre de 2009, que se extracta del estudio acústico realizado.

Respecto a las condiciones hídricas y sin perjuicio del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el ámbito de sus competencias, y con el informe del ente gestor de fecha 17 de enero de 2008

En relación a la red de saneamiento esta, será **separativa**, tal y como se formula en el informe de la Conserjería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de marzo de 2008 (Ref: 155/07-MB) y en el informe de La Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 9 de octubre de 2007 (N/REF.:459/07).

La Ley 5/2003 de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, en su Título VII. Suelos Contaminados y concretamente en el artículo 61. Relación con el Planeamiento Urbanístico, apartado 1, determina: "Entre la documentación a aportar en la tramitación de los Planes Urbanísticos deberá incluirse un INFORME DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO" en el ámbito a desarrollar en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

Conforme a lo manifestado anteriormente se adjunta en documento aparte "ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELO" del Sector SUP-R5 del P.G.O.U.T.A.

Del resultado de los análisis y valoraciones de riesgo se concluye que no se han detectados riesgos que afecten a los usos previstos, por lo que dichos usos se consideran compatibles con las calidades del suelo y de las aguas existentes, sin embargo, desde el punto de vista de la seguridad, y al objeto de descartar la existencia de una afección de mayor importancia, conviene realizar una pequeña investigación de detalle previamente a las obras de urbanización en torno al punto de nuestro T-S-5.

Actualización el ESTUDIO ACÚSTICO conforme a la nueva ordenación que este Plan Parcial propone a partir del cumplimiento del Informe de la Dirección General de Carreteras.

Caracterización e integración de la Vía Pecuaría existente al este del sector y continuidad con los terrenos colindantes a fin de enlazar con su trazado original para la utilización de la misma con las funciones que le son inherentes, según lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarías y en la Ley 8/1998, de vías pecuarias de la CAM, siempre conforme a lo que señale la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural de la Conserjería de Economía y Consumo.

3.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los propietarios de suelo que constituyen la mencionada Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALA", incluidas sus direcciones postales, códigos de identificación fiscal (CIF) y denominación y superficies de las parcelas de las que son propietarios y las cuotas de propiedad, son las siguientes:

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

Nº DE ORDEN	FINCA REGISTRAL.	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	PROPIETARIO	DOMICILIO
1	15.991	2697501VK6729N0001DI	66.713,49	PRYCONSA	GLTA. CUATRO CAMINOS, 6 Y 7 - 28020 MADRID
	16.005	2697502VK6729N0001XI			
	46.124	2697503VK6729N0001II			
		2697504VK6729N0001JI			
2	4.162	3099901VK6729N0001II	1.549,64	HERINVER GRUPO INMOBILIARIO S.L.	REPRESENTANTE: MANUEL HERMO PATIÑO PASEO DEL CLUB SOCIAL,1 - 28223 POZUELO DE ALARCON
3		3099902VK6729N0001JI	3.213,85	HERINVER GRUPO INMOBILIARIO S.L.	REPRESENTANTE: MANUEL HERMO PATIÑO PASEO DEL CLUB SOCIAL,1 - 28223 POZUELO DE ALARCON
4	2.147	3099903VK6729N0001EI 3099910VK6729N0001HI	11.544,70	PRYCONSA	GLTA. CUATRO CAMINOS, 6 Y 7 - 28020 MADRID
5	96	3099904VK6729N0001SI	12.503,15	LEVACCI, OBRAS Y CONSTRUCCIONES S.L.	REPRESENTANTE: CESAR SANCHEZ GARCIA C/ VELAZAQUEZ, 27, 1ª Centro Izquierda - 28001 MADRID
6	2.605	3099911VK6729N0001WI	2.251,01	PRYCONSA	GLTA. CUATRO CAMINOS, 6 Y 7 - 28020 MADRID
7	1.164	3099905VK6729N0001ZI	9.028,18	PRYCONSA	GLTA. CUATRO CAMINOS, 6 Y 7 - 28020 MADRID
8	5.406	PARTE 3099908VK6729N0001WI	2.563,10	PRYCONSA	GLTA. CUATRO CAMINOS, 6 Y 7 - 28020 MADRID
9	20.846	<u>3099906VK6729N0001UI</u> *	7.154,22	CLAAS IBERICA S.A.	CARRETERA N-II Km. 23,600 - 28850 TORREJON DE ARDOZ
			2.956,95	AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ	PLAZA MAYOR, 1- 28850 TORREJON DE ARDOZ
10	20.848	3099907VK6729N0001HI	7.074,88	PRYCONSA	GLTA. CUATRO CAMINOS, 6 Y 7 - 28020 MADRID
11	34.430	PARTE 3099908VK6729N0001WI	6.172,14	PRYCONSA	GLTA. CUATRO CAMINOS, 6 Y 7 - 28020 MADRID
	34.426	3200602VK6729N0001BI			
12	33.798	<u>3099909VK6729N0001AI</u> *	2.174,93	AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ	PLAZA MAYOR, 1- 28850 TORREJON DE ARDOZ
		<u>3200603VK6729N0001YI</u> *			

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

13	60.867	3500601VK6730S0001PT	22.092,98	CARTES RESIDENCIAL S.L. (50 %) SAN JOSE 8 PROMOTORA INMOBILIARIA S.A. (50%)	REPRESENTANTE: JOSE LUIS FERNANDEZ MARTINEZ C/ VELAZQUEZ, 150 1º DERECHA - 28002 MADRID
14	17.330	3097307VK6729N0001TI 3097308VK6729N0001FI 3097309VK6729N0001MI	4.312,01	IBERICA DE GESTION INMOBILIARIA S.A. (40%) COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE GESTION VILCOR S.A. (60 %)	REPRESENTANTE: ROBERTO GARCIA CORDOBA PASEO PINTOR ROSALES,30 3º C - 28008 MADRID
15	37.407	3097310VK6729N0001TI	1.884,89	HERINVER GRUPO INMOBILIARIO S.L.	REPRESENTANTE: MANUEL HERMO PATIÑO PASEO DEL CLUB SOCIAL,1 - 28223 POZUELO DE ALARCON
16	37.405		1.872,41	HERINVER GRUPO INMOBILIARIO S.L.	REPRESENTANTE: MANUEL HERMO PATIÑO PASEO DEL CLUB SOCIAL,1 - 28223 POZUELO DE ALARCON
17	42.361	3097311VK6729N0001FI	22.010,45	AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ	PLAZA MAYOR, 1- 28850 TORREJON DE ARDOZ
18	----	3097312VK6729N0001MI	4.432,25	HEREDEROS DE ALFREDO BUENO ATANCE	DESCONOCIDA
19	64.685	<u>3200601VK6729N0001AI</u> *	603,00	AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ	PLAZA MAYOR, 1- 28850 TORREJON DE ARDOZ
TOTAL SUELO PRIVATIVO			192.108,22		
VIA PECUARIA			2.720,27		
TOTAL SUELO PUBLICO			53.511,15		
TOTAL AMBITO			248.339,64		

NOTA: Estas superficies no son definitivas, ya que tienen carácter instrumental. Las superficies definitivas serán las del Proyecto de Reparcelación.

- * Parcelas procedentes de la expropiación por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz por la ejecución del Plan especial de Infraestructuras para la ordenación de los accesos a la A-2 a su paso por el municipio de Torrejón de Ardoz.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

El resumen de propiedades, desglosando el suelo en generador y no generador de aprovechamiento es:

		% TOTAL	
SUPEFICIE TOTAL DEL AMBITO		248.339,64	100%
	M-300		
	Avda. de la Constitución		
Total Red viaria existente (zona dominio público)		53.511,15	21,548%
	Cordel de la Legua		
Total Dominio Público pecuario de la Comunidad de Madrid		2.720,27	1,095%
Total suelos dominio publico		56.231,42	22,643%
Suelos Comisión Gestora			
Suelo Resto de Propietarios			
Total suelo generador de aprovechamiento		192.108,22	77,357%
Aprovechamiento (m2/m2)		0,44	
Total aprovechamiento m2		84.527,62	

Gráficamente, esta división queda reflejada en el correspondiente plano I-3 "Estructura de la Propiedad del suelo".

3.3 DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.T.A. QUE INCIDEN EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR.

El conjunto de determinaciones estructurantes y pormenorizadas, así como las instrucciones para el desarrollo del Sector SUP-R5, fijadas por el P.G.O.U.T.A. son de obligado cumplimiento, complementadas por las derivadas de lo indicado en el apartado 1.5 REGIMEN LEGAL APLICABLE.

No obstante se adjunta en el **ANEXO I**, de esta Memoria a título informativo, fotocopia de la Ficha del Sector, en este apartado se especifica el alcance concreto y el carácter de ordenación estructurante o de ordenación pormenorizada de todas y cada una de las determinaciones a dicha Ficha.

Las determinaciones de ordenación se pueden referir a los aspectos siguientes:

3.3.1 Determinaciones estructurantes

3.3.1.1 Parámetros urbanísticos.

Superficie y delimitación.

Si bien en la ficha del P.G.O.U.T.A. correspondiente al Sector se indica una superficie inicial de 251.292 m², un levantamiento topográfico realizado específicamente para la redacción del P.P.O. y tras el expediente de delimitación de la línea entre los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares arroja una superficie total de 248.339,64 m² ligeramente inferior a la señalada en la ficha.

Esta ligera variación de superficie incidirá en los parámetros resultantes de la aplicación de índices y porcentajes, pero no en aquellos fijados en dimensiones concretas.

Uso principal o característico.

Residencial Multifamiliar Libre (RML)

Iniciativa.

Privada. Sistema de ejecución. Compensación

Área de reparto,

Nº 30 que incluye los Sectores SUP-R2, SUP-R3, SUP-R4 y SUP-R5, y los sistemas generales adscritos al mismo.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

Aprovechamiento tipo.

La ficha indica que el índice de aprovechamiento tipo es de 0,440 m²/m² construibles con uso de Residencial Multifamiliar Libre al ámbito total incluidos Sistemas Generales.

A este respecto es de señalar que el inciso final del Art. 39 de la L.S.C.M., número 5, letra c) que señala que "el coeficiente de edificabilidad del sector deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario del mismo" (sic), entendemos adolece de la aclaración de que la edificabilidad debe ser la homogeneizada o ponderada, ya que la real construible siempre será mayor que la derivada del aprovechamiento unitario o tipo, al manejarse coeficientes de ponderación para los usos pormenorizados y compatibles con el global menores que la unidad (que corresponde a este último).

Tipologías.

La Norma Urbanística del SUP-R5 del P.G.O.U.T.A. regula el desarrollo del Sector de igual denominación, en el Segundo Cuatrienio. Las determinaciones son las siguientes:

Art. 35 Norma Urbanística SUP-R5

35.1 Definición

Regula el desarrollo del Sector 5 (CONEXIÓN ALCALÁ) del Segundo Cuatrienio.

35.2 Determinaciones de Aprovechamiento

35.2.1 Altura máxima.

La altura máxima será 7 plantas (22,50 m) al Sur de la Avda. de la Constitución y 5 plantas al Norte.

35.2.2. Aprovechamiento.-

Aprovechamiento Tipo.- 0,440 m²/m² de uso Residencial Multifamiliar Libre al ámbito total incluidos Sistemas Generales.

35.2.3 Condiciones de Ordenación y diseño.-

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

Integración con la trama urbana del acceso desde la N-II

Recuperación del borde de ciudad en la conexión con Alcalá.

Coordinación con las conexiones viarias previstas en Soto Espinillo.

Localización preferente de la actividad comercial y de oficinas en el entorno de la nueva estación.

Mantenimiento de la zona arbolada existente.

Compatibilización con el borde de "La Zarzuela" localizando viviendas multifamiliares con bajos comerciales, en un eje predominante peatonal.

35.2.4. Densidad.

La densidad máxima será de 65 viv.tipo/Ha sobre el ámbito del Sector excluidos Sistemas Generales.

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

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

35.3 Determinaciones de Gestión.

35.3.1. Sistema de Actuación.- Compensación.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

35.3.2. Cesiones.- Las previstas en el Reglamento de Planeamiento que tendrá carácter de gratuitas excepto la Comercial.

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

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

Uso Predominante.- Residencial Multifamiliar

Usos Permitidos.-

Dotacional, excepto Cementerio
 Deportivo D.2-1, D.2-2 y D.2-3
 Sanitario S.1 y S.2

Servicios Administrativos A.2, A.3, A.4 y A.5

Almacenes A.2-1
Industrial I.1, I.2
Terciario Industrial
Aparcamiento, excepto AP-3 y AP-4
Estaciones de Servicio
Residencial Condominios
Comercial, excepto C.4 y C.6
Espectáculos, excepto E.2, E.3 y E.4
Hotelero
Hostelero
Oficinas
Zonas Verdes

35.5. Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales.

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por viviendas que se determinen en el convenio con el Canal de Isabel II

Deberá contribuir a la urbanización de Sistemas Generales en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento, que según el cálculo económico financiero asciende a 19,68 %.

Esta contribución podrá realizarse en dinero o en obras de urbanización priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales Interiores que no formen parte de un eje que deba ser ejecutado unitariamente.

35.6 Condiciones

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

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

En la ejecución del sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

Deberá respetarse la línea de edificación conforme a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

3.3.1.2 Criterios e instrucciones para el desarrollo del sector.

Redes públicas.

Las Reservas de suelos para dotaciones públicas serán las indicadas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978 de 23 de junio) para conjuntos hasta 1.000 viviendas. A este respecto hay que señalar que, en función de lo establecido en el punto 1-a) de la Disposición Transitoria Cuarta de la L.S.C.M., el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija esta Ley cualesquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste.

Distribución de los aprovechamientos.

- Suelos que no generan aprovechamiento.
 - Los tramos existentes de la M-300, A-2 y Avda. de la Constitución así como las zonas de dominio público de la Autovía N-II, y sus ramales.
 - Cordel de la Legua (37,61 m de anchura).
- Suelos que generan aprovechamiento.
 - El resto de suelos con un aprovechamiento del 90 % del AT.

Criterios de ordenación.

La ordenación tendrá en cuenta:

- Integración con la trama urbana del acceso a la N-II.
- Recuperación del borde de la ciudad en la conexión a Alcalá.
- Coordinación con las conexiones viarias previstas en Soto del Henares
- Localización preferente de la actividad comercial y de oficinas en el entorno de la nueva estación.
- Mantenimiento de la zona arbolada existente.
- Compatibilización con el borde de "La Zarzuela" localizando viviendas multifamiliares con bajos comerciales, en un eje predominantemente peatonal.
- Situación de unas torres como "puerta de entrada" a Torrejón de Ardoz al este del sector.
- Los aprovechamientos terciarios estarán situados en 1ª línea de la Avda. de la Constitución.
- El desarrollo por fases del proyecto de urbanización de tal forma que la parte oriental del sector se pueda desarrollar simultáneamente a las obras del metro.
- La localización de los usos residenciales con protección se situaran preferentemente en la primera fase de urbanización que corresponde con la situada en la zona oriental del ámbito.
- En la parte oriental del ámbito se materializar al menos el 65 % del aprovechamiento.

Cumplimiento de legislación sectorial vigente.

- Decreto 78/99 de 27 de mayo sobre Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid. (Calificación de áreas de sensibilidad acústica, medidas correctoras).
- Norma Granada. De aplicación a cualquier propuesta de supresión de elementos arbóreos. (Acuerdo 7-11-1991 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid).
- Decreto 131/1997 de 16 de Octubre (Infraestructuras eléctricas).

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

- Leyes y Reglamentos vigentes de Carreteras del Estado y de la Comunidad de Madrid.

Estudios específicos que deben acompañar al P.P.O.

- Incidencia de la actuación sobre la capacidad de las infraestructuras generales de comunicación existentes.
- Estudios acústicos.

4 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

4.1 OBJETIVOS

4.1.1 De trazado.

Referidos a la disposición urbanística, formal y funcional y inserción del conjunto de la trama viaria existente.

El Plan Parcial hace suyos los objetivos que señala la Ficha del SUP-R5 del P.G.O.U.T.A.:

Remate de los trazados viarios previstos.

Conectividad entre áreas residenciales contiguas.

Potenciación de grandes espacios.

Pero el Plan Parcial, también tiene sus propios objetivos:

Potenciar el desarrollo idóneo de la edificabilidad disponible.

Lograr un hábitat de gran calidad ambiental, en el que intervienen desde los macroelementos del trazado hasta los más pequeños detalles del diseño.

Establecer una clara relación entre la tipología edificatoria, trazado y configuración formal de lo edificado.

Establecer un equilibrio entre control y claridad formal del medio urbano resultante y la vía de circulación rápida de la N-II.

Presentar un resultado de una extrema calidad de imagen.

4.1.2 De contenido.

Referidos a la ordenación de sus edificabilidades, dentro de lo especificado en el Plan General de Ordenación Urbana, así como la dotación de los equipamiento necesarios planteados para el conjunta de viviendas que se proyectan.

En la elaboración de este Plan Parcial, se ha pretendido:

Cumplir los estándares obligados por el Plan General de Ordenación Urbana, la Ley 9/2001 del Suelo de la C.A.M., y el Reglamento de Planeamiento.

Ampliar la capacidad circulatoria de esta zona urbana del borde de Torrejón, con rotondas o glorietas de conexión con la N-II, que faciliten la circulación.

Potenciar la relación entre la zona "habitada", con las conexiones necesarias a la N.II.

Plantear las cesiones lucrativas del 10% del aprovechamiento tipo, en los lugares más idóneos de aprovechamiento.

4.2 CRITERIOS.

No es posible explicitar sistemáticamente todos los criterios y decisiones que sirvieron de base a la formalización de este Plan Parcial. Pero si es importante enumerar algunos rasgos claves que a lo largo de invariantes se han mantenido como criterios fijos en el proceso de diseño, estos serían:

4.2.1 Tipología y Elementos.

Agrupar la edificabilidad en un número reducido de tipologías edificatorias muy claras.

Agrupar las tipologías edificatorias en un número reducido de configuraciones o manzanas (Zonas).

Estudiar las parcelaciones con carácter orientativo para asegurar la viabilidad de las mismas, a efectos del reparto del Proyecto de Reparcelación.

Establecer en el diseño unas alineaciones vinculantes que configuren en el conjunto, los ejes o alineaciones viales que se pretenden.

Agrupar la tipología de uso no residencial en una alineación única de obligado desarrollo en proyectos unitarios, frente a la nueva estación, para garantizar su ejecución.

Agrupar las dotaciones Docentes, de guardería y deportiva para potenciar un posible uso conjunto de las mismas.

Crear una gran protección de zonas ajardinadas, que aislen del ferrocarril y de la N-II.

Materializar el 10 % aprovechamiento tipo correspondiente a las cesiones obligatorias principalmente en dos Torres al este del sector.

4.2.2 Funcionalidad.

Plantear un viario lógico, de circulación y reparto en el uso residencial, con secciones suficientes para circulación en ambos sentidos, evitando en lo posible las conexiones del viario de reparto y accesos a las redes principales de circulación.

Ubicar el emplazamiento del comercio (terciario), en un punto crítico que es el frente de la nueva estación, posibilitando no obstante, que los bajos de los bloques puedan servir para la ubicación del pequeño comercio de barrio, de artículos de primera necesidad.

Localizar las áreas de juego en zonas libres en el centro del sector, junto a bloques de viviendas, además de los grandes parques aislados.

Ubicar la prolongación de la Avda. de la Constitución como un eje que potencia todas las edificaciones que se proyectan, y como conexión con la antigua carretera de Alcalá y con la N.II.

4.2.3 Espacios Libres.

Crear con los espacios libres de zona de parques y jardines una transición urbana y lógica de un trazado urbano a unos grandes parques de protección de la N-II y del ferrocarril.

Crear en el viario grandes zonas ajardinadas, aunque no contabilizan en las dotaciones.

Estudiar un arbolado, que define unas alineaciones del viario, en los parques urbanos y en alcorques en las aceras de la Avda. de la Constitución.

4.2.4 Trazado.

Definir claramente el eje determinado por la Avda. de la Constitución.

Crear un eje perpendicular al anterior, de espacio libre de acceso a la nueva estación.

Estudiar cuidadosamente, las circulaciones y aparcamientos previstos.

Intentar conseguir unas parcelas resultantes edificables lo más regulares posibles.

4.3 DISEÑO.

Para llegar al definitivo diseño de este Plan Parcial, se planteó un proceso que se puede resumir en:

4.3.1 Idea del Plan Parcial.

Fue un primer estudio, ajustándose estrictamente a la ficha del P.G.O.U.T.A., que sirvió de base para un primer tanteo de superficies. Que luego se tuvo que alterar debido a las condicionantes acústicas.

4.3.2 Primeros Esquemas Criticados.

Después de una serie de reuniones con los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en las que se aportaron razonadas críticas y comentarios, que dieron un resultado para los primeros esquemas criticados de diseño.

Concreción del trazado más desfavorable, a efectos de ocupación de las rotondas, conexiones, enlaces y pasos a distinto nivel, facilitados por el Ministerio de Fomento, la Dirección General de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Madrid y el Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, de la N-II.

Concreción de las medidas correctoras, obligadas por el Estudio Acústico, que determinan la ubicación de la edificación.

Implantación del trazado de la línea de metro a su paso por el ámbito y la ubicación de un aparcamiento disuasorio.

La implantación del nuevo trazado del Cordel de la Legua en el ámbito.

4.3.3 Esquema Resultante.

Ajustando estos nuevos diseños a un estudio de superficies para el dimensionado de espacios, se llegó a la conclusión de un diseño definitivo en el que está basado el trazado de este Plan Parcial.

En resumen hemos tratado de exponer y justificar que la propuesta de ordenación del presente Plan Parcial no es aleatoria, sino que procede de la adecuación de diferentes aproximaciones al resultado final, debatidas y sopesadas, no solo con el Grupo Promotor, sino también, en la medida de lo posible, con los diversos niveles de las Administraciones implicadas en su tramitación y aprobación.

En lo referente a lograr que con la propuesta final se alcancen los Objetivos señalado en el apartado 4) de la presente Memoria, los diversos esquemas que se aportan se dirigen a este fin, intentando coordinar los intereses privados con los requerimientos públicos, localizando tipologías adecuadas a las existentes colindantes, proponiendo aprovechamientos con una intensidad del uso del suelo controlada y obteniendo el mayor nivel posible de equipamientos.

5 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

5.1 INTRODUCCIÓN

La propuesta de Plan Parcial del Sector SUP-R5 se refiere a un ámbito que está perfectamente delimitado en el apartado 3.1.1 DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE y en el plano I-2 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO, cuya superficie es de 248.339,64 m²

En la documentación gráfica que se acompaña, queda suficientemente especificada en la Delimitación del Sector SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALÁ" del P.G.O.U.T.A., objeto de este Plan Parcial.

Conforme aparece en los planos del Plan Parcial, la propuesta presentada presenta un trazado con las siguientes características:

La Composición parte de un potente eje que define la Avda. de la Constitución.

El trazado viario interior define las manzanas edificatorias a ambos lados de este eje, y ubicadas en dos zonas perfectamente diferenciadas una al este y otra al oeste del eje perpendicular a la Avda. de la Constitución y que sirve de enlace con el sector de Soto del Henares.

La ubicación de los espacios libres ajardinados y arbolados, es para la protección de las viviendas, frente a la N.II, y al ferrocarril.

El Plan Parcial, se articula en base a las cinco tipologías edificatorias principales:

Tipología Residencial Multifamiliar de Viviendas Colectivas en bloque abierto de siete alturas, en parcelas ajustadas al viario.

Tipología Residencial Multifamiliar de Viviendas Colectivas en torre, al este del sector.

Tipología de uso Terciario, alineados al eje de la Avda. de la Constitución, en el frente de la nueva estación.

Tipología de uso Terciario, al este del sector en disposición de torre.

Tipología de Estación de Servicio.

Se organiza interrelacionando los distintos ámbitos.

Las dotaciones se agrupan en dos zonas, una primera con la agrupación de los usos docentes, guarderías, deportivo y social (que agrupados tienen mayor entidad que aislados) y una segunda zona para el equipamiento singular de aparcamiento vinculado a la futura estación de metro.

El sistema de espacios libres se plantea en distintas zonas, una con la creación de un gran parque de esparcimiento, separado de toda edificación, otra como protección de arbolado frente a la N.II, y el ferrocarril, y otra como áreas de juego junto a las viviendas.

La localización de la parcela de Estación de Servicio, se determina considerando el fácil acceso rodado, en conexión con la zona residencial, pero suficientemente separada de las viviendas.

5.2 ESTUCTURA VIARIA

5.2.1 Estructura viaria.

Los elementos vinculantes señalados en la Ficha del P.G.O.U.T.A., formalizan el trazado ya descrito.

El viario proyectado está claramente diferenciado en dos clases diferentes:

Vías de Ejecución en Sistemas Generales, como son la Avda. de la Constitución, y los enlaces y rotondas de las conexiones con la N-II, y la antigua carretera de Alcalá M-300, previstas para absorber una importante intensidad de tráfico, que se desarrollan según el proyecto de trazado "Conexiones exteriores de Torrejón de Ardoz con la A-2 y M-300".

Tienen unas anchuras variables, ya definidas en el Proyecto referido anteriormente, para la ordenación de accesos a la A-II a su paso por el término municipal de Torrejón de Ardoz., en las conexiones con la N-II, y con una mediana que ordena y dirige la circulación en la Avda. de la Constitución, con la posibilidad de alcorques en las aceras, y con posibilidad de aparcamiento en ella. Planteando una circulación restringida, con velocidad limitada, en el segundo tramo de la avenida.

En esta vía se proyectan rotondas o glorietas para resolver los encuentros con otras vías y los cambios de sentido.

La dimensión de la sección que figura en el proyecto "Conexiones exteriores de Torrejón de Ardoz con la A-2 y M-300" para la Avda. de la Constitución, es de 2,80 m. de acera, 2,20 m. de aparcamiento en línea, dos carriles de 3,25 m. en cada sentido de circulación separados por una mediana de 3,00 m definida por sendos bordillos, otro aparcamiento en línea de 2,20 m, y una acera de 2,80 m. de ancho, dando un total de 26,00 m, que se cumple holgadamente con la cesión de S.G. prevista.

En el tramo de la Avda. de la Constitución desde la rotonda hacia Alcalá, se ha proyectado la edificación retranqueada 10 m. del viario, para protección acústica, sirviendo de ensanchamiento virtual de esta Avda., de la Constitución en su último tramo, antes de acometer al nudo elevado de los Sistemas Generales

Esta vía tiene una capacidad de circulación de unos 1.900 vehículos ligeros por hora en cada sentido.

Viario interior de reparto perteneciente también a las redes generales, previsto para absorber el tráfico normal de distribución y circulación interior tiene una anchura de 15 m. de los que 2,90 m. son de acera en cada lado, 2,20 m. de aparcamiento en línea a un solo lado, y por lo tanto queda una calzada de circulación en dos sentidos de 7 m. en todas las calles.

La anchura de aceras peatonales permite sobradamente la ubicación en las mismas de todas las instalaciones necesarias.

5.2.2 Superficie ocupada por el viario.

El diseño anteriormente descrito del viario, distingue un viario exterior que constituye los Sistemas generales, que tiene una superficie de **96.851,41 m²** al que hay que añadir los espacios libres de transición con una superficie de 11.466,07 m².

5.2.3 Aparcamiento en el viario.

Como ya se ha dicho, se proyectan en el viario interior de reparto, los aparcamientos señalizados en la calzada (en línea).

Sobre los planos de este Plan Parcial, se ha calculado la capacidad de estos aparcamientos, dando un total de 325 plazas de aparcamiento aproximadamente.

De estos aparcamientos el 10% o sea unos 20 aparcamientos son de minusválidos.

Estos aparcamientos, no servirán para contabilizarlos en la dotación necesaria de los distintos usos lucrativos.

5.3 ZONIFICACIÓN

PRELIMINARES.

El Plan Parcial propone una estructura de zonificación muy ajustada a las tipologías edificatorias.

Según sea su titularidad final, una vez desarrollado y gestionado el Plan Parcial, los terrenos delimitados serán privados o públicos (es decir, pertenecientes a la Administración en sus tres niveles: municipal, autonómico o estatal). Entre los que denominamos privados incluimos, asimismo, aquellos suelos receptores del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (10% AT), así como entre los públicos quedan incluidos aquellos que, en la actualidad, ya pertenecen a la Administración (y que no generan aprovechamiento): vía pecuaria, suelos ya adquiridos por expropiación y pago consumado para la construcción de las Conexiones exteriores de Torrejón de Ardoz con la A-2 y M-300, tramos de la M-300 ya existentes, Avda. de la Constitución (dominio público).

El Plan Parcial establece la distinción entre los primeros –que conforme a la L.S.C.M. denominaremos Redes Públicas, y los restantes, entre los que se incluyen aquellas urbanizados aptos para materializar el 10% del aprovechamiento urbanístico total del Sector para cesión al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en concepto de recuperación por el Sector Público de las plusvalías generadas por el planeamiento.

Se delimitan las zonas de ordenación pormenorizada siguientes:

5.3.1 Residencial.

Residencial Multifamiliar.

Conforme se determina en el artículo 35. NORMA URBANISTICA SUP-R5, apartado 4. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y del suelo, de las Ordenanzas Particulares del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz, el uso predominante es el Residencial Multifamiliar que se resume en varias tipologías de vivienda colectiva dependiendo de clasificación denominadas grado 1 y grado 2.

Para las manzanas de grado 1 las viviendas colectivas, ya sean libres o protegidas, se ubican en parcelas o manzanas medianamente grandes, desde 2.443 m² hasta 4.706 m² de superficie, que permiten una disposición en viviendas, en grupos desde 62 hasta 200 viviendas.

Para las manzanas de grado 2 se ubican en parcela de 2.079 m², que permite la disposición de 80 viviendas protegidas VPPB.

La edificabilidad asignada a cada parcela o manzana se adjudica de forma absoluta, que queda definido en los planos y cuadros de aprovechamiento.

Las alturas permitidas serán de un máximo de 7 plantas con 22,50 m. de altura de cornisa en las manzanas de grado 1 y de 15 plantas con 50,00 m en el grado 2, sin rebasar la cota topográfica de 825 respecto del nivel del mar.

Las parcelas o manzanas definidas en este Plan Parcial, con uso Residencial Multifamiliar Libre son los números RML-1 a RML-3, con uso Residencial Multifamiliar Protegida (VPPL) RMP-5 y RMP-6, con uso Residencial Multifamiliar Protegida (VPPB) RMP-7, RMP-8A, RMP-8B y RMP-9; total 9 parcelas o manzanas, estando destinada a vivienda pública o de integración social la RMP-VIS-4 dentro de la Red Supramunicipal. Siendo las cuantías de superficie edificada y número de viviendas las que se describen con detalle en el CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABLES, APROVECHAMIENTO Y VIVIENDAS DE LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA del Apartado 5.12 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-R5.

Se fijan una serie de alineaciones de fachadas obligatorias para conseguir unas alineaciones de las edificaciones que definan las calles urbanas.

5.3.2 Terciario.

Terciario Comercial; Oficinas; Hotelero

Otro uso que se define en este Plan Parcial para el aprovechamiento lucrativo es el de Terciario.

El uso Terciario exclusivo, se divide en dos grados, grado 1 está agrupado en las tres parcelas o manzanas (números T-11; T-12 y, T-13, estando estas ubicadas frente a la nueva estación y sobre el futuro aparcamiento subterráneo de MINTRA); y el grado 2 parcela numero T-10 ubicada al este del sector en configuración de torre.

Se fija por composición de estos edificios comerciales o terciarios, que las alineaciones de la edificación se definen y sean vinculantes.

Se proyectarán con un máximo de 3 plantas, con 12 m. de altura de cornisa el terciario de grado 1, y con un máximo de 15 plantas 50,00 m de altura sin rebasar la cota topográfica de 825 respecto del nivel del mar el grado 2. Con la posibilidad de crear conjuntos comerciales con calles peatonales interiores, con cubiertas translúcidas que no contabilizarán en la edificabilidad.

Las características y determinaciones de este uso están definidas en las Normas y Ordenanzas de este Plan Parcial.

La edificabilidad está fijada con valores absolutos a cada una de las parcelas o manzanas, y el resto de condicionantes están perfectamente definidos en las Normas y Ordenanzas de este Plan Parcial.

5.3.3 Dotaciones y Servicios.

El conjunto de dotaciones para equipamientos y/o servicios, está dimensionado para dar cumplimiento a lo exigido por el Reglamento de Planeamiento. Las provisiones de estas dotaciones son las siguientes:

<u>Docente</u> (EGB, Preescolar y Guardería)	15.000,45 m ²
<u>Deportivo</u> (De uso compartido con el Docente)	8.939,03 m ²
<u>Socio Cultural</u>	<u>4.405,55 m²</u>
Todos ellos integrados en la Red General.	28.345,03 m²
<u>Deportivo ligado a la zona verde..</u>	2.484,69 m ²
<u>Reserva de Equipamientos y servicios.</u>	<u>16.962,28 m²</u>
Estos últimos integrados en la red local.	19.446,97 m²

La edificabilidad prevista para estos equipamientos es de 2,00 m²/m² en Docente, Preescolar y Socio-Cultural con una altura máxima de tres plantas y 12 metros de altura de cornisa.

El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas.

Se hace constar que el equipamiento escolar y de guardería, se proyecta ubicado junto con parque deportivo, para potenciar en un conjunto la importancia del mismo, y facilitar la posible utilización de todas estas instalaciones en conjunto.

<u>Servicios administrativos:</u>	13.506,95 m ²
-----------------------------------	--------------------------

El equipamiento para albergar servicios administrativos estará vinculado a la futura estación de metro y al aparcamiento subterráneo con tres sótanos bajo rasante que se proyectará, formando parte de la red supramunicipal.

La edificabilidad prevista para estos equipamientos es de 1 m²/m² con una altura máxima de tres plantas y 12 metros de altura de cornisa.

El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas.

Infraestructuras:

Se especifica en el Plan Parcial la reserva para las parcelas en donde se ubicaran los Centros de Reparto necesarios para el correcto desarrollo del ámbito, según las especificaciones de la compañía distribuidora. Se incluyen en este uso, además los centros de transformación etc.

La superficie de espacios de reserva para los CR que se contabilizan en las dotaciones es de 182,00 m², en cualquier caso las superficies son orientativas, debiendo cumplir con las prescripciones al respecto de la legislación sectorial.

La ubicación exacta de los CT no se fija en este documento, no obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen el correspondiente proyecto de urbanización, preferentemente subterráneos.

5.3.4 Zonas Verdes y Espacios Libres.

Espacios Libres.

El sistema de espacios libres, establece una continuación de los conjuntos residenciales, con áreas de esparcimiento, juegos, estancia y parques ajardinados.

Además de todos los espacios libres que contabilizan en las dotaciones previstas, hay grandes espacios ajardinados que forman parte del viario.

La superficie de espacios libres (Zonas Verdes y Áreas de Juegos) que contabilizan en las dotaciones es de 13.291,66 m² en redes locales y de 17.301,97 m² en la red general, contando la totalidad del ámbito con otros 11.464,07 m² de espacios libres de transición que no computan a efectos de dotaciones mínimas, y forman parte de la red general o sistema general.

La edificabilidad admitida para estos espacios libres se rige por el P.G.O.U.T.A.

El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas

5.3.5 Red viaria:

Red viaria: vehículos, peatonal.

Se establecen dos tipos de red viaria pertenecientes a los SS.GG.

Los Sistemas Generales de Viario Interior, parte de ellos han sido objeto de expropiación, participando el Sector en su urbanización en la forma que luego se dirá, y que se refleja en el Plan Especial de Infraestructuras para la ordenación de accesos a la A-2, a su paso por el Término Municipal de Torrejón de Ardoz, aprobado el 28 de noviembre de 2008, con un total de 108.317,48 m² (formados por el viario que figura en el proyecto de conexiones más el viario interior y los espacios libres de transición definidos anteriormente).

El viario de segundo orden, lo forman las calles de nueva creación que dan servicio a las distintas unidades parcelarias, con un total de 17.604,78 m², sumados, ya, a los SSSG.

El resto de condicionantes y determinaciones de esta edificabilidad, está definido en las Normas y Ordenanzas

Estación de Servicio.

El último uso lucrativo que se define en este Plan Parcial para el aprovechamiento lucrativo es el de Estación de Servicio, con una superficie de 2.297,31 m².

Este uso de Estación de Servicio exclusivo, está agrupado en una única parcela o manzanas (la número ES-22), suficientemente separada de la zona de viviendas.

Se proyectará con un máximo de una planta, con 6 m. de altura de cornisa y con unas características y determinaciones de este uso, que están definidos en las Normas y Ordenanzas de este Plan Parcial.

5.4 USOS DEL SUELO LUCRATIVOS

Incluyen cuatro categorías o calificaciones, caracterizados básicamente en función del uso a que se destinan y a la tipología edificatoria:

5.4.1 Uso Residencial Multifamiliar Libre, (Clave RML).

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Libres en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m², con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura.

5.4.2 Uso Predominante Residencial Multifamiliar Protegida, (Clave RMP).

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Protegidas en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m², con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura, para el grado 1 y de 15 alturas para el grado 2.

En este uso cabe distinguir el tipo de protección en cuanto a la vivienda, siendo VPPL en las manzanas RMP-5 y RMP-6, VPPB en las manzanas RMP-7, RMP-8a, RMP-8b y RMP-9.

5.4.3 Uso Terciario, (Clave T).

Con uso de locales comerciales, y de oficinas u otros usos en plantas altas, o de centro comercial único, en unas parcelas o manzanas indivisibles, con desarrollo en proyecto unitario (edificio singular), y un máximo de tres plantas de altura para el grado 1 y de 15 plantas para el grado 2.

5.4.4 Uso de Estación De Servicio (Clave ES).

Con uso de Estación de servicio del Automóvil, con uso principal de gasolinera, y otros complementarios, en una única parcela, y una sola altura de edificación.

5.5 USOS DEL SUELO NO LUCRATIVOS.

La definición se hace en estricto paralelismo con las categorías utilizadas a efectos de reservas y cesiones por el Reglamento de Planeamiento, y son los Dotacionales divididos en:

5.5.1 Uso Predominante Residencial Multifamiliar Protegida, (Clave RMP-VIS).

Con Uso predominante de Viviendas Colectivas Protegidas o Vivienda de Integración en Parcelas o Manzanas susceptibles de ser parceladas a su vez en parcelas de superficie mínima de 500 m², con un frente de fachada mínimo de 18 m. y un máximo siete plantas de altura. En la parcela RMP-4. Dicha parcela forma parte de las cesiones Supramunicipales.

5.5.2 Dotacional Docente (Clave DO).

Junto con Guardería o Preescolar. Con destino preferente a un Centro de E.G.B., Preescolar y Guardería infantil, con una edificabilidad de 2,00 m²/m² sobre parcela neta, con tres plantas de altura máxima.

5.5.3 Dotacional Socio-Cultural (Clave S).

Para albergar preferentemente los servicios y prestaciones de índole socio-cultural o asistencial, con una edificabilidad de 2,00 m²/m² sobre parcela neta, con una superficie mínima de parcela de 500 m² y una altura máxima de tres plantas.

5.5.4 Dotacional Deportivo (Clave D).

Deportivo (Clave D), para albergar actividades de deporte al aire libre o con cubiertas translúcidas, con una edificabilidad de 2,00 m²/m² para instalaciones o servicios, con una altura máxima de tres plantas.

5.5.5 Dotacional Servicios Administrativos (Clave SA).

Servicios administrativos (clave SA) como uso principal, al servicio de la estación de metro y aparcamiento subterráneo, en una única parcela, con tratamiento de la cubierta ajardinado en el 70% de su superficie, con edificabilidad 1 m²/m². Dicha parcela forma parte de las cesiones Supramunicipales.

5.5.6 Espacios Libres de uso y dominio público (RG-ZV; RL-ZV).

Corresponde a las áreas libres no ocupadas por las edificaciones liberadas del tránsito de vehículos a motor y destinadas a parques, zonas ajardinadas o arboladas y de relación, ocio y deporte de la población residente, con edificabilidad nula.

Las zonas grafiadas como RG-ZV o RL-ZV (según sean redes públicas Generales o Locales) son zonas verdes de uso público que se encuentran dentro de los límites que para este uso determina el mencionado Decreto 78/99 y por tanto podrán albergar usos recreativos estanciales.

5.5.7 Red viaria (Clave RV-RG; RG-ELT).

Corresponde a los espacios libres públicos de relación y comunicación, tanto entre las diferentes zonas y manzanas del Sector, como a aquellos, ocupados actualmente por importantes carreteras, que relacionan el Sector con su entorno metropolitano. De aquí que la Red viaria(RV-RG) incluya calzadas, aparcamientos y aceras de tránsito peatona más las carreteras o autovías adscritas al Sector, así como las zonas de protección aledañas al Sistema General de Comunicaciones formado por las mismas, con edificabilidad nula.

Las zonas marcadas como RG-ELT se corresponden con los espacios libres que, por superar los límites de ruido establecidos por el Decreto 78/99 no se pueden destinar a zonas estanciales. En ellos pueden establecerse usos deportivos, de paseo o meramente ornamentales.

5.5.8 Red Infraestructuras (Clave INF).

Se corresponde con las zonas que pudiesen ser necesarias para la distribución de energía eléctrica, según Normas de la Compañía Suministradora.

5.6 SISTEMAS GENERALES

Resumidos en una cesión de un terreno coincidente con el vial de la Avda. de la Constitución y la conexión actual de la N.II, con la antigua carretera de Alcalá, con uso exclusivo de viario público. (Clave RV-RG), más red de espacios libres, y las redes de equipamientos.

A efectos de cesiones, se considerará únicamente la superficie de SS.GG de exceso sobre la superficie de SS.GG existente, que es la siguiente:

- Superficie del Sistema General Existente	53.511,15 m ² .
- Superficie del Sistema General Definitivo	155.988,67 m ² .
- Superficie computable para cesiones del S.G.	102.477,52 m ² .

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

5.7 DESGLOSE DEL SECTOR POR USOS

En el siguiente cuadro se muestra el desglose de la superficie total del sector, conforme a las distintas zonas o usos pormenorizados enumerados anteriormente, con los porcentajes de cada uno de ellos, sobre la superficie total de la actuación con y sin sistema general incluido.

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m ² s)	% CON S.G.
SUELOS CON USO LUCRATIVO			
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE(RML)		13.038,95	5,25%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		4.699,50	1,892%
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		9.961,21	4,011%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		27.699,66	11,154%
TERCIARIO (T)		9.589,01	3,861%
RED VIARIA	Estación de Servicio (ES)	2.297,31	0,925%
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		39.585,98	15,940%
SUELOS DE CESION			
REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)			
	ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13.291,66	5,352%
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2.484,69	1,001%
	RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)	16.962,28	6,830%
TOTAL RED LOCAL		32.738,63	13,183%
REDES PÚBLICAS GENERALES. RG			
ESPACIOS VERDES (RG-ZV)		17.301,97	6,967%
EQUIPAMIENTOS	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (D)	8.939,03	3,600%
	EQUIPAMIENTO DOCENTE (DO)	15.000,45	6,040%
	EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)	4.405,55	1,774%
INFRAESTRUCTURA (RV-SG)	RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96.851,41	39,000%
TOTAL RED GENERAL		142.498,41	57,380%
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. (RSM)			
	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS (SA)	13.506,95	5,439%
	VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)	5.823,34	2,345%
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL		19.330,29	7,784%
TOTAL SUELOS DE CESION (COMPUTABLES)		194.567,33	78,347%
OTROS SUELOS DE CESION (RG-ELT)		11.661,63	4,696%
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION		206.228,96	83,043%
OTROS SUELOS			
CORDEL DE LA LEGUA	"Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido ". Pecuaría	2.720,27	1,095%
SUMA TOTAL SECTOR SUP-R5		248.339,64	100,000%

5.8 SUPERFICIES EDIFICABLES Y APROVECHAMIENTOS

Usos lucrativos.

El artículo 39 de la L.S.C.M. en sus apartados 5, 6 y 7 determina:

Apartado 5: El aprovechamiento unitario de cada Sector de suelo urbanizable es un valor numérico fijado, discrecionalmente, por el Planeamiento General a fin de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

En el caso del Sector SUP-R5 cuyo Plan Parcial de Ordenación se formula, el citado aprovechamiento unitario de reparto es de 0,44 metros cuadrados de edificabilidad de usos característicos Residencial Multifamiliar Libre (m²tucRM), que es el uso predominante entre los posibles. Este aprovechamiento unitario –denominado aprovechamiento TIPO en la ficha de ordenación- es preciso entenderlo, por tanto, como resultado de los diferentes usos posibles homogenizados respecto al principal mediante los coeficientes de ponderación correspondientes referidos a la unidad –coeficiente del uso principal-.

Una vez definida la nueva delimitación del Sector SUP-R5 la determinación del aprovechamiento total del mismo se debe realizar sobre la base de la superficie modificada del mismo y del aprovechamiento unitario del área de reparto 0,44 m²tucRM/m²s que determina discrecionalmente el P.G.O.U.T.A., ateniéndose a los criterios fijados por dicho P.G.O.U.T.A. y la normativa urbanística vigente. Para ello se parte de los nuevos parámetros urbanísticos del ámbito reducido delimitado.

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

Apartado 6: Al establecer la ordenación pormenorizada del sector, el Plan Parcial justificará la compatibilidad de la intensidad edificatoria y los usos pormenorizados con el aprovechamiento unitario.

Apartado 7: El procedimiento para justificar lo establecido en el Apartado 6, es el siguiente:

Sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada incluida en el Sector se calculará la superficie edificable para cada uso pormenorizado según las condiciones del planeamiento.

Por tanto conforme a la ordenación pormenorizada del suelo lucrativo de la zonificación propuesta se recoge en el cuadro:

¹ superficie pendiente de la delimitación provisional solicitada a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

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

Se homogeneizará cada superficie edificable mediante el coeficiente de ponderación de cada uso pormenorizado (específico) con relación al uso característico del Sector.

Los coeficientes que determina el P.G.O.U.T.A. son los siguientes:

Uso Residencial Multifamiliar:

Vivienda Libre	1,00
Vivienda Protección Pública Precio Limitado	1,00
Vivienda con Protección Pública Básica	0,90

Uso Terciario 1,20

Uso Estación de Servicio 2,00

La superficie edificable homogeneizada para cada uso pormenorizada, para cada zona urbanística y del sector se expresan en el cuadro siguiente; en este sentido y con carácter previo, se debe aclarar que según los datos del Plan Parcial las unidades de aprovechamiento del Sector son:

$$248.339,64 - 56.231,42^1 = 192.108,22 \times 0,44 = 84.527,62 \text{ m}^2.$$

en consecuencia, se cumple con la condición establecida por el artículo 39 de la L.S.C.M..

¹ Incluye los sistemas generales actuales y pendiente de la delimitación del Cordel de la Legua

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

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

5.9 NÚMERO DE VIVIENDAS

El art. 35 NORMA URBANÍSTICA SUP-R5 determina, en su apartado 35.2.4 Densidad, que la densidad máxima que determina el P.G.O.U.T.A. es de 65 viviendas por hectárea aplicada sobre la superficie del ámbito del Sector excluidos los Sistemas Generales Interiores, que para la determinación del número de viviendas reales, se estará a lo dispuesto en el Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del P.G.O.U.T.A. sin que, en ningún caso, puedan superarse las 75 viviendas por hectárea, si bien para este Plan Parcial se fija el **número máximo de viviendas en 1.000.**

En cuanto al número de viviendas con algún tipo de protección, el P.G.O.U.T.A. determina que "de acuerdo con la legislación vigente el 50% de las viviendas tendrán algún régimen de protección".

JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS EN EL SECTOR SUP R-5 "CONEXIÓN NORTE" TORREJÓN DE ARDOZ.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General (Norma SUP-R5) la densidad máxima es de 65 viviendas reales por Ha. Excluido SSGG, con un tope máximo de 75 viviendas tipo por Ha.

Superficie total del ámbito	24,83 Ha
Superficie de SSGG	5,62 Ha
Total superficie	19,21 Ha

El Artículo 30 de las Ordenanzas Particulares del Plan General señala el procedimiento para el cálculo del número de viviendas reales, que se transcribe a continuación:

Siendo la vivienda tipo y la vivienda multifamiliar con superficie útil comprendida entre 60 y 120 m², la equivalencia en viviendas tipo del resto de usos residenciales es la siguiente:

Vivienda unifamiliar	1,50
Vivienda multifamiliar con sup. Útil mayor o igual a 120 m ²	1,25
Vivienda multifamiliar con sup. Útil igual o menor de 60 m ²	0,75
Resto de vivienda multifamiliares	1,00

El número total de viviendas tipo en base a las viviendas reales será:

$$\text{N}^{\circ} \text{ Viviendas tipo} = (1) \times 1,50 + (2) \times 1,25 + (3) \times 0,75 + (4) \times 1,00.$$

En ningún caso el número de viviendas tipo puede ser mayor de 1.440,75 viviendas.

En ningún caso (1) + (2) + (3) + (4) puede ser mayor de 1.248,65

El Plan Parcial lleva a cabo una subdivisión en manzanas con asignación de aprovechamiento, número máximo de viviendas tipo y número máximo de viviendas reales.

Las manzanas consideradas son las siguientes y se grafían en el plano correspondiente.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	VIVIENDAS	%VIVIENDAS	%VIVIENDAS CON PROTECCION
SUELOS CON USO LUCRATIVO				
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	200		
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	200		
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	100		
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE(RML)		500,00	50,00%	
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	62		
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPPL>110)	63		
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		125,00	12,50%	25,00%
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	145		
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	80		
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	60		
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPPB <110)	90		
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		375,00	37,50%	75,00%
TOTAL VIVIENDAS CON PROTECCION		500,00	50,00%	
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		1.000,00		

Por otro lado el nuevo DECRETO 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, determina como Concepto de Vivienda con Protección Pública:

Es aquella que, de conformidad con lo establecido en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería competente en materia de vivienda, por cumplir los siguientes requisitos de superficie, destino y precio máximo:

- a) Superficie. Tendrá una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, con la única excepción de la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes, que tendrá una superficie construida máxima de 70 metros cuadrados.
- b) Destino. Podrá estar destinada a la venta o uso propio, al arrendamiento o al arrendamiento con opción de compra.
- c) Precio máximo. Estará sujeta a un precio máximo de venta o adjudicación que podrá ser un precio básico o limitado. La Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes estará sujeta en cualquier caso al precio básico.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

5.10 REDES PÚBLICAS

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

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

Sistemas de espacios libres de dominio y uso público	21.000,00 m² ¹
Jardines (15 m ² /viv. x 1.000 viviendas)	15.000 m ² s
Aéreas de Juego y recreo de niños (6 m ² /viv x 1000 viv.)	6.000 m ² s
Centros docentes	12.000,00 m²
Preescolar, guardería (2 m ² /viv. x 1000 viviendas)	2.000 m ² s
E.G.B. (10 m ² /viv. x 1000 viviendas)	10.000 m ² s
Servicio de interés público y social	12.000,00 m²
Parque deportivo (6 m ² /viv. x 1000 viviendas)	6.000 m ² s
Equipamiento Comercial (2 m ² /viv. x 1000 viviendas)	2.000 m ² s
Equipamiento Social (4 m ² /viv. x 1000 viviendas)	4.000 m ² s
Plazas Aparcamiento (1 plaza por cada 100 m ² edificación)	110 plazas
Resumiendo las cesiones según R.P.V. sería de	48.883,39 m²

Por otro lado el artículo 36 de la L.S.C.M., cuyas determinaciones se detallaron en el apartado 1.6 RÉGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN de esta MEMORIA, los suelos destinados a Redes Públicas que debe cumplimentar el Sector SUP-R5, dedicados de los índices correspondientes, aplicados a un módulo M equivalente a cada 100 m² construibles (reales) de cualquier uso lucrativo, son los siguientes:

$$M = 84.527,62 \text{ m}^2\text{tue}/100 \text{ m}^2\text{c} = 845,27$$

A CEDER A		COMUNIDAD DE MADRID	AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ	
RED PÚBLICA		SUPRAMUNICIPALES R.PB.SPM. (m ² s)	GENERAL R.PB.G. (m ² s)	LOCAL R.PB.L. (m ² s)
INFRAESTRUCTURA (A)	Comunicación (A1)	11.207,35 (13,33 x M)	16.905,52 (20 x M)	-
	Sociales (A2)			
	Energéticas (A3)			
EQUIPAMIENTO (B)	Zonas Verdes y espacios libres (B1)	5.635,17 (6,67 x M)	16.905,52	12.679,14 (15 x M)
	Sociales (B2)			
SERVICIOS (C)	Urbanos (C1)	5.635,17 (6,67 x M)	25.358,29	12.679,14 (15 x M)
	Vivienda Pública (C2)			
SUMA POR REDES PÚBLICAS		16.905,52 (20 x M)	59.196,33 (70 x M)	25.358,29 (30 x M)
TOTAL REDES PÚBLICAS		101.433,14 (120 x M)		

¹ La superficie del sistema de espacios libres de uso público no podrá ser inferior al 10% de la total superficie ordenada (248.339,64 m²s) es decir, 24.883,39 m²

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

El total de suelos de cesión propuesto por el Plan Parcial es de 207.059,79 m² que representa el demandado por la L.S.C.M. multiplicado por 2,413 (244,96 m² / 100 m² construidos). Su desglose desde un punto de vista funcional, según distingue el Artículo 36/2 de la L.S.C.M., es el siguiente:

SUELOS DE CESION	plan parcial		ley 9/2001	
REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)	suelo	s/M	suelo	s/M
ESPACIOS VERDES (RL-ZV)	13.291,66	15,72	12.679,14	15,00
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)	2.484,69			
RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)	16.962,28			
SUMA RED EQUIPAMIENTOS	19.446,97	23,01	12.679,14	15,00
TOTAL RED LOCAL	32.738,63	38,73	25.358,29	30,00
REDES PÚBLICAS GENERALES. (RG)				
ESPACIOS VERDES (RG-ZV)	17.301,97	20,47	16.905,52	20,00
EQUIPAMIENTOS				
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (D)	8.939,03			
EQUIPAMIENTO DOCENTE (DO)	15.000,45			
EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)	4.405,55			
SUMA RED EQUIPAMIENTOS	28.345,03	33,53	25.358,29	30,00
INFRAESTRUCTURA (RV-SG)				
RED VIARIA GENERAL (RV-SG)	96.851,41	114,58	16.905,52	20,00
TOTAL RED GENERAL	142.498,41	168,58	59.169,34	70,00
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. (RSM)				
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS (SA)	13.506,95	15,98	11.270,35	13,33
VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)	5.823,34	6,89	5.635,17	6,67
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL	19.330,29	22,87	16.905,52	20,00
TOTAL SUELOS DE CESION (COMPUTABLES)	194.567,33	230,18	101.433,15	120,00
OTROS SUELOS DE CESION (RG-ELT)	11.661,63	13,8		
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION	206.228,96	243,98	101.433,15	120,00

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

Por otra parte y respecto a los niveles jerárquicos de las Redes Públicas indicados en el Art. 36/1 de la L.S.C.M.: supramunicipales, generales y locales, el propio Artículo avanza el nivel de la Administración al que debe ser efectuada la cesión de la red correspondiente. Los suelos que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid (letra a) del nº 1 del Art. 36), habrán de ser cedidos a estos niveles superiores al municipal, mientras que las Redes Generales y Locales, al estar al servicio de los residentes en el municipio, habrán de ser cedidos al Ayuntamiento.

No obstante determina el P.G.O.U.T.A. de que las cesiones del suelo serán las previstas en el R.P.U., al tener que cumplir el Plan Parcial al determinación en cuanto a cesiones las que determina la L.S.C.M. y ser estas de mayor cuantía que las que se expresan en el mencionado R.P.U., por tanto se consideran las cesiones de suelo para Redes Públicas que determina dicha L.S.C.M. en el Plan Parcial del Sector SUP-R5, las cuales se comparan con las cesiones que han resultado de la Zonificación, y que se expresan en el cuadro siguiente:

SUELOS DE CESIÓN	SUPRAMUNICIPALES	GENERALES	LOCALES
Ley 9/2001 del Suelo Comunidad de Madrid	16.905,52	59.169,33	25.358,29
Plan Parcial de SUP-R5	19.330,29	88.987,26 *	32.738,63
DIFERENCIA	+ 2.424,77	+ 29.817,92	+ 7.380,34

* excluidos los 53.511,15 m2 ya existentes

Resumiendo que las superficies de suelo para Redes Públicas del Plan Parcial del Sector SUP-R5 superan a las determinadas en los artículos 39 y 91 de la L.S.C.M. en las siguientes cantidades:

Redes Supramunicipales	+ 2.424,77 m ² s
Redes Generales	+ 29.817,92 m ² s
Redes Locales	+ 7.380,34 m ² s

5.11 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

En el presente Plan Parcial se prevé la implantación de los siguientes servicios urbanos:

- Red viaria.
- Redes separativas de saneamiento.
- Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios.
- Red de riego.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de Gas Natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicaciones.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Además de las recogidas en el documento denominado "CONTRIBUCIÓN A SISTEMAS GENERALES DE LOS SECTORES 2, 3, 4 y 5 DE TORREJÓN DE ARDOZ" aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 23 de marzo de 2004 consistente, y en concreto en lo que se refiere al Sector SUP-R5.

Dado el carácter de la figura de planeamiento que nos ocupa, y en función de lo establecido al respecto en la legislación urbanística vigente, las citadas redes se recogen en este documento únicamente a título enunciativo, ya que las mismas son debidamente desarrolladas en el correspondiente proyecto de urbanización. Este documento establece asimismo los puntos y formas de conexión de estas redes con las generales de la ciudad, de forma que se garantice su adecuada integración.

Por otra parte, en el Anexo Normativo que acompaña a las Ordenanzas Reguladoras se señalan las condiciones técnicas mínimas de las redes y obras de urbanización, a los efectos de que las mismas sean contempladas en el citado proyecto de urbanización.

No obstante, se incluyen en los planos de ordenación de forma esquemática la conexión de los servicios con las redes generales existentes.

5.12 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-R5

DATOS INICIALES

Superficie total del ámbito (m²s)	248.339,64 m²
---	---------------------------------

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABILIDADES, APROVECHAMIENTO Y VIVIENDAS DE LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

CLAVE PARCELAS	USO PORMENORIZADO	SUELO (m ² s)	% CON S.G.	VIVIENDAS	ALTURAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m ²)	U.A.S.	%
SUELOS CON USO LUCRATIVO								
RML-1	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.706,49	1,895%	200	7	16.300,00	16.300,00	19,374%
RML-2	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	4.640,00	1,868%	200	7	16.300,00	16.300,00	19,374%
RML-3	Residencial Multifamiliar Libre (VL)	3.692,46	1,487%	100	7	8.000,00	8.000,00	9,509%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE (RML)		13.038,95	5,25%	500,00		41.600,00	40.600,00	48,257%
RMP-5	Residencial Multifamiliar (VPP>110)	2.255,96	0,908%	62	7	5.100,00	5.100,00	6,062%
RMP-6	Residencial Multifamiliar (VPP>110)	2.443,54	0,984%	63	7	5.133,18	5.133,18	6,101%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP>110)		4.699,50	1,892%	125,00		10.233,18	10.233,18	12,163%
RMP-7	Residencial Multifamiliar (VPP <110)	3.761,10	1,514%	145	7	9.444,44	8.500,00	10,103%
RMP-8A	Residencial Multifamiliar (VPP <110)	2.079,63	0,837%	80	7	5.000,00	4.500,00	5,349%
RMP-8B	Residencial Multifamiliar (VPP <110)	1.453,73	0,585%	60	7	4.000,00	3.600,00	4,279%
RMP-9	Residencial Multifamiliar (VPP <110)	2.666,75	1,074%	90	15	6.000,00	5.400,00	6,418%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (RMP<110)		9.961,21	4,011%	375,00		24.444,44	22.000,00	26,149%
SUMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR TOTAL		27.699,66	11,154%	1.000,00		75.672,06	73.227,62	86,569%
T-10	Terciario	2.501,01	1,007%		15	6.000,00	7.200,00	8,558%
T-11	Terciario	3.608,97	1,453%		3	1.000,00	1.200,00	1,426%
T-12	Terciario	1.924,85	0,775%		3	1.000,00	1.200,00	1,426%
T-13	Terciario	1.554,18	0,626%		3	1.000,00	1.200,00	1,426%
SUMA TERCIARIO (T)		9.589,01	3,861%			9.000,00	10.800,00	12,837%
ES-22	Estación de Servicio	2.297,31	0,925%			250,00	500,00	0,594%
SUMA ESTACION SERVICIO (ES)		2.297,31	0,925%			250,00	500,00	0,594%
SUMA SUELOS USO LUCRATIVO		39.585,98	15,940%	1.000,00	-	84.527,62	84.133,18	100,000%

SUELOS DE CESION								
REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)								
RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)							suelo	
L-14							13.291,66	
RED ESPACIOS VERDES (RL-ZV)							13.291,66	
RED EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS								
D-27							2.484,69	
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)							2.484,69	
R-20							7.493,70	
R-21							9.468,58	
SUMA RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)							16.962,28	
SUMA RED EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS							19.446,97	
TOTAL RED LOCAL							32.738,63	
REDES PÚBLICAS GENERALES. RG								
RED ESPACIOS VERDES (RG-ZV)								
L-17							1.678,60	
L-18							14.109,99	
L-19							1.513,38	
SUMA ESPACIOS VERDES (RG-ZV)							17.301,97	
RED EQUIPAMIENTOS								
D-25							8.939,03	
SUMA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (D)							8.939,03	
DO-24							15.000,45	
SUMA EQUIPAMIENTO DOCENTE (DO)							15.000,45	
S-23							4.405,55	
SUMA EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)							4.405,55	
SUMA RED EQUIPAMIENTOS							28.345,03	
RED INFRAESTRUCTURA (RV-SG)								
RV								
SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-SG)							96.851,41	
TOTAL RED GENERAL							142.498,41	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. RSM								
RED DE SERVICIOS (ADMINISTRATIVO)								
SA-26							13.506,95	
SUMA SERVICIOS (SA)							13.506,95	
RED DE VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)								
RMP-VIS-4							5.823,34	
SUMA VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)							5.823,34	
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL							19.330,29	
TOTAL SUELOS DE CESION							194.567,33	

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

OTROS SUELOS DE CESION				
RED ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)				
	L-14			1.724,85
	L-15			5.388,71
	L-16			1.410,25
	L-19			2.942,18
	SUMA ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)			11.466,06
C.R. (CENTROS DE REPARTO) (C.R.)				
	C.R. 1			91,00
	C.R. 2			91,00
	SUMA CENTROS REPARTO			195,57
TOTAL OTROS SUELOS DE CESION				11.661,63
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION				206.228,96
OTROS SUELOS				
CORDEL DE LA LEGUA				2.720,27
"Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido ". Pecuaría				
SUMA TOTAL SECTOR SUP-R5				248.339,64

6 GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

El artículo 48 de la L.S.C.M. determina, en su número 2, que el Plan Parcial en suelo urbanizable deberá presentar, para su aprobación inicial y posterior tramitación, los compromisos y garantía técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los aspectos siguientes.

En la letra a) del número 2 del mencionado artículo 48, determina que uno de los aspectos a tener en consideración como mínimo, es el de la integración de la población futura en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con la infraestructura y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transporte públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.

6.1 INTEGRACIÓN DE LA POBLACIÓN FUTURA EN LAS REDES DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

El número de viviendas a emplazar en el Sector SUP-R5 es de **1.000 viviendas**.

De la información de la Memoria del P.G.O.U.T.A. en el apartado 5.4 CONCRECCIÓN DEL MODELO PROPUESTO EN LOS DIFERENTES SISTEMAS URBANOS se deduce:

La composición familiar por vivienda es de 3 habitantes por viviendas.

La población de derecho prevista sería de 158.538 habitantes lo que supondría un aumento, respecto a la existentes en el año 2002, 105.538 habitantes, de un 50,22% en aproximadamente 7 años, lo que supondría un aumento del 7,17% anual, la variación de población de 1996 a 2002, es decir de 6 años ha sido de 17.314 habitantes, es decir un 19,62 % los que ha representado un 3,27 %.

Las viviendas existentes en el momento de la aprobación del P.G.O.U.T.A., es decir en el año 2001, es de aproximadamente de 33.685 viviendas, y las previstas ejecutar por dicho P.G.O.U.T.A. es de 16.157 viviendas, por tanto las 1.026 viviendas a realizar en el SUP-R5 supone una 6,35% del número de viviendas prevista en el P.G.O.U.T.A.

Las características socio-económicas de la población que se aloja en las viviendas del Sector responderá, presumiblemente a parecido perfil que la que se ha asentado, en los últimos años en Torrejón de Ardoz, integrado por familiar de nivel medio con puestos de trabajo mayoritariamente en Madrid -Capital- y entorno de la Comunidad de Madrid, trabajando habitualmente ambos cónyuges.

El Sector UZ-4 colinda por el Sur con la Urbanización del Soto de Henares y al Oeste con la Urbanización de la Zarzuela, ámbitos ya consolidados, por lo que los equipamientos existentes, en el entorno de las zonas B y D más los que se creen en virtud de las obligaciones asumidas por las Administraciones Públicas en el desarrollo del P.G.O.U.T.A. y del desarrollo del Plan Parcial, garantizan la integración de la futura población en las redes locales-culturales, docentes, etc...

Por otra parte la interrelación de la futura población con su entorno quedará potenciada con la integración con la trama urbana del acceso desde Torrejón de Ardoz a la autovía A-2 y a Alcalá de Henares y viceversa, a través de la antigua carretera N-II por EL XIABRE –hoy carretera M-300-, con la ejecución de la Avda. de la Constitución y Glorietas correspondientes y sus conexiones viarias con las Urbanizaciones de la Zarzuela y Soto de Henares, además de la creación de futura estación de ferrocarril.

6.2 INTEGRACIÓN DE LA POBLACIÓN FUTURA EN LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS

En el apartado 3.1.f) Accesibilidad y 5.2 ESTRUCTURA VIARIA se ha efectuado amplia exposición y justificación de las condiciones de accesibilidad y comunicaciones viarias con que cuenta el Sector, por lo que sólo cabe remitirse a lo manifestado en dichos puntos al respecto.

Igualmente y cuanto a las redes de servicios nos remitimos al Proyecto de Urbanización que se incorporará según el convenio suscrito el pasado 27 de julio de 2009.

6.3 VERIFICACIÓN TÉCNICA DE LA CAPACIDAD PARA GARANTIZAR EL ABASTECIMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

La letra b) del número 2 del artículo 48 de la L.S.C.M., determina que dicha verificación técnica debe ir acompañada de informe preceptivo y autorización escrita de las Entidades competentes para llevar a efecto el abastecimiento de los servicios públicos, garantizando dicho abastecimiento, las condiciones básicas de suministro no han variado desde la aprobación inicial del Plan parcial, por lo que se presentan los escritos de viabilidad de las compañías que se obtuvieron con anterioridad.

En relación con el abastecimiento de agua al Sector por parte del Canal de Isabel II se adjunta fotocopias de los escritos de dichas Compañías de fecha 10 de octubre de 2002; 7 de octubre de 2004 y de 15 de junio de 2010 sobre la VIABILIDAD DE SUMINISTRO PARA EL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALÁ" EL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ. La justificación de los caudales y las garantías de suministro se razonan en el Proyecto de Urbanización Específico de Abastecimiento de agua, formulado conforme a las condiciones a que obliga dicha Compañía y al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

En cuanto al suministro de energía eléctrica por la Compañía Iberdrola S.A., se adjunta fotocopia de escrito de fecha 26 de noviembre de 2010 de la mencionada Compañía en virtud del cual se comunica a la Comisión Gestora SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALÁ" la viabilidad de atender el mencionado suministro de acuerdo con las condiciones que en él se especifican, condiciones con las que se formulará el Proyecto de Urbanización Específico de Energía Eléctrica.

La compañía Madrileña Red de Gas S.A., suministradora de gas natural, en escrito de fecha 21 de junio de 2010, cuya fotocopia se adjunta, ha notificado a la referida Comisión Gestora de que la alimentación de gas natural al ámbito, es viable desde las redes de MOP 4 bar (Madrid). La justificación de los caudales y las garantías del suministro se expondrá en el Proyecto de Urbanización Específico de Suministro y Distribución de Gas.

La Compañía Telefónica de España S.A.U. en escrito cuya fotocopia se adjunta, presta su conformidad al Proyecto de Urbanización que le fue presentado y consecuentemente a la prestación del servicio de telefonía.

Todos los escritos mencionados se adjuntan como **Anexo nº IX**

6.4 ESTUDIO RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DEL SANEAMIENTO

Para cumplimiento de este aspecto que determina la letra c) del número 2 del artículo 48 de la L.S.C.M. se incorpora, junto a la documentación de la Iniciativa, documento aparte denominado "ESTUDIO HIDROLÓGICO EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/98" sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Por todo lo que se expresa en el mencionado ESTUDIO, se considera que el impacto que, la urbanización del Sector SUP-R5, pueda causar sobre la hidrogeología superficie del mismo, es totalmente compatible con el grado de desarrollo urbanístico residencial que se propone alcanzar.

6.5 EN RELACIÓN CON EL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO

En relación con este aspecto de las garantías de sostenibilidad de la solución propuesta que determina la letra d) del número 2 del artículo 48, se incorpora, junto a la documentación de la Iniciativa, documento aparte denominado "ESTUDIO DE TRANSPORTE PÚBLICO PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO SUP-R5 CONEXIÓN ALCALA"

En dicho documento se analiza la oferta de transporte público, autobuses interurbanos, ya que la red de cercanías no dispone actualmente de parada en Torrejón o cerca del ámbito y la demanda del mismo que se generaría por el número de viviendas y consecuentemente de habitantes previstos en el Sector SUP-R5, llegando a la propuesta básica de ampliación de la oferta de la red de autobuses interurbanos en la Avda. Constitución, dentro del ámbito del Sector SUP-R5, dos en sentido Torrejón-Alcalá y otros dos en sentido Alcalá-Torrejón.

También se adjunta a la documentación de la Iniciativa, en documentos aparte del Plan Parcial, denominado ESTUDIO DE TRAFICO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALA" DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID), en virtud del cual se evalúa la movilidad generada por el Sector SUP-R5 en las principales vías de acceso, se calcula la distribución zonal de los viajes generados/atraídos por dicha actuación, se analiza y se concluye el funcionamiento de las glorietas principales y de los ramales de incorporación/salida a la Avda. de la Constitución y a la Carretera M-300.

6.6 PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.

En cumplimiento de la letra e) del número 2 del susodicho artículo 48 de la L.S.C.M., se incorpora, juntamente con la documentación de la Iniciativa, documento aparte denominado "PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS", con el que pretende alcanzar, en el ámbito del Sector SUP-R5, los objetivos siguientes:

En todo caso las dimensiones adoptadas en relación con la red viaria interna del Sector y sus conexiones a autovías de gran capacidad (A-II y M-300) constituyen condiciones óptimas de cara a una evacuación de la población en caso de hipotéticas situaciones de emergencia.

Identificación y conocimiento de los riesgos catastróficos y de los puntos vulnerables.

Identificación de las consecuencias posibles sobre la actividad prevista a desarrollar.

Determinación de los mecanismos de alarma que garanticen el conocimiento, lo más pronto posible por parte de la población asentada, de la situación catastrófica una vez producida.

Establecimiento de las normas que garanticen que la población asentada tiene conocimiento y sabe aplicar correctamente los procedimientos de evacuación.

Facilitar, al Servicio de Protección Civil del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, una herramienta para la prevención, planificación y actualización de riesgos catastróficos que puedan afectar a la población, medio ambiente y bienes, así como planificación para la intervención en situación catastrófica.

Promoción, en su fase más inicial, de las actividades de protección corporativa y ciudadana, tanto en prevención antes de la catástrofe como en la intervención una vez se haya producido la misma.

Este Plan se deberá integrar en el Plan de Protección Civil Municipal de Torrejón de Ardoz (PEMU) que a su vez deberá hacerlo en el Plan Territorial de la Comunidad de Madrid (PATERCAM)

6.7 ESTUDIO ACÚSTICO.

El Estudio Acústico realizado para el Sector SUP-R5 se adjunta como documento aparte (ANEXOS V y VI), del que se deducen las medidas correctoras a aplicar a dicho Sector, las cuales se describen en el Plano P.6. "Medidas Correctoras".

B. ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION

7 ORGANIZACIÓN DEL P.P.O.

7.1 PRELIMINARES

El Presente texto refundido del Plan Parcial se ha de someter, en primer lugar, a lo dispuesto en la L.S.C.M. y se ha de ajustar a las determinaciones del P.G.O.U.T.A.

La **L.S.C.M.** determina lo siguiente:

ARTICULO 49.

Determina que, entre la documentación en que se formalicen los Planes Parciales, se incluirá el documento ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN de dichos planes de desarrollo.

ARTICULO 71.

La actividad de ejecución comprende los procesos para la materialización, sobre el terreno, de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística, especialmente de la urbanización y edificación de los terrenos, para su destino a los usos previstos o permitidos, lo cual requiere la previa definición de la ordenación pormenorizada, la modalidad de gestión y los pertinentes instrumentos de ejecución material.

Los mencionados procesos de ejecución comprenden:

La equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados.

La obtención de los terrenos, o valor equivalente, para Redes Públicas de infraestructuras, equipamiento y servicios a ceder a las Administración Urbanística.

La cesión de terrenos o equivalente económico, del aprovechamiento correspondiente a la participación del Ayuntamiento en la plusvalía urbanística.

La realización de las obras de urbanización.

La edificación de los solares.

La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos.

La conservación de las obras de urbanización y edificación.

La actividad de ejecución se realizará según el régimen jurídico urbanístico de cada clase de suelo, o lo que disponga el P.G.O.U.T.A., a través de actuaciones aisladas o actuaciones integradas.

ARTICULO 78.2

Los Planes de Ordenación al establecer la ordenación pormenorizada, fijarán plazos mínimos y máximos para:

La ejecución de los sectores que prevén y, en su caso, de las UU.EE.

La edificación de los solares.

ARTICULO 79

Previamente al inicio la actividad de ejecución, hay que definir la modalidad de gestión urbanística.

La ejecución del planeamiento se realizará, por regla general a través de actuaciones integradas. La definición de la modalidad de gestión, en actuación integrada, consistirá en la delimitación de la Unidad de Ejecución (UE) y la fijación del sistema de ejecución.

ARTICULO 90

Los terrenos destinados a Redes Públicas de Infraestructuras, Equipamientos y Servicios pasarán a titularidad pública, entre otros procedimientos, mediante cesión libre y gratuita y, en su caso, urbanizada, sólo cuando formen parte de un ámbito de actuación, de un Sector ó UE y según lo dispuesto Artículo 91.

ARTICULO 91.

3.b) Si en el interior del sector el planeamiento general localiza suelos con destino a redes públicas supramunicipales de cesión obligatoria con superficie superior a la del deber de cesión, los promotores podrán requerir de la Comunidad de Madrid la contribución a los costes de urbanización en cuantía equivalente al valor del exceso de la superficie dotacional a ceder.

4.b) Igualmente para el caso de redes públicas generales, en el cual el requerimiento de los promotores se hará al municipio.

OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES DEL P.G.O.U.T.A.

Entre los principios, directrices y objetivos para la Revisión están:

Principios Generales:

Consolidación de las características urbanística de la ciudad y el logro de un equilibrio entre población y empleo lo cual debe descansar sobre el respeto y la protección del medioambiente.

Mejora de las infraestructuras y servicios públicos, transporte metropolitano y de las vías de comunicación.

Obtención de suelo para VPP que satisfagan las necesidades actuales y previstas.

Participación en las plusvalías que genere el planeamiento y la ejecución de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Aspectos de especial atención en relación al modelo regional:

Creación de una red viaria estructurante que una los núcleos urbanos de Coslada, San Fernando de Henares, Alcalá de Henares y Torrejón.

Dar solución a la depuración de aguas residuales en conexión con los municipios de Coslada y San Fernando, dado que la actual en este último término municipal está funcionando por encima de su capacidad.

Objetivos de estructura urbana.

Rediseño de los nudos de acceso a y desde la carretera N-II.

Objetivos normativos.

Proponer un sistema de gestión viable asumible por los servicios técnicos municipales.

OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DE P.G.O.U.T.A. A MEDIO PLAZO

La consideración conjunta de los problemas interiores y exteriores exige, entre otras, las siguientes actuaciones que afectan al desarrollo del SUP-R5:

Aumento de la accesibilidad hacia y desde las vías intermunicipales del entorno, con especial mención a la carretera N-II para lo que hay que proceder a la reordenación de los nudos de acceso.

Solución a los déficits dotacionales.

Dichos objetivos se traducen en una serie de acciones de Sistemas Generales y Locales que se concretan en el apartado denominado PREVISIONES CONCERNIENTES A SISTEMAS GENERALES (UNIDADES DE MEDIDA)

En cuanto a la ejecución y financiación de las Infraestructuras Básicas Hidráulicas se ha suscrito con fecha 2 de marzo de 1993, Convenio entre Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y Canal de Isabel II (CYII), y en cuya adenda de fecha 9 de febrero de 2004, se calcula la repercusión económico inicial que se aplicará a cada sector.

PREVISIONES ESPECÍFICAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

Entre la documentación del P.G.O.U.T.A. figuran, entre otros, los siguientes documentos:

Programa de Actuación, que establece los criterios y estrategias del desarrollo de dicho P.G.O.U.T.A. con carácter general para todo el periodo de vigencia y concretamente para los dos primeros cuatrienios.

Estudio Económico-Financiero, que incluye el coste económico de la ejecución del Plan, además de explicitar los agentes públicos y privados responsables de las inversiones y justifica la viabilidad de las propuestas.

Según el Art. 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.P.U.) determina, el Estudio Económico-Financiero, entre otras determinaciones, contendrá "la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definido en el artículo 19.1.b) del mencionado R.P.U. y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al SUP-R5, la determinación de carácter público o privado de las inversiones realizadas para la ejecución de las previsiones del P.G.O.U.T.A., especificando suficientemente las obras y servicios que se distribuyen al Sector Público y Privado y, en el primer caso, con indicación de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión.

Sobre la base de lo expresado anteriormente y de lo contenido en los documentos PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y CONTRIBUCIÓN A SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR 5, las cuantías de las inversiones a realizar en los mencionados Sistemas Generales es la que a continuación se señala. Ver adenda al convenio suscrita el 17 de diciembre de 2010.

Asimismo la contribución del Sector SUP-R5 se debe modificar con relación a lo contemplado en el P.G.O.U.T.A. como consecuencia del Documento del Plan Especial de Infraestructuras para la ordenación de los accesos a la A-2 a su paso por el municipio de Torrejón de Ardoz y actualmente en ejecución.

Según la adenda al convenio firmado el 17 de diciembre de 2011 los importes a los que debe contribuir el Sector SUP-R5 son los siguientes:

- En concepto de contribución para la ejecución del Plan Especial de Infraestructuras para la Ordenación de Accesos a la A-II a su paso por Torrejón de Ardoz, la cantidad de dos millones noventa y siete mil ciento ochenta y un euros con ochenta y seis céntimos de euro más el IVA correspondiente (**2.097.181,86 € más IVA**).
- En concepto de la ejecución por la Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de las obras e infraestructuras necesarias para resolver el vertido de pluviales al río Torote, un millón ciento cincuenta mil cuarenta y cinco euros con setenta y cinco céntimos de euro más el IVA correspondiente (**1.150.045,75 € más IVA**).

Acción SGIAA2, consistente en 250 m.l. de arteria de abastecimiento de agua de diámetro Ø 400 mm, por un importe de noventa y tres mil quinientos un euros con ochenta y cuatro céntimos de euro más el IVA correspondiente (**93.501,84 € más IVA**).

7.2 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Conforme al artículo 48 de la L.S.C.M., el Plan Parcial establecerá sobre la totalidad del ámbito o sector todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se regulan y enumeran en el artículo 35, entre las que se consideran, en el número 4, letra a), la definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes y letra f), la delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución, además de la elección del sistema de ejecución y los plazos para su ejecución.

A estos efectos se establece que el presente Plan Parcial se desarrolle como una única unidad de ejecución, que se corresponde con la nueva delimitación del Sector SUP-R5 considerando la mencionada Corrección del P.G.O.U.T.A. para su adaptación al expediente de delimitación de la línea entre los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares.

Dicha unidad de ejecución se desarrolla en dos etapas, una primera etapa ubicada en parte oriental del ámbito, quedando la segunda etapa supeditada a la implantación y ejecución de las obras del metro de la futura línea Chamartín-Torrejón de Ardoz, conforme al "Proyecto de la Infraestructura e instalaciones de una nueva línea de metro en Torrejón de Ardoz" que definitivamente se apruebe, así como aquellos otros terrenos que se precisen para la implantación de otras edificaciones o instalaciones vinculadas con esta línea, tales como estaciones, aparcamientos etcétera.

7.3 EL SISTEMA DE EJECUCIÓN

El Artículo III.5 DESARROLLO DE LA UU.EE. del TÍTULO III. GESTIÓN DEL PLAN GENERAL de las ORDENANZAS GENERALES del P.G.O.U.T.A., determina:

La gestión del planeamiento mediante las UU.EE. que se delimiten, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de ejecución previstos en la L.S.C.M., salvo que por convenio urbanístico establecido conforme a lo dispuesto en el Capítulo 2ª del Título XII de la citada Ley, se defina uno específico.

La Administración actuante optará por cualquiera de los sistemas de actuación enunciado en el número anterior, etc.

La elección del sistema de actuación, cuando no se contenga en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la U.E., de acuerdo con los requisitos y procedimientos legales previstos. Igual procedimiento cuando se trata de la modificación de un sistema de actuación previamente elegido.

La **L.S.C.M.**, con relación a la actividad de Ejecución determina:

Artículo 71. Actividad de Ejecución: Contenido y formas de desarrollo.

La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de los PP.OO.UU. y en especial, aquellos de urbanización y edificación de los terrenos, destinado efectivamente a los usos previstos o permitidos.

La actividad de ejecución requiere, como presupuestos legales previos de la misma, la definición de la ordenación pormenorizada, de la modalidad de gestión urbanística y los pertinentes instrumentos de ejecución material. Verificados tales requisitos, los procesos de ejecución del planeamiento comprenden:

La distribución equitativa de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.

La obtención de los terrenos, a su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamiento y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística.

La cesión de terrenos o equivalente económico de la parte de aprovechamiento que corresponda a la participación del municipio en las plusvalías urbanísticas.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 “CONEXIÓN DE ALCALÁ” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.

La edificación de los solares según las condiciones del planeamiento urbanístico.

La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el planeamiento urbanístico.

La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo, atendiendo al régimen jurídico urbanístico de cada clase de suelos, en su caso, a lo que disponga el P.O.U. a través de actuaciones aisladas o integradas.

Artículo 78. Ordenación pormenorizada.

El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado y el ámbito territorial, requerirá que se haya aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta L.S.C.M. para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo que se trate.

Los Planes de Ordenación, al establecer la ordenación pormenorizada, fijaron plazos mínimos y máximos para:

La ejecución en los sectores que prevean y, en su caso en las diferentes UU.EE. en que estos se dividan o puedan resultar divididas al definir la modalidad de gestión.

La edificación de los solares y la rehabilitación y conservación de la edificación existente.

Artículo 79. Definición de la modalidad urbanística.

Previamente al inicio de la actividad de ejecución, deberá definirse la modalidad de gestión urbanística, o el preciso conjunto de procedimiento a través de las cuales ha de llevarse a cabo la transformación del suelo.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo, por regla general, a través de actuaciones integradas. La definición de la modalidad de gestión consistirá en la delimitación de la U.E. y la fijación del sistema de ejecución. (Según capítulo IV de este título. Gestión mediante UU.EE)

Las NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SECTORIZADO) del P.G.O.U.T.A., determinan:

Artículo 35. NN.UU. SUP-R5

35.1 Definición. Regula el desarrollo del Sector 5 (CONEXIÓN ALCALÁ) del Segundo Cuatrienio.

35.3 Determinaciones de gestión.

35.3.1. Sistema de Actuación. Compensación.

35.3.2. Cesiones. Las previstas en el Reglamento del Planeamiento que tendrá carácter de gratuitas excepto el Comercial.

Sistema Generales = 80.392 m²

Según la Disposición Transitoria Cuarta de la L.S.C.M. “Las disposiciones de la presente Ley sobre las cesiones a efectuar, en caso de suelo urbanizable programado serán exigibles las cesiones previstas en esta L.S.C.M. ya que en el momento de su entrada en vigor no se había aprobado inicialmente y sometido a información pública el Plan Parcial, en cuyo caso el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija esta L.S.C.M., cuales quiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar este.

7.4 NIVELES MÍNIMOS DE LOS SERVICIOS URBANOS PARA PERMITIR LA UTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS.

Se consideran como servicios urbanos mínimos necesarios para permitir la utilización de los terrenos, los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, a los que habría que añadir unas adecuadas condiciones de accesibilidad. En este sentido, y en función de lo establecido en la legislación vigente, cumpliéndose estos mínimos, y garantizando debidamente ante el Ayuntamiento la completa terminación de los mismos, se podría acometer la construcción de las parcelas edificables en el momento en que sea previsible que al terminar dichas construcciones la urbanización pudiera estar totalmente ejecutada, condicionando, en su caso, su utilización a dicha finalización.

El nivel mínimo necesario a alcanzar por los servicios urbanos sería el siguiente:

- Red viaria:

Ejecución de la misma con excepción de la pavimentación final de aceras y capa de rodadura en calzada, señalización viaria y plantación de arbolado.

- Saneamiento:

Ejecución total de las redes de pluviales y fecales, con continuidad hasta los puntos finales de vertido y conexión a las redes generales municipales.

- Abastecimiento de agua:

Ejecución de la red correspondiente que garantice una dotación de 350 litros/hab/día.

- Energía eléctrica:

Ejecución de la red de Baja Tensión y Centros de Transformación adecuados para la prestación del servicio, según las previsiones de potencia estimadas.

En función de ello, y alcanzada dicha situación, los titulares de parcelas, en su caso, podrán solicitar licencias de edificación, antes de que las mismas hayan adquirido la condición de "solar". Dicha simultaneidad entre urbanización y edificación requerirá el cumplimiento exhaustivo de las condiciones establecidas en la legislación vigente

7.5 PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

Preliminares.

El presente documento contiene el Plan de Etapas y el Estudio Económico Financiero del Plan Parcial del sector de Suelo Urbanizable Programado (Sectorizado) SUP-R5 "CONEXIÓN ALCALÁ". Se formula en cumplimiento de la normativa siguiente:

L.S.C.M.

Artículo 45. Entre la documentación mínima necesaria para la formalización de los Planes Parciales está "Ordenación y Gestión de la Ejecución"

Artículo 78.2. Los Planes de Ordenación, el establecer la Ordenación pormenorizada, fijarán los plazos mínimos y máximos para:

La ejecución en los Sectores que prevean, o en su caso, en las diferentes unidades de ejecución en que se dividan o puedan resultar divididas al definir la modalidad de gestión.

La edificación de los solares y la rehabilitación y conservación de la edificación existente.

R.P.U.

- Artículo 45.1. Los Planes Parciales contendrán, entre otras, las determinaciones siguientes:

La evaluación económica de la implantación y de la ejecución de las obras de urbanización.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 “CONEXIÓN DE ALCALÁ” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

Artículo 46. Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa privada, además de las determinaciones del Artículo 45, deberán contener, entre otras:

Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios, en orden a:

Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.

Medios económicos de toda índole con que cuenta el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

El P.G.O.U.T.A. en las ORDENANZAS GENERALES, determina lo siguiente:

El P.G.O.U.T.A. entrará en vigor al día siguiente de la publicación, en el B.O.C.M. de su aprobación definitiva (16 de marzo 2001).

La referida publicación conlleva los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad y dentro de este último, el de la obligación de los Departamentos Ministeriales y/o Consejería de cumplir las operaciones o actuaciones que les correspondan realizar en el ámbito del P.G.O.U.T.A. sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos del TRLS/76.

Las determinaciones del P.G.O.U.T.A. vinculan a la Administración y a los particulares. Las operaciones o actuaciones a realizar, en el ámbito de dicho planeamiento, por los Departamentos ministeriales deberán cumplir las previsiones de dicho Plan General, sin perjuicio de las competencias que la legislación atribuye a las distintas administraciones.

Los derechos de los propietarios del Suelo Urbanizable Programado (Sectorizado) son, entre otros:

Promover la transformación mediante la presentación, ante el Ayuntamiento del planeamiento de desarrollo correspondiente para su tramitación y aprobación, en su caso.

A que la Administración responda a sus consultas sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística de los planes y proyectos sectoriales y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los Sistemas Generales exteriores al Sector.

El documento del P.G.O.U.T.A. denominado PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO, determina:

Según lo dispuesto en el artículo 72.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Decreto 1/1992 de 26 de Junio), el Plan General debe incluir un Programa de Actuación que establezca, entre otros:

Los objetivos, directrices y estrategias del desarrollo del Plan General para todo el territorio comprendido en su ámbito.

Las previsiones específicas concernientes a la realización de los Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable Programado (Sectorizado)

Las etapas cuatrienales en que han de aprobarse los Planes Parciales en Suelo Urbanizable Programado (Sectorizado)

Sobre la base de lo anterior expresa los objetivos y directrices del desarrollo del P.G.O.U.T.A., con carácter general para todo el periodo de vigencia y concretamente para los dos cuatrienios que denomina PRIMERA ETAPA y SEGUNDA ETAPA. Todos los objetivos expresados se traducen en una serie de acciones tanto de Sistemas Generales como Locales que se relacionan en el apartado 3.3 INVERSIÓN ASIGNADA del PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL P.G.O.U.T.A.

En el apartado 4.1 PLAZOS EN QUE HAN DE DARSE CUMPLIMIENTO A LOS DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN, URBANIZACIÓN Y SOLICITUD DE LICENCIA EN UNIDADES DE EJECUCIÓN se determina que en la SEGUNDA ETAPA (2º CUATRIENIO) se desarrollan los Suelos Urbanizables Programados (Sectorizado), entre ellos el Sector SUP-R5.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 “CONEXIÓN DE ALCALÁ” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

No obstante lo anterior los Sectores del 2º CUATRIENIO pueden pasar al 1er. CUATRIENIO, una vez formulados los Planes Parciales correspondientes y a solicitud de los propietarios; dicho adelanto no conlleva al adelanto de las inversiones en Sistemas Generales por parte del Ayuntamiento.

El Estudio Económico-Financiero incluye el coste económico de la Ejecución del Plan Parcial del Sector SUP-R5, determinando los agentes públicos y privados responsables de las inversiones y justifica la viabilidad o inviabilidad de la Propuesta.

Teniendo en consideración la situación actual, en la que de nuevo se están redactando la documentación Plan Parcial, Proyectos Urbanización y de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación del Sector SUP-R5 que integran la iniciativa que determina el artículo 106 de la L.S.C.M., el Capítulo V. Formación, aprobación y efectos de los planes de ordenación urbanística de la L.S.C.M., el artículo 18 de la Ley 6/98 de 13 de Abril Régimen del Suelo y Valoraciones, el Programa de Actuación del P.G.O.U.T.A., el Programa de Actuación del Plan Parcial del Sector SUP-R5, que comprende el Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero, es el que se expresa a continuación.

Plan de Etapas.

El periodo de vigencia del P.G.O.U.T.A es de ocho años, a contar desde la publicación en el B.O.C.M. de la aprobación definitiva del mencionado Plan General, dividido en dos etapas, PRIMERA y SEGUNDA, de cuatro años de duración cada una.

El P.G.O.U.T.A. determina que los Sectores de Suelo Urbanizable Programado –entre ellos SUP-R5 objeto de este Plan Parcial- deben dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y solicitud de la Licencia de Edificación en la SEGUNDA ETAPA o CUATRIENIO.

En la SEGUNDA ETAPA, que se inició a partir del 16 de marzo de 2005 y finalizará el 16 de marzo de 2010, el Sector SUP-R5, como se ha dicho, tiene que llevar a efecto el cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y solicitud de licencia de edificación, pero simultáneamente las Administraciones tiene que costear y ejecutar la urbanización de los Sistemas Generales necesarios para que en el Sector SUP-R5 se puedan implantar y funcionar los usos y actividades previstas por el P.G.O.U.T.A.

El Programa de Actuación del P.G.O.U.T.A. expresa, en su apartado 3, las PREVISIONES CONCERNIENTES A SISTEMAS GENERALES EN LA PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA, en el que se expresan los Sistemas Generales que corresponden ejecutar y costear a los Agentes intervinientes públicos –Administraciones Públicas- y propietarios de suelo integrados en la Junta de Compensación.

De los mencionados Sistemas Generales corresponden al Sector SUP-R5, los siguientes:

- Acción SGAA2 250 ml de arteria de abastecimiento de diámetro 400 por importe de **93.501,84 € más IVA.**
- Acción SGIS6 sustituida en la adenda al convenio, por las obras e infraestructuras necesarias para resolver el vertido de pluviales al río Torote, por importe de **1.150.045,75 € más IVA.**
- Finalmente por contribución para la ejecución del Plan Especial de Infraestructuras para la Ordenación de Accesos a la A-II a su paso por Torrejón de Ardoz, por importe de **2.097.181,86 € más IVA.**

A continuación se programan los procesos que integran la actividad de ejecución, para la materialización, sobre el terreno, de las determinaciones del P.G.O.U.T.A. y del Plan Parcial del Sector SUP-R5, que comprenden los siguientes:

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 “CONEXIÓN DE ALCALÁ” DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

INICIATIVA	Presentación			Abril 06	
	Estimación			Febrero 07	
	Aprobación Inicial PP			Marzo 07	
	Información pública			Mayo 07	
	Notificación Individual			Mayo 07	
	Aprobación definitiva	Plan Parcial			Marzo 11
JUNTA DE COMPENSACIÓN	Estatutos y Bases	Presentación		Abril 06	
		Aprobación Inicial		Octubre 09	
		Información pública		Noviembre 09	
		Notificación Individual		Noviembre 09	
		Aprobación Definitiva		Mayo 11	
	Constitución			Mayo. 11	
Inscripción Registro E.J.C.			Septiembre. 11		
P. REPARCELACIÓN	Presentación			Mayo. 11	
	Información pública (20 días)			Junio. 11	
	Aprobación definitiva.			Noviembre 11	
URBANIZACIÓN	Aprobación Proyecto Urbanización			Junio 11	
	Adjudicación urbanización			Agosto 11	
	Ejecución Obra	1º fase	Inicio		Septiembre 11
			Urbanización Básica		Marzo. 12
		2º fase	Inicio		Junio 13
			Urbanización Básica		Febrero 14
EDIFICACIÓN	Inicio			Marzo.12	
	Final			Mayo 16	
URBANIZACIÓN	Ejecución Sistemas Generales por Agentes Públicos	Inicio		Mayo 09	
		Final		Junio 12	

Estudio Económico-Financiero

Respecto a las posibilidades económico-financieras públicas y privadas la inversión, según los documentos del P.G.O.U.T.A. – “PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA” y “CONTRIBUCIÓN A SISTEMAS GENERALES DE LOS SECTORES 2, 3, 4 y 5 -, se distribuye entre la futura Junta de Compensación del Sector SUP-R5 “CONEXIÓN ALCALÁ” y a las Administraciones Estatal, Autonómica y Municipal.

La realización de dichas inversiones que se cuantifican a continuación debiéndose simultanear las inversiones públicas y privadas para que el final de dicho periodo se pueda llevar a efecto la implantación de los usos y actividades con todos los servicios para un correcto funcionamiento de los mencionados usos y actividades, en general en el ámbito del P.G.O.U.T.A y en particular en el Sector SUP-R5.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 “CONEXIÓN DE ALCALÁ” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

El PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO del P.G.O.U.T.A. determina la urbanización de los Sistemas Generales, cuyo costeamiento y ejecución deben llevarse a efecto, en el 2º cuatrienio, por las Administraciones Estatal, Autonómica y Municipal, que a su vez se expresan en el cuadro, denominado PREVISIONES CONCERNIENTES A SISTEMAS GENERALES del Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, del P.G.O.U.T.A., que se expresan en el apartado 7.1. PRELIMINARES, y concretamente EN OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES DEL P.G.O.U.T.A. A MEDIO PLAZO y en PREVISIONES ESPECÍFICAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

Es este sentido es imprescindible, para garantizar la viabilidad del desarrollo de este Plan Parcial, que por parte de las mencionadas Administraciones públicas se determine cronograma concreto para ejecución de dichos Sistemas Generales simultáneamente con la ejecución del mencionado Plan Parcial por parte de la Junta de Compensación. La determinación de dicho cronograma no es competencia de la Comisión Gestora del SUP-R5, sino de las Administraciones intervinientes, que tienen la obligación, que emana del P.G.O.U.T.A., de ejecutar la urbanización de los referidos Sistemas Generales, por lo que dichas Administraciones tienen que determinar:

Fechas previstas para la ejecución de los Sistemas Generales por cada una de las Administraciones públicas, que en todo caso deberían finalizar el 01 de junio de 2012.

Coordinación en los Proyectos y Ejecución de dichos Sistemas Generales a realizar por dichas Administraciones con los Proyectos de Plan Parcial y ejecución Urbanización del Sector SUP-R5, tanto en la formulación como en la ejecución.

Corresponde a la futura Junta de Compensación del SUP-R5 “CONEXIÓN ALCALA” la financiación y/o realización de las inversiones siguientes:

Contribución del Sector a la Ejecución de Sistemas Generales

Según la adenda al convenio firmado el 17 de diciembre de 2011 los importes a los que debe contribuir el Sector SUP-R5 son los siguientes:

- En concepto de contribución para la ejecución del Plan Especial de Infraestructuras para la Ordenación de Accesos a la A-II a su paso por Torrejón de Ardoz, la cantidad de dos millones noventa y siete mil ciento ochenta y un euros con ochenta y seis céntimos de euro más el IVA correspondiente (**2.097.181,86 € más IVA**).
- En concepto de la ejecución por la Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de las obras e infraestructuras necesarias para resolver el vertido de pluviales al río Torote, un millón ciento cincuenta mil cuarenta y cinco euros con setenta y cinco céntimos de euro más el IVA correspondiente (**1.150.045,75 € más IVA**).

Acción SGIAA2, consistente en 250 m.l. de arteria de abastecimiento de agua de diámetro Ø 400 mm, por un importe de noventa y tres mil quinientos un euros con ochenta y cuatro céntimos de euro más el IVA correspondiente (**93.501,84 € más IVA**).

Cofinanciación de las Infraestructuras del Saneamiento

En la Adenda al Convenio de Gestión para la cofinanciación de infraestructuras de saneamiento, suscrito este último el 2 de marzo de 1993 entre el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y el Canal de Isabel II (CYII), de fecha 9 de febrero de 2004 y publicada en el B.O.C.M. nº 55, de fecha 5 de mayo de 2004.

En el expositivo CUARTO de dicha Adenda se manifiesta que, con exclusión de las redes separativas de pluviales, será necesario realizar, a repercutir en los ámbitos que se citan en el expositivo SEGUNDO –entre ellos el SUP-R5-, las infraestructuras siguientes:

Red de Saneamiento: Tramo de Colector Sur, recogido en el P.G.O.U.T.A. y que comprende; 1.500 y 700 metros lineales de colectores de diámetros respectivos de 1.500 y 1.000 m/m.

Depuradora de aguas residuales; la parte proporcional correspondiente a los vertidos y ámbito del expositivo SEGUNDO.

En las cláusulas se determina lo siguiente:

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 “CONEXIÓN DE ALCALÁ” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

El Ayuntamiento y el CYII convienen, en razón de las necesidades, la ejecución y financiación de las mencionadas infraestructuras.

El CYII se compromete a redactar los proyectos y ejecutar las mencionadas infraestructuras a medida que lo requiera el desarrollo del planeamiento y con cargo a las repercusiones de los desarrollos.

El coste total de las infraestructuras objeto de la Adenda se estima en 8.505.759,48 € más el IVA correspondiente que se distribuye en:

Coste de infraestructura de depuración, más IVA	6.927.586,21€
---	---------------

Coste tramo Colector Sur más IVA	1.578.173,28 €
----------------------------------	----------------

Del mencionado importe corresponde al Sector SUP-R5, sobre la base de una superficie bruta de 25,13 has del ámbito y 1.111 viviendas, las repercusiones siguientes:

Para infraestructuras de depuración, más IVA	335.172,41 €
--	--------------

Por tramo de Colector Sur, más IVA	81.279,31 €
------------------------------------	-------------

SUMA más IVA	416.451,72 €
--------------	--------------

Dicha repercusión inicial se actualizará aplicándole los IPC's anuales sucesivos publicados entre la firma de la Adenda y la conformidad técnica del CYII al proyecto de urbanización de dicho Sector.

El Ayuntamiento condiciona la aprobación de los Proyectos de Urbanización de los Sectores al depósito previo de avales bancarios de los promotores ante el CYII y al inicio de las obras de urbanización de dichos Sectores al abono previo por los promotores del CYII de las cantidades avaladas.

Para el estudio de la viabilidad económico-financiera de la ejecución del Plan Parcial del Sector SUP-R5 por parte de la Junta de Compensación, como Entidad Urbanística Colaboradora que integra el 77,35% de la propiedad del suelo del ámbito, es preciso ver el margen que resulta entre los ingresos posibles, por la venta de los productos inmobiliarios y las cargas urbanísticas a que están obligados los propietarios, por determinaciones de las Leyes, Reglamento y P.G.O.U.T.A., como consecuencia de la ejecución del susodicho Plan Parcial. Para lo cual en primer lugar se van a valorar los ingresos de los mencionados productos inmobiliarios resultantes de la materialización del Plan Parcial, a los precios del mercado que se estimen en la actualidad y, o continuación, el importe de las cargas urbanísticas respecto a los deberes de los propietarios del ámbito.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

INGRESOS POR VENTA DE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS

40.600,00 m ² techo uso característico Residencial Multifamiliar Libre	
a 2.916,36 € m ² tucRML.....	118.404.190,59 €
10.233,18m ² techo uso específico Residencial VPPL	
a 1.576,64 € m ² tueRVPPL.....	16.134.040,92 €
24.444,44 m ² techo uso específico Residencial VPPB	
a 1.576,64 € m ² tueRVPPB.....	30.832.065,51 €
750 ud. plazas de aparcamiento vivienda VL	
a 15.025,31 € plaza.....	11.268.982,50 €
125 ud. 1ª plazas aparcamiento vivienda VPPL	
a 24.635,00 €/ plaza.....	3.079.375,00 €
62 ud. 2ª plazas aparcamiento vivienda VPPL	
a 19.708,00 €/ plaza.....	1.221.896,00 €
375 ud. 1ªplazas aparcamiento vivienda VPPB	
a 19.708,00 €/ plaza	7.390.500,00 €
188 ud. 2ªplazas aparcamiento vivienda VPPB	
a 15.766,40 €/ plaza	2.964.083,20 €
500 ud. trastero vivienda VL	
a 3.005,06 €/trastero	1.502.530,00 €
125 ud. trastero vivienda VPPL	
a 7.883,20 €/trastero	985.400,00 €
375 ud. trastero vivienda VPPB	
a 6.306,56 €/trastero	2.364.960,00 €
9.000 m ² techo de uso específico TERCARIO	
a 3.005,06 €/m ²	27.045.540,00 €
2.297,31 m ² de suelo urbanizado parcela E Servicio	
a 725 €/m ² Suelo	1.665.549,75 €
<u>INGRESOS VENTAS</u>	<u>224.859.113,46 €</u>

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

COSTES DE LA VENTAS

CONSTRUCCIÓN

40.600 m ² c de VL a 755,00 €/m ² c	30.653.000,00 €
10.233,18 m ² c de VPPL a 720,00 €/m ² c	7.367.889,60 €
24.444 m ² c de VPPB 690,00 €/m ² c	16.866.363,50 €
750 Plazas aparcamiento VL a 9.383,67 €/plaza	7.037.821,50 €
750 Plazas aparcamiento VPP a 9.383,67 €/plaza	7.037.821,50 €
500 Trasteros VL a 1.394,93 €/trastero	697.467,16 €
500 Trasteros VP a 1.394,93 €/trastero	697.467,16 €
9.000 m ² c de Comercial a 753,11€/m ² c	6.778.009,24 €

COSTE CONSTRUCCIÓN **77.136.139,76 €**

GASTOS CONSTRUCCIÓN (Honorarios, Licencias, etc...) **5.399.529,78 €**

GASTOS DE PROMOCIÓN

GASTOS GENERALES	10.212.824,90 €
GASTOS FINANCIEROS	5.377.160,30 €
GASTOS COMERCIALES 2,50% S/VENTAS	5.621.476,61 €
<u>GASTOS DE PROMOCIÓN</u>	<u>21.211.461,82 €</u>

CARGAS URBANÍSTICAS

Conforme determina el Artículo 97. Obra y cargas de urbanización de la L.S.C.M., la propiedad del suelo tiene el deber de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización, de las que forman parte los conceptos siguientes:

Obras de viabilidad: Explanación, afirmado pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalización para todo tipo de servicios.

Obras de saneamiento: Colectores Generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que proceda.

Obras para el suministro del agua: Captación, en su caso, distribución domiciliario de agua potable, riego e hidratantes contra incendios.

Obras de suministro de energía eléctrica: Conducción y distribución de esta, alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.

Obras de jardinería y arbolado y mobiliario público.

Indemnizaciones a favor de propietarios o titulares de derechos, incluso arrendamientos, referidos a edificios y construcciones a demoler, así como plantaciones, obras e instalaciones que deben desaparecer por incompatibilidad con el planeamiento.

En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas.

Coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo y del proyecto de urbanización.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 “CONEXIÓN DE ALCALÁ” DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

Gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.

Gasto de control de calidad de la urbanización.

Cuales quiera otros expresamente asumidos.

Las obras de urbanización correspondientes a cada actuación se definirán detalladamente y se valorarán en el proyecto de urbanización. En caso de actuaciones integradas el coste total se distribuirá entre los propietarios, en la proporción de su cuota de propiedad, en virtud del proyecto de reparcelación o compensación.

Se adjuntará a este Plan Parcial, formando parte de la Iniciativa, el Proyecto de Urbanización del Sector SUP-R5.

GASTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR

Explanación, Movimiento de Tierra y Pavimentación	931.513,16 €
Obras de Saneamiento	787.263,37 €
Obras para suministro de Agua	314.192,13 €
Obras para el suministro de Energía Eléctrica y distribución.....	1.694.000,00 €
Alumbrado público	82.499,87 €
Obras para suministro y distribución de Gas	61.631,80 €
Obras para canalizaciones Telefónicas	122.253,39 €
Obras de Jardinería, Arbolado y Mobiliario Urbano	442.423,42 €
Obras Avda. de la Constitución	1.103.953,29

P.E.M .DE URBANIZACIÓN **5.539.730,43 €**

Seguridad y Salud	14.546,01 €
Control de Calidad (2% S/5.539.730,43)	110.794,61 €
13% gastos generales	720.164,96 €
6 % beneficio industrial.....	332.383,83 €
Mantenimiento y Conservación Urbanización hasta Final periodo de Garantía	12.700,00 €
Mantenimiento de ajardinamiento hasta recepción definitiva.....	24.000,00 €

OTROS GASTOS URBANIZACIÓN **1.214.589,40 €**

INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHO

1.- Traslado o cese de actividad y demolición industria CLASS	3.684.339,00 €
2.- Traslado o cese de actividad y demolición naves IBERICA	1.322.000,00 €
3.- Construcciones y demoliciones “EL XIABRE”	260.000,00 €
4.- Construcciones y demoliciones de EURODEC	120.000,00 €

INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS **5.386.339,00 €**

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXTERIORES A LA U.E.

Colaboración a la ejecución de los Sistemas Generales	3.340.729,45 €
En obras de urbanización	93.501,84 €
250 ml arteria de abastecimiento Ø 400 m/m a 374 €/ml	93.501,84 €
Sanearamiento pluviales (Torote)	1.150.045,75 €
Tramo comprendido dentro del sector:	460.000,00 €
Tramo conexión hasta Arroyo Torote	690.045,75 €
Contribución para la ejecución del Plan Especial de Infraestructuras.....	2.097.181,86 €
Colaboración el EDAR de TORREJÓN (actualizado mayo 2004 diciembre 2010)	492.662,38 €

TOTAL OBRAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXTERIORES **3.833.391,83 €**

REDACCIÓN TÉCNICA Y ANUNCIOS PRECEPTIVOS EN TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DEL PLAN PARCIAL

Documentación previa	15.000,00 €
Levantamiento topográfico	8.000,00 €
Estudio Geotécnico previo	10.000,00 €
Honorarios redacción Plan Parcial	52.600,00 €
Estudio infraestructura red saneamiento (Decreto 170/1998 y 1664/1998).....	10.500,00 €
Estudio de tráfico y análisis del Sistema de Transporte Público	12.000,00 €
Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos	5.000,00 €
Honorarios de redacción y dirección del Proyecto de Urbanización	250.000,00 €
Tasas de tramitación de la Iniciativa	200.000,00 €
Publicaciones aprobaciones Plan Parcial en B.O.C.M. y prensa escrita	7.200,00 €
Estudio de suelo contaminados de la C.A.M. (Decreto 326/1999)	9.500,00 €
Gestiones en Demarcación de Carreteras del Estado y Dirección General de Carreteras de la C.A.M. permiso de acceso a redes	10.000,00 €
Estudio Acústico	10.000,00 €
<u>TOTAL</u>	599.800,00 €

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

REPARCELACIÓN/COMPENSACIÓN Y GESTIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN

COMISIÓN GESTORA	60.000,00 €
CONSTITUCIÓN DE JUNTA DE COMPENSACIÓN.....	45.000,00 €
Honorarios Proyecto de Estatutos y Bases	30.000,00 €
Tasas de tramitación	9.000,00 €
Publicaciones B.O.C.M. y Prensa escrita	4.800,00 €
Notario	1.200,00 €
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	87.000,00 €
Honorarios redacción	60.000,00 €
Tasas de Tramitación	2.000,00 €
Notario	10.000,00 €
Registro de la Propiedad	15.000,00 €
GESTION INTEGRAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DURANTE 6 AÑOS (6.010 €/mes)	432.720,00 €
TOTAL	624.720,00 €

MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTO ACÚSTICO

Caballones de tierra compactada de seis y ocho metros de altura	969.000,00 €
Pantallas acústicas de cinco metros cuadrados de altura	288.000,00 €
TOTAL	1.257.000,00 €

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

RESUMEN – CARGAS URBANÍSTICAS

OBRAS DE URBANIZACIÓN	5.539.730,43€
OTROS GASTOS DE URBANIZACIÓN	1.214.589,40 €
INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS	5.386.339,00€
OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXTERIORES	3.833.391,83 €
REDACCIÓN TÉCNICA Y ANUNCIO PRECEPTIVOS	
EN TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DEL PLAN PARCIAL	599.800,00 €
REPARCELACIÓN/COMPENSACIÓN Y GESTIÓN	
DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN	624.720,00 €
MEDIDAS CORRECTORAS IMPACTO ACÚSTICO	1.257.000,00 €

IMPORTE CARGAS URBANÍSTICAS **18.455.570,66 €**

COSTE UNITARIO DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS:

Para metro cuadrado de suelo (18.455.570,66_€/ 248.339,64 m²s)	74,32 €/m²s
Por metro cuadrado de edificabilidad uso Residencial	
Multifamiliar Libre (18.455.570,66_€/ 84.752 m²tuRML).	218,34 €/m²tuRML

RESUMEN – COSTES DE LAS VENTAS

CONSTRUCCIÓN	77.136.139,76 €
GASTOS CONSTRUCCIÓN	5.399.529,78 €
GASTOS DE PROMOCIÓN	21.211.461,82 €
CARGAS URBANÍSTICAS	18.455.570,66_€
<u>TOTAL COSTE DE LAS VENTAS</u>	122.202.703,25 €

VALOR DEL SUELO BRUTO

PRELIMINARES

Para el cálculo de valor del suelo bruto, sin urbanización, se fija el valor de repercusión del suelo urbanizado sobre la base de los valores aceptados como válidos por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en el último concurso para la vivienda libre (VL) y los calculados sobre la base de la legislación vigente de la Comunidad de Madrid para la Vivienda con Protección Pública y tomando para los usos Terciario y Estación de Servicio los estimados según mercado.

A continuación se procede al cálculo el valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uno de los usos.

VALOR DE REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO PARA EL USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (VL)

Se parte de los resultados de Concurso convocado por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, para la adjudicación de 26 viviendas del uso Residencial Multifamiliar Libre, en la parcela E1 del Sector SUP R-1 "NORTE DE BARRIO VERDE" -con una edificabilidad máxima de 2.171 metros cuadrados-, cuyo precio tipo fue de 2.283.292,00 € -es decir 1.052,00 € por metro cuadrado de edificabilidad- y cuya adjudicación se llevó a efecto el 4 de agosto de 2005, en el precio de 3.506.812,67 €, es decir 1.615,29 € por metro cuadrado de edificabilidad. El tomar dicho precio al que fue adjudicado el concurso es el más objetivo que se puede considerar ya que es, además el que cuenta con la conformidad del mencionado Ayuntamiento al haber procedido a la adjudicación del Concurso a dicho precio y no a un precio menor. Por tanto el Valor de Repercusión del Suelo Urbanizado (VRPVL) se considera el de 1.615,29 € por metro cuadrado de edificabilidad del uso Residencial Multifamiliar Libre.

VALOR DE REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO PARA EL USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE (VPP > 110 m²c)

Según se expresa en el apartado 5.9 NUMERO DE VIVIENDAS de esta Memoria la viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (en adelante VPPL) debe tener una superficie construida mayor de 110 y máxima de 150 m²; ésta última para el caso de familia numerosa. Dichas viviendas sólo se podrán promover sobre suelo residencial destinado, expresamente por el planeamiento urbanístico a la construcción de VL, de VPP de más de 110 m² de superficie de construcción o de la Vivienda de Precio Tasado (VPT)

La Orden 1577/2005, de 11 de mayo de 2005. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que establecen los precios máximos de venta de las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado, determina, para la zona B, el precio máximo de repercusión de los terrenos será el 25 por 100 del precio de venta en el caso del suelo calificado por el planeamiento urbanístico para la construcción de viviendas con Protección Pública de Precio Limitado, Viviendas con Protección Pública de más de 110 m² construidos o viviendas de Precio Tasado.

La ORDEN 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las Viviendas con Protección Pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de Julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero por la que establecen los precios máximos de venta de las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado, determina, para la zona B, el precio máximo de 1.970,80 €/ m² de superficie útil.

El Reglamento de Viviendas con Protección Pública en la Comunidad de Madrid aprobado por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, en su Artículo 5. Extensión de la protección pública, determina para los garajes y trasteros, que el precio máximo legal por metro cuadrado de superficie útil de venta, estén o no vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda, no podrá exceder del 50% (20% en caso de plazas de garaje bajo porches no cerrados lateralmente en todos sus lados) mientras que la segunda plaza de garaje no podrá exceder de 40 % del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, siendo computables, como máximo, 8 y 25 metros cuadrados de superficie útil, respectivamente, para trasteros y plaza de garaje.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

Precio venta máximo VPPL euros/m ² superficie útil para zona B	1.970,80 €
Relación superficie (Su) y construible (Sc)	0,80 %
Precio venta máximo VPPL euros/m ² superficie construible	1.576,64 €
Precio venta máximo en euros 1ª plaza aparcamiento (1.970,80 x 0,50 x 25 m ²)	24.635,00 €
Precio venta máximo en euros 2ª plaza aparcamiento (1.970,80 x 0,40 x 25 m ²)	19.708,00 €
Precio venta máximo en euros trastero (1.970,80 x 0,50 x 8 m ²)	7.883,20 €

Cálculo del precio máximo de venta en euros/m² edificabilidad incluidas partes proporcionales de plaza aparcamiento y trastero.

10.233,18 m ² edificables de VPPL a 1.576,64 €/m ² e	16.134.040,92 €
125 uds. 1ª plazas de aparcamiento a 24.635,00 €/plaza	3.079.375,00 €
62 uds. 2ª plazas de aparcamiento a 19.708,00 €/plaza	1.221.896,00 €
125 u. trasteros a 7.883.20 €/trasteros	985.400,00 €

Precio Venta máximo total viviendas VPPL incluido

Plazas aparcamiento y trasteros 21.420.711,92 €

Precio venta máximo VPPL por m² de edificabilidad incluidas partes proporcionales de plaza de aparcamiento y trasteros
(21.420.711,92 €/10.233,18 m²e) 2.093,26 €/m²e

Valor de Repercusión del suelo urbanizado de VPPL 0,25 x 2.093,26 523,31 €/m²e

**VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO PARA EL USO RESIDENCIAL
MULTIFAMILIAR CON PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP < 110 m²c)**

Según se expresa en el apartado 5.9 NUMERO DE VIVIENDAS de esta Memoria, la Vivienda con Protección Pública Básica (en adelante VPPB) debe tener una superficie construida máxima de 110 metros cuadrados construidos y no superar los 150 metros cuadrados, si está destinada a familias numerosas.

La ORDEN 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las Viviendas con Protección Pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de Julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero por la que establecen los precios máximos de venta de las Viviendas con Protección Pública Básica, determina, para la zona B, el precio máximo de 1.576,64 €/ m² de superficie útil.

El Reglamento de Viviendas con Protección Pública en la Comunidad de Madrid aprobado por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, en su Artículo 5. Extensión de la protección pública, determina para los garajes y trasteros, que el precio máximo legal por metro cuadrado de superficie útil de venta, estén o no vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda, no podrá exceder del 50% (20% en caso de plazas de garaje bajo porches no cerrados lateralmente en todos sus lados) mientras que la segunda plaza de garaje no podrá exceder de 40 % del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, siendo computables, como máximo, 8 y 25 metros cuadrados de superficie útil, respectivamente, para trasteros y plaza de garaje.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

Precio venta máximo VPPB en euros/m ² superficie útil zona B	1.576,64 €
Relación Superficie útil (Su) y construible	0,80 %
Precio venta máximo VPPB en euros por m ² edificables (1.576,64 €/m ² E X 0,80)	1.261,31 €
Precio venta máximo en euros 1ª plaza aparcamiento (1.576,64 x 0,50 x 25 m ²)	19.708,00 €
Precio venta máximo en euros 2ª plaza aparcamiento (1.576,64 x 0,40 x 25 m ²)	15.766,40 €
Precio venta máximo trastero en euros/trastero (1.576,64 €/m ² u x 0,50 x 8 m ² u)	6.306,56 €

Cálculo del precio máximo de venta en €/m² edificabilidad incluidas partes proporcionales de plaza de aparcamiento y trastero.

24.444,44 m ² edificabilidad de VPPB a 1.261,31 €/m ² e	30.832.016,62 €
375 u. plazas de aparcamiento a 19.708,00 €/plaza	7.390.500,00 €
188 u. plazas de aparcamiento a 15.766,40 €/plaza	2.964.083,20 €
375 u. trasteros a 6.306,56 €/trastero	2.364.960,00 €

**Precio venta máximo total VPPB incluso plazas
aparcamiento y trasteros**

43.551.608,71 €

Precio venta máximo VPPB en € por m ² edificabilidad incluidas partes Proporcionales de plazas de aparcamiento y trasteros (43.535.793,42 € / 24.444,44 m ² e)	1.781,01 €
--	------------

Valor de Repercusión del suelo urbanizado de VPPB en €/m ² e (0,15 x 1.781,01 €/m ² e)	267,25 €
---	----------

VALOR DE REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO PARA EL USO TERCIARIO

Precio de venta máximo en euros por m ² superficie edificable	3.005,06 €
Coste edificación en euros por m ² edificable incluso parte proporcional de plazas aparcamiento (1 planta)	631,06 €

Para el cálculo de valor de repercusión se utilizar el método residual estático con la fórmula $VPR = (1 - b) Vv - Gp - Ge$.

VPR = Valor de repercusión del suelo urbanizado.

b = Beneficio en tanto por uno.

Vv = Valor en venta en euros por m² edificable.

Gp = Gastos de promoción que se estiman en el 14,57 % del precio de venta, es decir 0,1457 Vivi.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

Ge = Coste de la edificación igual al de la construcción más los gastos varios de construcción.

De acuerdo con la información utilizada y obtenida con anterioridad y para un beneficio del 10% el valor de repercusión del suelo urbanizados para el uso Terciario es = 1.635,65 €/m²e

USO: ESTACIÓN DE SERVICIO

Se estima que el valor de mercado de esta parcela urbanizada, de 2.297,31 m² de suelo y 250 m² de edificabilidad, podría ser del orden de 535.675,25 € y un valor de repercusión del suelo urbanizado de 2.142,70 € por m² de edificabilidad.

RESUMEN. VALOR MEDIO DE REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO.

40.600 m ² edificabilidad de VL a 1.615,29 €/m ²	65.580.774,00 €
10.233,18 m ² edificabilidad de VPPL a 523,32 €/m ²	5.355.177,98 €
24.444,44 m ² edificabilidad de VPPB a 267,25 €/m ²	6.532.741,31 €
9.000 m ² edificabilidad de terciario 1.635,65 €/m ²	14.720.850,00€
250 m ² edificabilidad de E. Servicio a 2.142,70 €/m ²	535.675,00 €
Valor total del Suelo Urbanizado	92.725.281,28 €
Valor Repercusión Medio por m ² tuRMVL (92.725.281,28 / 84.572 x 0,90)	987,28 €/m ² tuRMVL

RESUMEN. VALOR MEDIO REPERCUSIÓN SUELO BRUTO SIN URBANIZAR

VALOR TOTAL DEL SUELO URBANIZADO	92.725.218,28 €
COSTE DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS	18.455.570,66 €
Valor total del suelo sin urbanizar _____	74.269.647,63 €

VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO 1.096,98 €/ m²tuRMVL
(92.725.218,28 / 84.572 m²tuRMVL)

VALOR REPERCUSIÓN CARGAS URBANÍSTICAS 196,50 €/m²tuRMVL
(18.455.570,66 / 84.572 x 0,90 m²tuRMVL)

VALOR REPERCUSIÓN SUELO S/N URBANIZAR 790,78 €/m²tuRMVL
(74.269.647,63 € / 84.572,00 x 0,90 m²tuRMVL)

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

INGRESOS VENTAS	224.859.113,46 €
COSTE DE LAS VENTAS	122.202.703,25 €
DIFERENCIA	102.656.410,22 €
VALOR DEL SUELO SIN URBANIZACIÓN	74.269.647,63 €
MARGEN	<hr/> 28.386.762,59 €

Dicho margen representa un beneficio de 12,62 % sobre el importe de los ingresos de ventas.

Viabilidad

El beneficio resultante del Estudio Económico-Financiero es del 12,62 % sobre el importe de las ventas de los productos inmobiliarios que resultan de la edificabilidad de la ordenación pormenorizada de los suelos lucrativos del Plan Especial del SUP-R5.

Madrid a enero 2011

C. ORDENANZAS REGULADORAS

8 ORDENANZAS GENERALES

8.1 SECCIÓN I. INTRODUCCIÓN

Artículo 1.0. Para todo aquello que no esté especificado en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

8.2 SECCIÓN II. TÉRMINOS EMPLEADOS

Artículo 2.0. Alcance y contenido de la Sección

Siempre que ha sido factible se han utilizado términos que viniesen definidos en el Plan General, respetando el significado por él atribuido. Cuando no estaban incluidos en dicho documento o no permitían expresar claramente las características del diseño previsto en el sector se han definido expresamente. Así ha ocurrido con los siguientes:

Vía pecuaria existente

Vía pecuaria delimitada conforme a la documentación existente en la Dirección General de Vías Pecuarias de la Consejería de Economía.

Vía pecuaria modificada

Trazado alternativo resultante del expediente de cambio de trazado que se tramita simultáneamente con el Plan Parcial.

Edificabilidad máxima

Es la capacidad del sólido capaz definido por las condiciones de la ordenanza. A un mismo aprovechamiento le corresponde diferente edificabilidad según el coeficiente de homogeneización del uso en que se exprese. Recíprocamente, una misma edificabilidad puede concretar diferentes aprovechamientos en función del uso.

Aprovechamiento asignado

Es la edificabilidad expresada en el uso característico que se asigna a una parcela.

Aprovechamiento patrimonializable

Es el aprovechamiento que el propietario de la parcela puede incorporar a su patrimonio.

8.3 SECCIÓN III. DETERMINACIONES GENERALES DE VOLUMEN

Artículo 3.0. Alcance y contenido de la Sección

En esta Sección se establecen determinaciones generales de volumen que aclaran, complementan o concretan las señaladas por el Plan General.

Artículo 3.1. Relación entre número de plantas y altura

La totalidad del ámbito del Plan Parcial del sector SUP R-5 "CONEXIÓN ALCALA" se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas. En el plano P-15 se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores carteles, remates decorativos, etc...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.

Ningún obstáculo podrá sobrepasar, en altura, los límites establecidos por de 825 m, (sobre el nivel del mar).

Será requisito indispensable para la obtención de cualquier licencia de obras para la construcción de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc), en las manzanas o zonas afectadas por la servidumbre aeronáutica, la remisión del proyecto para su preceptivo informe por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. Artículo 3.2. Medición de la edificabilidad

La relación entre el número de plantas y la altura será la explicitada en cada Ordenanza Particular y en caso de no explicitarse la indicada en el Plan General.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General (Art. IV.3.2) con las siguientes matizaciones:

1. No computarán superficie edificable las partes de plantas bajas diáfanos así como los pasos porticados que comuniquen las vías periféricas de la parcela con el patio interior de manzana, sean peatonales o de vehículos. No computarán las azoteas cerradas por dos de sus lados.
2. Computarán aprovechamiento los espacios bajo cubierta cuando sean susceptibles de iluminación natural, a partir de una altura libre de 1,65 m.

Artículo 3.3. Transferencias de Aprovechamiento

El Plan Parcial asigna una superficie edificable de un uso concreto a cada parcela, previo el trámite correspondiente podrán solicitarse transferencias de aprovechamiento entre diferentes parcelas tanto en m² edificables como, en el caso de parcelas residenciales, en número de viviendas tipo siempre que se efectúe entre parcelas de la misma tipología edificatoria. Se permite asimismo desde parcelas de Vivienda Libre hacia parcelas de algún régimen de protección, pero nunca en sentido inverso.

En la propuesta de transferencia deberá hacerse constar:

Parcela transmisora

Parcela receptora

Superficie edificable adjudicada por el Plan Parcial a ambas parcelas y/o número de viviendas tipo asimismo adjudicadas.

La nueva distribución una vez efectuada la transferencia.

Una vez efectuada la transferencia el Ayuntamiento expedirá las Cédulas Urbanísticas de ambas parcelas inscribiéndose la transferencia en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

8.4 SECCIÓN IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 4.1.

El Plan General de Torrejón de Ardoz establece el ámbito del Suelo Urbanizable Programado SUP-R5 que se desarrolla por el presente Plan Parcial.

Artículo 4.2. Calificación del suelo

En lo que respecta a la calificación del suelo, el Plan Parcial, según se expone en el plano P-1, contempla los siguientes usos predominantes:

- a) Residencial Multifamiliar: - De Protección Pública
- Libre.

El Plan Parcial señala el aprovechamiento en m² de vivienda libre, debiendo llevarse a cabo las homogeneizaciones que corresponda en caso de construcción de viviendas de VPP de acuerdo con los coeficientes de homogeneización debiendo respetarse la capacidad del sólido definido por las condiciones de altura máxima y ocupación.

- b) Terciario de oficinas y comercial.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

El Plan Parcial señala el aprovechamiento en m² de oficinas y comercial, (excepto C-3 y C-4,) pero el plan parcial permite, además, cualquiera de los usos siguientes.

Hotelero, en todas sus categorías.

Hostelero, en todas sus categorías.

c) Dotacional y Servicios.

El Plan Parcial sugiere un uso específico en las nuevas reservas, de acuerdo con lo dispuesto en el Programa de Actuación del Plan General, pero permite, además, cualquiera de los siguientes:

Asistencial.

Deportivo, excepto D-2.1, D-2.2 y D-2.3.

Docente.

Religioso.

Sanitario excepto S.1 y S.2.

Administrativo, excepto A-2, A-3.2, A-4 y A-5.

Sociocultural.

d) Zonas Verdes y Espacios Libres.

Espacios libres.

Zonas verdes de barrio.

Parques de ciudad.

e) Red Viaria.

Aparcamientos, excepto AP-3 y AP-4.

Estaciones de Servicio.

Red viaria peatonal.

Red viaria de Vehículos.

f) Vía pecuaria.

Los usos serán los contemplados en los Arts. 30 y 31 de la Ley 8/1998 de 15 de Junio de la C.M. de Vías Pecuarias.

g) Centros transformación y centros de reparto.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

Artículo 4.3. Usos Pormenorizados

El Plan Parcial según se expone en el plano correspondiente de calificación del suelo, contempla las siguientes zonas con las superficies que se indican a continuación:

Uso residencial multifamiliar libre

Suelo	13.038,95 m ² sr
Aprovechamiento real	40.600,00 m ² cr
Aprovechamiento homogeneizado	40.600,00 m ² ch
Nº de viviendas reales	500
Nº de viviendas tipo	500

Uso residencial multifamiliar VPPL

Suelo	4.699,50 m ² sc
Aprovechamiento real	10.133,18 m ² cr
Aprovechamiento homogeneizado	10.133,18 m ² ch
Nº de viviendas reales	125
Nº de viviendas tipo	125

Uso residencial multifamiliar VPPB

Suelo	9.961,21 m ² sc
Aprovechamiento real	24.444,44 m ² cr
Aprovechamiento homogeneizado	22.000,00 m ² ch
Nº de viviendas reales	375
Nº de viviendas tipo	375

Uso residencial multifamiliar VPP/VIS

Suelo	5.823,34 m ² sc
Aprovechamiento:	el necesario para su función
Nº de viviendas:	el necesario para su función

Uso terciario oficinas y comercial

Suelo	8.562,61 m ² sr
Aprovechamiento real	9.000,00 m ² cr
Aprovechamiento homogeneizado	10.800,00 m ² ch

Uso Estación de servicio

Suelo	2.297,31 m ² sr
Aprovechamiento real	250,00 m ² cr
Aprovechamiento homogeneizado	500,00 m ² ch

Uso dotacional , equipamientos y servicios

Grado 1º.- En edificación abierta:

Suelo	58.814,26 m ² s
-------	----------------------------

Aprovechamiento: 2 m²/ m² para redes generales y 1 m²/ m² para redes supramunicipales y locales.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

Uso zonas verdes

Suelo (ZV-RL)	13.291,66 m ² s
Suelo (ZV-RG)	17.301,97 m ² s

Uso red

Suelo (RV-RG)	96.851,41 m ² s
Suelo (RG-ELT)	11.466,06 m ² s

Uso vía pecuaria

Suelo	2.720,27 m ² s
-------	---------------------------

Uso infraestructuras centros transformación.

Suelo	240,00 m ² s
-------	-------------------------

Art. 4.4. Condiciones de uso

Además de las condiciones incluidas en las ordenanzas de este Plan Parcial, se cumplirá lo siguiente:

En sótano.- Se prohíbe cualquier uso no ligado a la planta o plantas superiores excepto el aparcamiento y servicios del edificio. Las características de esta conexión se especifican en las condiciones de uso de que se trate en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Art. 4.5. Energías alternativas

Desde el Plan Parcial se potencia el empleo de energías alternativas, promoviendo la instalación de paneles solares y similares.

Artículo 4.6. Cesiones obligatorias y gratuitas

Las reservas que tienen carácter público son las siguientes:

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

SUELOS DE CESION			
REDES PÚBLICAS LOCALES. (RL)			suelo
RED ESPACIOS LIBRES (RL-ZV)			
L-14			13.291,66
RED ESPACIOS VERDES (RL-ZV)			13.291,66
RED EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS			
D-27			2.484,69
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (RL-D)			2.484,69
R-20			7.493,70
R-21			9.468,58
SUMA RESERVA EQUIPAMIENTO (RL-R)			16.962,28
SUMA RED EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS			19.446,97
TOTAL RED LOCAL			32.738,63
REDES PÚBLICAS GENERALES. RG			
RED ESPACIOS VERDES (RG-ZV)			
L-17			1.678,60
L-18			14.109,99
L-19			1.513,38
SUMA ESPACIOS VERDES (RG-ZV)			17.301,97
RED EQUIPAMIENTOS			
D-25			8.939,03
SUMA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (D)			8.939,03
DO-24			15.000,45
SUMA EQUIPAMIENTO DOCENTE (DO)			15.000,45
S-23			4.405,55
SUMA EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S)			4.405,55
SUMA RED EQUIPAMIENTOS			28.345,03
RED INFRAESTRUCTURA (RV-SG)			
RV			
SUMA RED VIARIA GENERAL (RV-SG)			96.851,41
TOTAL RED GENERAL			142.498,41
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES. RSM			
RED DE SERVICIOS (ADMINISTRATIVO)			
SA-26			13.506,95
SUMA SERVICIOS (SA)			13.506,95
RED DE VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)			
RMP-VIS-4			5.823,34
SUMA VIVIENDAS PUBLICAS (VPP/VIS)			5.823,34
TOTAL RED SUPRAMUNICIPAL			19.330,29
TOTAL SUELOS DE CESION			194.567,33
OTROS SUELOS DE CESION			
RED ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)			
L-14			1.724,85
L-15			5.388,71
L-16			1.410,25
L-19			2.942,18
SUMA ESPACIOS LIBRES (RG-ELT)			11.466,06
C.R. (CENTROS DE REPARTO) (C.R.)			
C.R. 1			91,00
C.R. 2			91,00
SUMA CENTROS REPARTO			195,57
TOTAL OTROS SUELOS DE CESION			11.661,63
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION			206.228,96
OTROS SUELOS			
CORDEL DE LA LEGUA			
"Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido " Pecuaria			2.720,27
SUMA TOTAL SECTOR SUP-R5			248.339,64

Vía Pecuaría (trazado modificado con superficie igual al trazado inicial) 2.270,27 m²s

8.5 SECCIÓN V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 5.1. Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación en el SUP-R5 será el de Compensación, redactándose el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Artículo 5.2. Reparcelación

Una vez aprobado el Plan Parcial o, simultáneamente con el mismo, se redactará el correspondiente Proyecto de Reparcelación teniendo en cuenta que las cesiones de suelo son las siguientes:

Cesión de viario:	108.317,47 m ² s.
Cesión de zonas verdes:	30.593,63 m ² s.
Cesión de equipamientos:	58.814,26 m ² s.
Cesión de infraestructuras:	240,00 m ² s.
Cesión del 10% de Aprovechamiento:	8.409,81 U.A.S.

Asimismo, se tendrá en cuenta el nuevo trazado de la vía pecuaría cuya superficie es de 2.270,27 m², que se permuta por el trazado inicial.

Artículo 5.3. Proyecto de Urbanización

Deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del sector. Su contenido cumplirá lo dispuesto en la legislación vigente y en el Plan General de Torrejón de Ardoz, si bien se realizara en dos fases diferenciadas, fase 1 al este del sector a ambos lados de la Avda. de la Constitución, y una segunda fase al oeste del sector, según las condiciones del convenio suscrito entre la Comisión Gestora y el Ayuntamiento el pasado 27 de julio de 2009, y la adenda al mismo firmada el 17 de diciembre de 2010.

Contribución a la Urbanización de Sistemas Generales

Deberá contribuir a la instalación general de depuración y vertido con las tasas por vivienda que se determinan en el convenio con el Canal de Isabel II (Ver Anexo XI).

Deberá contribuir a la urbanización de Sistemas Generales en el porcentaje correspondiente al aprovechamiento, que según el documento de Contribución de Sistemas Generales de los sectores 2, 3, 4 y 5 asciende a 19,68%.

Esta contribución podrá realizarse en dinero o en obras de urbanización priorizándose esta segunda opción en el caso de Sistemas Generales interiores que no formen parte de un eje que deba ser ejecutado unitariamente. En el Proyecto de Urbanización se especifican las obras concretas en que se materializa la aportación.

Artículo 5.4. Estudios de Detalle

Deberán efectuarse Estudios de Detalle:

- Cuando se efectúen transferencias entre parcelas situadas en el interior de una manzana y no se edifique simultáneamente la totalidad de las edificaciones de la misma.
- Cuando se efectúen transferencias entre manzanas y no se delimite una unidad de actuación discontinua.
- Cuando la edificación de una manzana o de una semimanzana se distribuya en varias promociones y no se presente un único proyecto. En caso de edificación en varias fases deberá adjuntarse en la primera de ellas un esquema de las características del conjunto.
- Cuando se pretendiera efectuar transferencias de aprovechamiento (redistribuciones de volumen) entre dos o más manzanas.

- Cuando se altere la parcelación definida en el Proyecto de Parcelación, salvo que se tramitara expediente específico de agrupación y segregación.

Para el contenido de los Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

8.6 SECCIÓN VI. DETERMINACIONES CONSTRUCTIVAS

Artículo 6.1. Aislamiento acústico

El Plan Parcial incluye un estudio de ruido en el que se justifica que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA. Tanto en la situación preoperacional como post-operacional.

9 ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

9.1 ORDENANZAS PARTICULARES

El Plan Parcial contempla las siguientes Ordenanzas Particulares:

- Residencial Multifamiliar.- ZUR-7₂.
Regula la edificación en las zonas de uso predominante residencial multifamiliar.
- Terciario-Oficinas.- ZU-T₂.
Regula la edificación en las zonas de uso predominante terciario comercial, oficinas y ocio.
- Estación de Servicio.- ZU-ES₂.
Regula la edificación en las zonas de uso exclusivo de Estación de Servicio.
- Dotacional.- ZU-E₂.
Regula la edificación en las zonas de uso predominante dotacional.
- Verde.- ZU-ZV₂.
Regula la edificación en las zonas de uso predominante zona verde y espacios libres.
- Viario.- ZU-RV₂.
Regula la edificación y el diseño de las zonas de uso predominante red viaria y aparcamiento.
- Vías pecuarias.- ZU-PV₂.
Regula el uso y diseño de las zonas de uso vía pecuaria.
- Infraestructuras.- ZU-INF₂.
Regula el uso y destino de las zonas destinadas a infraestructuras.

9.2 ORDENANZA ZUR-7₂ (Residencial)

1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar.

2. Clasificación

Se distinguen dos usos específicos:

- Vivienda multifamiliar libre.
- Vivienda multifamiliar protegida.

3. Tipología edificatoria

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

4. Determinaciones de Aprovechamiento

4.1. Alineaciones

Serán las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial.

Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y que deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).

b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permite retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla o espacio libre abierto.

4.2. Accesos a la edificación. Portales

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

4.3. Altura máxima

La altura máxima será de 7 plantas más ático, 22,50 m para el grado 1º y de 15 plantas, 50,00 m sin sobrepasar ningún elemento la altura topográfica de 825 m medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

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

4.4. Aprovechamiento

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

2. Asignado.- El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación por cada uso característico:

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

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

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

3. Patrimonializable.- El Plan Parcial prevé que parte de la cesión del 10% de aprovechamiento se realice en las manzanas RMP-8A (2.079,63 m²s / 5.000,00 m²cr / 4.500,00 m²ch) y en la RMP-9 (2.666,75 m²s / 6.000,00 m²cr / 5.400,00 m²ch) en estas cifras se incluyen, el aprovechamiento generado por los suelos aportados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz., siendo el proyecto de reparcelación el que lo concrete definitivamente, para el resto de manzanas será igual al asignado.

4.5. Edificación en planta baja

Se permite dejar la planta baja libre de edificación.

4.6. Cubierta

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. siempre que estén iluminados con luz natural o sean susceptibles de iluminación y se destinen a usos distintos al de infraestructuras al servicio del edificio y trasteros hasta una superficie de 12 m², por trastero. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos viveros siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m., la inclinación máxima será de 35° en pendiente continua, prohibiéndose las mansardas.

Se permite la ejecución de solarium sin computar edificabilidad.

4.7. Fachada máxima

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

4.8. Fachada mínima

La fachada mínima será de 30 m.

4.9. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 50%.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

4.10. Parcela mínima

La parcela mínima será de 500 m²s.

Se podrá autorizar segregaciones por debajo de la superficie anterior pero deberán mancomunarse los garajes subterráneos y los espacios libres interiores que se proyectarán con un diseño unitario.

Podrá autorizarse la construcción del garaje o espacio libre mancomunado por fases, siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.

Cuando la parcela sea inferior a la manzana la ordenación del conjunto deberá definirse en Estudio de Detalle. Este documento deberá, asimismo, establecer la ubicación de las acometidas generales de las distintas infraestructuras urbanas en su interior.

4.11. Patios

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

De manzana.- Deberá urbanizarse dotándoles de mobiliario e instalaciones para su correcto uso. Se estará a lo dispuesto en el Reglamento vigente de Protección contra incendios

Se podrá adscribir el uso de una franja de anchura máxima de 5 m. a la vivienda de planta baja.

4.12. Retranqueos de la edificación sobre rasante

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

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

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

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

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

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

4.13. Salientes y vuelos

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

4.14. Reserva de aparcamiento

Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso.

4.15. Urbanización

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

5. Condiciones Estéticas

5.1. Composición

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

Fachadas

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

Cubiertas

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

Salientes y vuelos

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

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

5.2. Materiales

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

5.3. Medianeras

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

6. Condiciones higiénicas de la edificación

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

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

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

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

Uso global. - Residencial.

Uso predominante. - Residencial multifamiliar libre, en grado 1º.

Residencial multifamiliar protegida en grado 1º y/o 2º.

Usos complementarios.- Los compatibles autorizados en planta baja, planta primera para el uso de oficinas.

Usos compatibles en edificio exclusivo.- Ninguno excepto en las manzanas del grado 1º en las que se admite el uso residencial multifamiliar protegida sin limitación de porcentaje.

Usos compatibles compartidos.- Se autorizan los indicados a continuación prohibiéndose los no especificados.

El terciario, comercial, oficinas y dotacional en todas sus clases y categorías.

El industrial, en su clase de talleres pequeños.

9.3 ORDENANZA ZU-T₂ (Terciario)

1. Definición

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

2. Tipología edificatoria

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

3. Determinaciones de aprovechamiento

3.1. Alineaciones

Son las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial.

Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:

a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).

b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permiten retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla.

3.2. Altura máxima

La altura máxima será de 3 plantas, 12,00 m para el grado 1º y de 15 plantas, 50,00 m sin sobrepasar ningún elemento la altura topográfica de 825 m medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta, para el grado 2º.

3.3. Aprovechamiento

1. Real.- Será igual al asignado. Respetando la cabida del sólido capaz se admiten transferencias de aprovechamiento entre parcelas de la misma calificación por el procedimiento previsto en las Ordenanzas Generales, manteniendo en consecuencia el aprovechamiento y edificabilidad máxima del conjunto de las parcelas.

2. Asignado.- El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación por cada uso característico terciario, comercial, de oficinas y hotelero.

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

Identificación de parcela	Uso característico	Aprovechamiento (m2)	Aprovechamiento (UAS)
T-10	Terciario	6.000,00	7.200,00
T-11	Terciario	1.000,00	1.200,00
T-12	Terciario	1.000,00	1.200,00
T-13	Terciario	1.000,00	1.200,00
SUMA TERCIARIO (T)		9.000,00	10.800,00

Patrimonializable.- El Plan Parcial prevé que parte de la cesión del 10% de aprovechamiento se realice en las manzanas T-10 (2.501,01 m²s / 6.000,00 m²cr / 7.200,00 m²ch) en estas cifras se incluyen, el aprovechamiento generado por los suelos aportados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz., siendo el proyecto de reparcelación el que lo concrete definitivamente, para el resto de manzanas será igual al asignado.

3.4. Fachada máxima

No se establece.

3.5. Fachada mínima

La fachada mínima será de 25 m.

3.6. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 100%.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

3.7. Posición de la edificación

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

3.8. Parcela

a) Tamaño.- La parcela mínima será de 1.000 m²s. No se admitirán segregaciones que dejen restos de parcela de superficie o fachada inferiores a la mínima o que no garanticen la mancomunidad de garaje.

Podrá autorizarse la construcción del garaje mancomunado por fases siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.

b) Separación entre edificaciones en el interior de la parcela. Será la establecida por las ordenanzas generales del Plan General

3.9. Patios

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

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

3.10. Retranqueos de la edificación sobre rasante

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

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

Permitido

Carga y descarga

Ajardinamiento

Aparcamiento

Paso de Vehículos

Caseta de vigilancia no mayor de 10 m²

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

3.11. Salientes y vuelos

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

3.12. Reserva de aparcamiento

Deberá reservarse 1,5 plaza de aparcamiento por cada 100 m²c edificables o fracción de cualquier uso.

3.13. Urbanización

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

4. Condiciones Estéticas

4.1. Composición

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

Fachadas

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

Cubiertas

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

Salientes y vuelos

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

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los cien (100) centímetros.

4.2. Materiales

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

4.3. Medianeras

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

4.4. Condiciones higiénicas de la edificación

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

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

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

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

Uso global.- Terciario.

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

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

Usos compatibles.-

En edificio exclusivo: Comercial, excepto C-4 y C-6, sin límite de porcentaje.

Dotacional Privado (sin limitación de porcentaje)

Residencial Multifamiliar (50%)

Hostelero, Ocio, Espectáculos sin limitación de porcentaje

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

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

Se prohíben los usos no especificados.

9.4 ORDENANZA ZU-E₂ (Equipamientos)

1. Definición

Se refiere a la edificación de dotaciones, en parcelas de cesión al Ayuntamiento (red general) y en parcelas de la red supramunicipal.

El Plan Parcial asigna un uso que tiene carácter indicativo e informa de la estrategia del Plan General para satisfacer las necesidades de la población, si bien a modo indicativo su uso es el Dotacional en las siguientes clases: Docente (DO); Socio-Cultural (S), Deportivo (D) y Servicios Administrativos (SA).

La Comisión de Gobierno podrá asignar el uso dotacional que estime oportuno en base a las necesidades reales de la población afectada que, lógicamente, son cambiantes a lo largo del tiempo.

Se distinguen dos grados:

1º. En parcelas de la red general.

2º. En parcelas de la red supramunicipal y local.

2. Determinaciones sobre Aprovechamiento

2.1. Alineaciones

Serán las indicadas en el plano de alineaciones del Plan Parcial.

2.2. Altura máxima

Grado 1º.- La altura máxima será de 3 plantas (12 m), medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.

Grado 2º.- La altura máxima será de 3 plantas (12 m), medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.

2.3. Aprovechamientos

Grado 1º.-

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ**

Edificabilidad máxima: El sólido capaz definido por las condiciones de altura máxima y ocupación máxima.

Asignado: Será el necesario para el cumplimiento de la función a que se destine cuando se trate de una dotación pública.

Patrimonializable: Se trata de una dotación pública.

Grado 2º.-

Edificabilidad máxima: El sólido capaz definido por las condiciones de altura máxima, número de plantas y ocupación máxima.

Asignado: El aprovechamiento asignado será el resultado de aplicar una edificabilidad de 1,00 m²/m² en uso característico dotacional sobre parcela neta inicial.

Patrimonializable: Se trata de una dotación pública.

2.4. Fachada mínima

La fachada mínima será de 20 m.

2.5. Ocupación máxima

Grado 1º.- Será igual al 70% de la parcela neta.

Grado 2º.- Será igual al 70% de la parcela neta, debiendo ajardinar el 75 % del espacio libre de la parcela. La ocupación máxima bajo rasante será del 100 %.

2.6. Parcela mínima

Será la necesaria para la instalación dotacional de que se trate con un mínimo de 1.000 m².

2.7. Retranqueos de la edificación sobre rasante

El retranqueo a linderos será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, nunca inferior a 5 m.

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

2.8. Salientes y vuelos

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales o, en su caso, a la particular de la zona.

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.- Dotacional.

Uso predominante.- Dotacional.

Usos complementarios.- Los necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

Usos compatibles.-

En edificio exclusivo: Ninguno.

Compartidos: Sólo se admite el residencial (1 vivienda para vigilancia de la instalación y el garaje-aparcamiento además, lógicamente, del resto de las dotaciones excepto el cementerio).

En el equipamiento administrativo y en el religioso se admite en edificio exclusivo y compartido el uso vivienda para residentes (militares, guardias civiles, religiosos... etc.).

9.5 ORDENANZA ZU-V₂ (Zonas verdes y espacios libres)

1. Definición

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

2. Clasificación

Se distinguen dos clases de zonas verdes:

1. Espacios libres.- Áreas próximas a vivienda, pequeñas zonas verdes locales y de uso público, generalmente con un alto porcentaje de pavimentación.
2. Zonas verdes de barrio.- Áreas de esparcimiento relativamente próximas a vivienda y excepcionalmente inmediatas a las mismas, de destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornadas de trabajo o escuela. Pueden tener un tratamiento semejante a los espacios libres las de menor tamaño y las de mayor tamaño se asemejan más a las zonas verdes de ciudad.
3. Parques de ciudad.-

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

3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

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

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

Se permiten:

Pequeños almacenes para guarderías de herramientas, aperos y útiles de jardinería.

Invernaderos e instalaciones complementarias para la conservación del parque.

Quioscos de periódicos, puestos de flores, bares o restaurantes según las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.

Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parque de tipo 3 hasta un máximo del 5% de la superficie total del parque.

Aparcamientos subterráneos en el tipo 1 y aparcamientos en superficie en el tipo 2 al servicio del parque con una ocupación máxima del 5% de su superficie.

Oficinas al servicio del parque en tipos 2 y 3.

Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no consuman volumen edificado (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico, etc.).

Pequeños puestos de socorro.

Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque.

Transformadores eléctricos subterráneos cedidos en conexión a las compañías suministradoras.

Infraestructuras y redes subterráneas previstas en el Plan General y en el Plan Parcial

Pequeñas instalaciones dotacionales públicas (salvo el cementerio)

9.6 ORDENANZA ZU-RV₂ (Red viaria)

1. Definición

Regula el régimen del suelo y la edificación en los terrenos ocupados u ocupables en base a las previsiones del Plan por usos de dominio público para la circulación de vehículos o peatones.

El Plan Parcial señala las alineaciones que se entienden obligatorias y una distribución/sección transversal que podrá ajustarse en el proyecto de urbanización correspondiente a partir de los estudios de tráfico que puedan realizarse.

Asimismo el Plan Parcial incluye una propuesta de sentidos de circulación que tiene carácter indicativo de los objetivos del Plan y que está sometida a las modificaciones que los Servicios Técnicos a la vista de los estudios de tráfico y la práctica diaria estimen necesario introducir.

En los planos de secciones se indica una tipología de las mismas referidas al ancho de la calle, que sirve de referencia para el Proyecto de Urbanización.

2. Condiciones de diseño

El diseño y trazado se regulará por lo dispuesto en las Condiciones Generales del Uso Red Viaria del Plan General de Torrejón de Ardoz.

9.7 ORDENANZA ZU-VP2 (Espacios libres protegidos. Red Supramunicipal de Vías Pecuarias)

1. Definición

Regula los usos del suelo y actividades en los terrenos de dominio público calificados como vía pecuaria.

2. Determinaciones de aprovechamiento

No existe ningún tipo de aprovechamiento.

3. Determinaciones de uso

a) Vía Pecuaria existente.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de Marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de Marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de Agosto de 1998).

En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en el plan de calificación del suelo escala 1:1.000 del Plan Parcial. Si este plano contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

- En los cruces con carreteras, se debe habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUP-R5 "CONEXIÓN DE ALCALÁ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ

En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/98, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.

- En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/98, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias.

La modificación de trazados originadas por cualquier motivo no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El proyecto de urbanización deberá recoger en la zona de vías lo siguiente:

- Instalación de señales de vía pecuaria cada 100 metros. El modelo deberá solicitarse a la Dirección general de Agricultura.
- Camino central de zahorra compactada de 4-5 metros de anchura.
- Instalación de hitos en los laterales de la vía pecuaria (bloques de piedra natural) cada 50 metros en tramos rectos o menor distancia en tramos curvos.
- En las zonas de cruce de vía pecuaria con viarios rodados se instalará:
- Señal de paso de ganado.
- Paso de cebra.
- Pavimento diferenciado distinto a asfalto con piedra natural o imitación (hormigón labrado en tonos terrosos etc.

b) Suelos de reserva para el futuro trazado de las vías pecuarias.

Hasta tanto se concluya el expediente de modificación de trazado los terrenos de reserva para tal fin tendrán el carácter de itinerario peatonal, admitiéndose las plantaciones y los usos contemplados en los Artículos 30 y 31 de la Ley 8/1998 de 15 de Junio de la C.M., de Vías Pecuarias.

Se admiten como compatibles las especificaciones en el citado texto legal que se remite a las permitidas en el texto de la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, del Estado, de Vías Pecuarias (senderismo, cabalgadas y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizadas por el Órgano de la C.M. encargado de su gestión. Se considerarán incompatibles el resto de los usos posibles.

Cuando el itinerario atraviesa vías de tráfico de vehículos se establecerá en estas últimas un cambio de pavimento de la anchura total de la vía pecuaria señalizándose la existencia y prioridad de la misma.

9.8 ORDENANZA ZU-INF₂ (Infraestructuras)

Definición

Regula el uso y destino de las zonas dedicadas a infraestructuras.

Determinaciones de volumen

No se autorizan edificaciones sobre rasante.

Cuando se ubiquen en parcelas de otra ordenanza, no serán de aplicación las determinaciones sobre retranqueos.

Determinaciones de uso

Se permite la instalación de Centros de Transformación subterráneos.

D. LISTADO DE PLANOS.

LISTADO DE PLANOS QUE INTEGRAN EL PLAN PARCIAL.

PLANOS DE INFORMACION

PLANO I-1	EMPLAZAMIENTO	e.-1/4000-S/E
PLANO I-2	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	e.-1/2000
PLANO I-3	ESTRUCTURA PROPIEDAD DEL SUELO	e.-1/2000
PLANO I-4	INFORMECION ARBOLADO	e.-1/500

PLANOS DE PROYECTO

PLANO P-1	ZONIFICACION	e.-1/2000
PLANO P-2.1	ALINEACIONES Y RASANTES	e.-1/1000
PLANO P-2.2	ALINEACIONES Y RASANTES	e.-1/1000
PLANO P-3	AREAS DE MOVIMIENTO	e.-1/1200
PLANO P-4	ORDENACION PORMENORIZADA	e.-1/1200
PLANO P-5	MEDIDAS CORRECTORAS ACUSTICAS	e.-1/2000
PLANO P-6	RED GENERAL GAS	e.-1/2000
PLANO P-7	RED GENERAL AGUA	e.-1/2000
PLANO P-8	RED GENERAL SANEAMIENTO PLUVIAL	e.-1/2000
PLANO P-9	RED GENERAL SANEAMIENTO FECAL	e.-1/2000
PLANO P-10	RED GENERAL TELECOMUNICACIONES	e.-1/2000
PLANO P-11	RED GENERAL DE ALUMBRADO	e.-1/2000
PLANO P-12	RED GENERAL BAJA TENSION	e.-1/2000
PLANO P-13	RED GENERAL MEDIA TENSION	e.-1/2000
PLANO P-14	PLANO COMPARATIVO TRAZADOS DE CARRETERAS	e.-1/2000
PLANO P-15	PLANO SERVIDUMBRES DE LAS AERONAVES	e.-1/12000