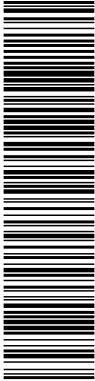


DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> : <b>00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página 1 de 122	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34AC59BADB915BCB059E7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sai.mio.torrelon.es>. Firmado por: 1. C-ES O-ANERO QUALITY CONSULTING S.L. CID:2.5.4.97-VATES:B88436746. SAI-SANCHEZ PASCUAL G-ELENA DE AFRICA. SERIALNUMBER-IDCES-49015158L. Descripción-Reg:28065. Hoja:M-701166. Tomo:39492. Folio:11. Fecha:30/07/2019. Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.



**PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO  
U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".  
TORREJÓN DE ARDOZ. (MADRID)**

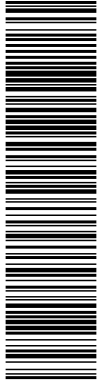
**DICIEMBRE 2022**

Firmado por GUZMAN PASTOR PEDRO - \*\*\*2675\*\* el día 17/02/2023 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios



**GESTION DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA S.L. (GPA S.L.)**

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: 17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25 Página 2 de 122	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

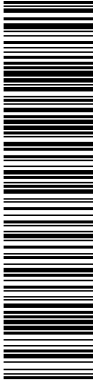


3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9ADB915BCB059E7435AF72519BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".](https://sede.a10-torreon.es/Firmado/pqr/1_C-ES_OANERO_QUALITY_CONSULTING_SL_CID.2.5.4.9Z-VATES-B88436746_CNA=49015158L_ELENA DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746)_SNC=SANCHEZ PASCUAL_G=ELENA DE AFRICA_SERIALNUMBER-IDCES-49015158L_Description=Reg:28065_Hojas:M-701166_Tomo:39492_Folio:11_Fecha:30/07/2019_Inscripción:1 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

**ÍNDICE GENERAL**

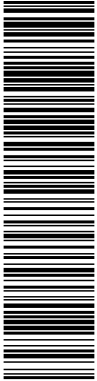
<b>I.- MEMORIA</b> .....	3
1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.....	4
3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	6
4. MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO.....	8
5. MEMORIA INFORMATIVA.....	9
6. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	12
6.1. Objetivos de la propuesta.....	12
6.2. Condicionantes.....	12
6.3. Descripción de la Ordenación Propuesta.....	18
7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	20
8. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA RESPECTO A LA NORMATIVA VIGENTE.....	21
9. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN.....	22
9.1. El sistema de ejecución.....	22
9.2. Plazos de ejecución.....	22
10. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO – MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	23
10.1. Inversiones en urbanización.....	23
10.2. Asignación de las inversiones.....	23
10.3. Evaluación del coste de urbanización y de las obras complementarias. Estimación del presupuesto.....	24
10.4. Capacidad de los promotores para acometer el desarrollo del ámbito de urbanización. Mecanismos de financiación de las obras de urbanización.....	24
10.5. Evolución prevista de las inversiones. Viabilidad económica de la actuación.....	25
10.6. Garantías legales de la inversión para la urbanización.....	25
11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	26
<b>II.- NORMAS URBANÍSTICAS</b> .....	31
<b>III.- ANEXOS</b> .....	52
Anexo.1. FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL P.G.O.U.....	53
Anexo.2. RESUMEN EJECUTIVO.....	57
Anexo.3. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.....	64
Anexo.4. MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.....	73
Anexo.5. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE).....	85
<b>IV - PLANOS</b> .....	111

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página 3 de 122	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**I.- MEMORIA.**



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A348C53BADB915BC069E7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sjto.torrelon.es>. Firmado por: 1\_C-ES\_OANERO\_QUALITYCONSULTING\_S.L. CID:2.5.4.97-VATES-B88436746\_CNS-49015158L ELENIA DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746) SNE-SANCHEZ PASCUAL\_G-ELENA DE AFRICA, SERIALNUMBER-IDCES-49015158L, Description-Reg:28065 /Hoja:1-M-701166 /Tomo:39492 /Folio:11 /Fecha:30/07/2019 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**1. INTRODUCCIÓN.**

El Plan General de Torrejón de Ardoz se aprobó definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 6 de mayo de 1999, publicándose dicho acuerdo en el BOCM nº 163 de 12 de julio de 1999.

El Plan General incluye los terrenos objeto del presente documento en un ámbito de Suelo Urbano no Consolidado, denominado U.E.D.B.-7 "Barrio de San José", con el objeto de eliminar las edificaciones industriales que existen entre el barrio de San José y las vías de la línea de tren Madrid-Barcelona, que atraviesa el término municipal, y sustituirlas por un uso residencial y espacios libres, así como ampliar la calle San Alfonso.

En las imágenes siguientes se observa el estado actual de los terrenos, con las naves, en su mayor parte en mal estado de conservación y sin uso.

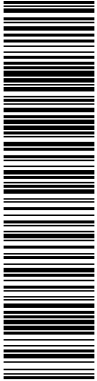


Vista desde el barrio de San José.



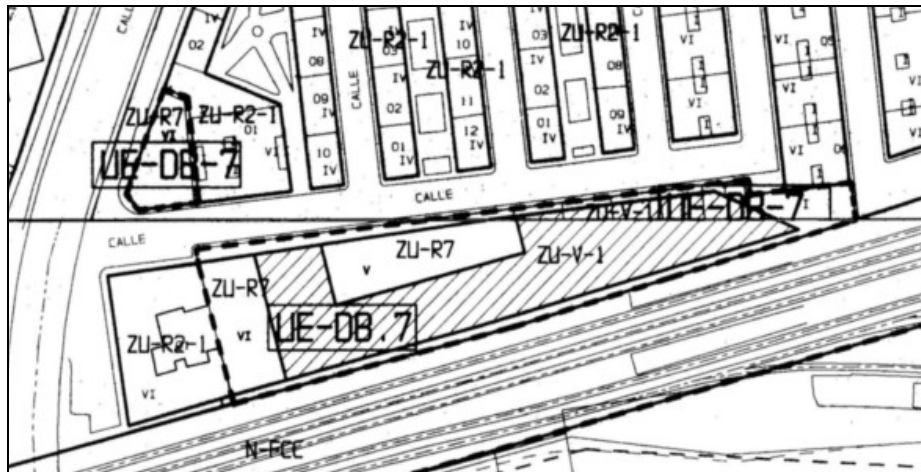
Vista desde las vías del ferrocarril.



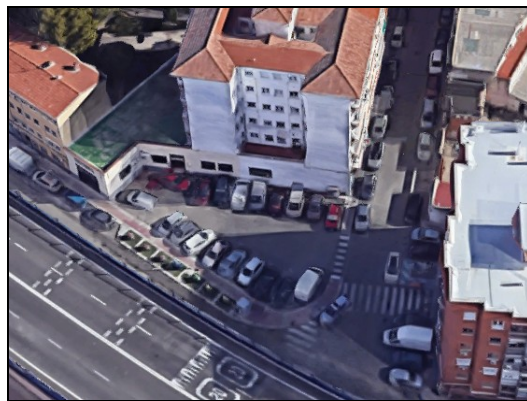


3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A8C53BADB915BC069E7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".](https://sede.a40-torrejon.es/Firmado/por/1_C-ES_OANERO_QUALITY_CONSULTING_S.L./CID:2.5.4.97-VATES-B88436746_CNS-49015158L_ELENA DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746)_SNC-SANCHEZ PASCUAL_G-ELENA DE AFRICA_SERIALNUMBER-IDCES-49015158L_Description-Reg:28065_Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.</a></p></div><div data-bbox=)

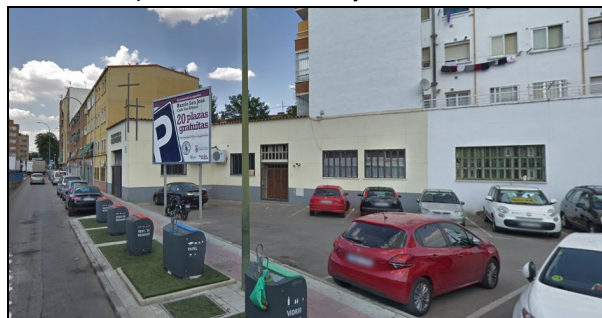
Se trata de un ámbito discontinuo, que incluye el suelo ocupado por las naves industriales (fracción 1) y también el solar que se encuentra vacante en la esquina de la calle San Alfonso y la calle del Canto, que actualmente se utiliza como aparcamiento público y como espacio por el que accede, y se ilumina (mediante las ventanas practicadas en la fachada que da al solar), la Iglesia Evangélica Calvario (fracción 2).



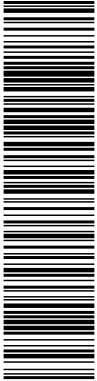
Plano de ordenación del Plan General. Delimitación de la Unidad de Ejecución discontinua en suelo urbano.



Solar de esquina c/ San Alfonso y calle del Canto.



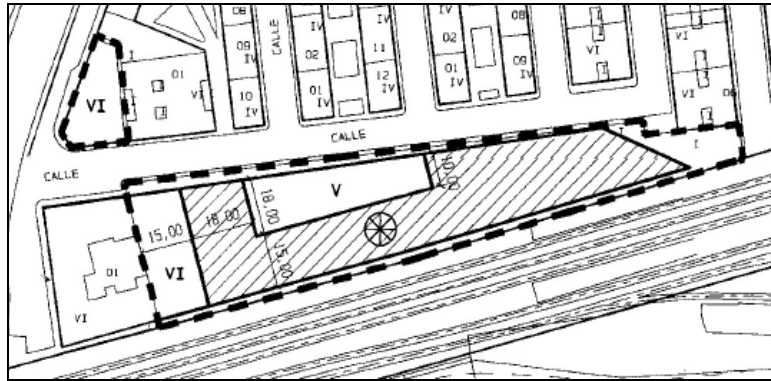
Aparcamiento y acceso a la Iglesia Evangélica Calvario.



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9AD9915BCB059F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanidad.gob.es/hu/hu/verificarFirma>. Firmado por: 1. C-ES\_OANERO\_QUALITY\_CONSULTING\_S.L. CID:2.5.4.97-VATES:E88436746. CN=49015158L ELEN A DE AFRICA SANCHEZ (R: E88436746). SN=SANCHEZ PASCUAL G-ELENA DE AFRICA. SERIALNUMBER-IDCES:49015158L. Description=Reg:28065 /Hojas:M-701166 /Tomo:39492 /Folio:11 /Fecha:30/07/2019 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

La ordenación pormenorizada del ámbito, establecida por el Plan General y detallada en la correspondiente ficha de condiciones, propone, tal y como se observa en la imagen siguiente, el remate de las edificaciones existentes, con medianeras hacia el solar de esquina (fracción 2) y la edificación sita en el número 23 de la calle San Alfonso, al oeste de las naves industriales. También propone una edificación aislada, con fachada a la calle San Alfonso.



Ordenación de la ficha de condiciones de desarrollo.

Respecto a la altura de la edificación, se proponen seis plantas en los dos primeros volúmenes descritos y cinco en el tercero. La ocupación de suelo en las manzanas residenciales es del 100%.

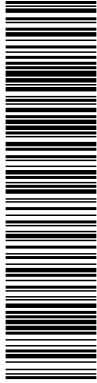
Se califica como viario la ampliación de la calle San Alfonso, hasta igualar su anchura con la que tiene al inicio de la calle, y como espacio libre el resto del suelo.



Estrechamiento de la calle San Alfonso.

Mediante un asterisco, se indica en el esquema gráfico de la ficha de condiciones la obligación de disponer, como separación del espacio libre ajardinado con las vías del ferrocarril, pantallas integradas en el ajardinamiento del espacio libre, que mitiguen la afección acústica del tren hacia el ámbito y el barrio de San José. Esta condición deriva del informe de RENFE al Plan General de Ordenación Urbana, de fecha 30 de septiembre de 1998.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: 17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25 Página 7 de 122	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.**

Al establecer el Plan General la ordenación pormenorizada del ámbito, no se establece en la ficha de condiciones que sea preciso ningún instrumento de planeamiento de desarrollo y por tanto es posible culminar su desarrollo mediante los oportunos documentos de equidistribución (proyecto de reparcelación) y de ejecución (proyecto de urbanización).

No obstante, la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, cuyo objeto, en lo referente a los dos primeros volúmenes descritos, es completar las manzanas existentes, ocultando de esta forma las medianeras actuales, genera unas parcelas edificables de pequeño tamaño, que impiden el desarrollo de un producto inmobiliario de calidad y en las que, por su forma y dimensión no es posible disponer la dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento.

Por otra parte, se considera necesario mantener, en su situación y con el uso actual, el solar ubicado en la esquina de las calles San Alfonso y del Canto, y no suprimir las plazas de aparcamiento (que forman parte del Plan Municipal 16.000 plazas de aparcamiento, tal y como indica el cartel colocado en el solar por el ayuntamiento), muy necesarias en este barrio, y también porque por este suelo tiene su acceso y sus huecos de iluminación y ventilación la Iglesia Evangélica Calvario.

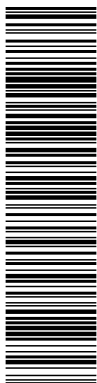


De los resultados obtenidos en el Estudio Acústico realizado en julio de 2022, para determinar los efectos que las principales fuentes de ruido (vial y ferrocarril) tienen sobre el ámbito, se recomienda localizar los volúmenes residenciales lo más alejados posible de las vías del ferrocarril ya que, a pesar de disponer, tal y como indica la ficha de condiciones, una barrera acústica en todo el frente del ámbito, la efectividad de esta medida de protección afecta únicamente a los usos a nivel de suelo (espacios libres y plantas bajas de las edificaciones).

Esto supone que el segundo de los volúmenes propuestos por el Plan General, completando la edificación existente en el número 23 de la calle San Alfonso, se

3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9BADB915BCB059F7435AF72519BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanjo-torrejon.es/Firmado por: 1\_C-ES\_OANERO\_QUALITY\_CONSULTING\_S.L. CID:2.5.4.97-VATES-B88436746\_CNA=49015158L\_ELENA DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746) SNA=SANCHEZ PASCUAL\_G=ELENA DE AFRICA, SERIALNUMBER=IDCES-49015158L\_Description=Reg:28065/Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1(CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) al 17/02/2023 10:25:33.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: 17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25 Página 8 de 122	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C59BADB915BC069F7435AF72519C26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sjto.torreon.es/Firmado> por: 1. C-ES O-ANERO QUALITY CONSULTING SL. CID.2.5.4.97-VATES-B88436746. CN=49015158L ELEN DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746). SN=SANCHEZ PASCUAL. G=ELLENA DE AFRICA. SERIALNUMBER-IDCES-49015158L. Description=Reg:28065 /Hojas:M-701166 /Tomo:39492 /Folio:11 /Fecha:30/07/2019 /Inscripción:1 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

debería adosar a éste únicamente en la medianera más próxima a la calle, alejándose al máximo de las vías del tren.

Parte del edificio propuesto por el Plan General invade la zona de dominio público y de protección del Ferrocarril, por lo que tampoco es viable por esta razón.

Por tanto, en función de todas estas circunstancias, lo más recomendable sería la construcción de **un volumen único, con fachada a la calle San Alfonso**, adosado a la edificación existente y lo más estrecho posible, que funcione a su vez como apantallamiento y proteja el actual barrio de San José de la afección acústica del ferrocarril.

Finalmente, la conexión viaria propuesta por el plan general con la calle Pamplona y el Paseo de la Estación, en el extremo este del ámbito, no es viable ya que no hay anchura suficiente para disponer una calzada y unas aceras con las condiciones mínimas de accesibilidad y seguridad. Por este motivo, se propondrá sustituirlo por una conexión peatonal, integrada en el diseño del espacio libre de cesión.

Así, la ordenación propuesta por el Plan General no es la idónea, por los siguientes motivos:

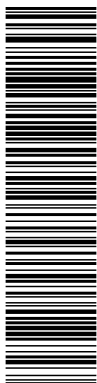
- La edificación propuesta en el solar de la esquina de la calle San Alfonso con la calle del Canto tiene una superficie muy pequeña que impide edificar un producto de calidad y disponer las plazas de aparcamiento requeridas por la ordenanza de aplicación.
- Además, esta edificación eliminaría las actuales plazas de aparcamiento y el acceso, iluminación y ventilación de la Iglesia Evangélica Calvario.
- La parte más próxima a las vías del ferrocarril de la edificación que la ficha dispone para completar la edificación existente está afectada por el ruido generado por el tren, por lo que no es aconsejable edificar en esa zona.
- El disponer volúmenes aislados genera un espacio libre muy fragmentado e inseguro, al generar espacios estrechos y no visibles desde la vía pública.

**El objetivo por tanto del Plan Especial es la modificación de la Ordenación Pormenorizada, para mejorar la calidad de los espacios de cesión y de las manzanas edificables, mediante las acciones siguientes:**

- Conservar, con su configuración actual, el solar situado en la esquina de las calles San Alfonso y del Canto, manteniendo de esta forma la dotación de aparcamientos y el acceso y las ventanas de la Iglesia Evangélica Calvario.
- Disponer la totalidad de la edificabilidad en un único volumen, de forma longitudinal, adosado a la medianera más próxima a la calle San Alfonso de la edificación sita en el número 23 de esta calle.
- Mantener como espacio libre privado el terreno entre el bloque residencial y la zona de dominio público del ferrocarril.
- Generar un único espacio libre público, con todo el frente abierto a la calle e integrando en él el paso peatonal hacia el Paseo de la Estación.



DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: 17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25 Página 9 de 122	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9BAD915BCB059F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.sjto.torrelon.es/Firmado/pqr/1\\_C-ES\\_O-ANERO\\_QUALITY\\_CONSULTING\\_SL\\_CID.2.5.4.9Z-VATES-B88436746\\_SIN-SANCHEZ PASCUAL\\_G-ELENA DE AFRICA\\_SERIALNUMBER-IDCES-49015158L\\_Description-Reg:28065\\_Hojas:M-701166\\_Tomo:39492\\_Folio:11\\_Fecha:30/07/2019\\_Inscripción:1\\_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES](https://sede.sjto.torrelon.es/Firmado/pqr/1_C-ES_O-ANERO_QUALITY_CONSULTING_SL_CID.2.5.4.9Z-VATES-B88436746_SIN-SANCHEZ PASCUAL_G-ELENA DE AFRICA_SERIALNUMBER-IDCES-49015158L_Description-Reg:28065_Hojas:M-701166_Tomo:39492_Folio:11_Fecha:30/07/2019_Inscripción:1_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES)

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

La vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM en adelante) establece, en el artículo 50, la función de los Planes Especiales, donde, en la redacción dada por la *LEY 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid*, dice:

**"Sección 2ª. Planes Especiales.**

**«Artículo 50. Funciones de los planes especiales.**

1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

- a) Cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.
- b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- c) Regular, proteger o mejorar el medio ambiente, los espacios protegidos y paisajes naturales en suelo no urbanizable de protección.
- d) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente.
- e) Otras que se determinen reglamentariamente.

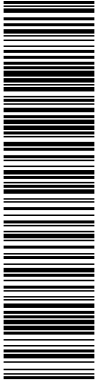
2. Los planes especiales establecidos en el apartado 1.a) se referirán a la definición, mejora, modificación, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las completas determinaciones de su ordenación urbanística incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción

*Igualmente se actuará en relación con las infraestructuras, y sus construcciones estrictamente necesarias, para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, que por su legislación específica se definan como sistemas generales, y sean equiparables a las redes públicas de esta Ley. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno*

3. Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

(...)"

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>10</b> de <b>122</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

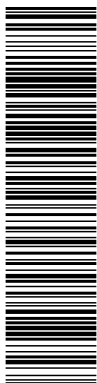
En el presente caso, mediante la **mejora de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General**, se persiguen los siguientes objetivos:

1 - La mejora en la definición de las redes públicas, al generar un espacio libre menos fraccionado y más seguro, al diseñarse un espacio compacto con frente a la vía pública. Se mantiene también el aparcamiento en superficie existente, lo que contribuye a la mejora de esta dotación.

2 - La mejora del medio urbano, al generar espacios de mayor calidad, más seguros, y protegidos de la afección acústica del ferrocarril.

**Queda plenamente justificada por tanto la procedencia de la redacción de un Plan Especial para lograr los objetivos del desarrollo del ámbito.**

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>11</b> de <b>122</b>	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



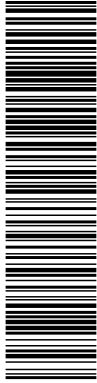
PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**4. MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO.**

- A nivel **nacional**, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU).
- A nivel **autonómico** la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), así como sus modificaciones:
  - Ley 14/2001, de 26 de diciembre (BOCM 28/12/2001), de Medidas Fiscales y Administrativas
  - Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid. (BOCM 3/04/2003)
  - Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 1/07/2004)
  - Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13/04/2005)
  - Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29/12/2006)
  - Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. (BOCM 30/07/2007)
  - Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28/12/2007)
  - Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30/12/2008)
  - Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29/12/2009)
  - Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público. (BOCM/12/2010)
  - Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29/12/2011)
  - Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 30/12/2013)
  - Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (BOCM 28/12/ 2015)
  - Ley 2/2018, de 4 de mayo, de Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases o unidades funcionales. (BOCM 18/05/2018)
  - Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad Urbanística. (BOCM 15/10/2020)
  - Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid. (BOCM 22/12/2022)
- A nivel **municipal**, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado definitivamente el 6 de mayo de 1999 (BOCM nº 163 de 12 de julio de 1999).

3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9AD915BCB059E7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.saiio.torrejon.es/Firmado por: 1\\_C-ES\\_O-ANERO\\_QUALITY\\_CONSULTING\\_SL\\_CID.2.5.4.97-VATES-B88436746\\_SIN-SANCHEZ PASCUAL\\_G-ELENA DE AFRICA\\_SERIALNUMBER-IDCES-49015158L\\_Description-Reg:28065\\_Hojas:M-701166\\_Tomo:39492\\_Folio:11\\_Fecha:30/07/2019\\_Inscripción:1\\_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES](https://sede.saiio.torrejon.es/Firmado por: 1_C-ES_O-ANERO_QUALITY_CONSULTING_SL_CID.2.5.4.97-VATES-B88436746_SIN-SANCHEZ PASCUAL_G-ELENA DE AFRICA_SERIALNUMBER-IDCES-49015158L_Description-Reg:28065_Hojas:M-701166_Tomo:39492_Folio:11_Fecha:30/07/2019_Inscripción:1_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES)

DOCUMENTO INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 7905, Fecha de entrada: 17/02/2023 10:25:00
OTROS DATOS Código para validación: OCP2B-ERBFO-BTU2Q Fecha de emisión: 17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25 Página 12 de 122	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



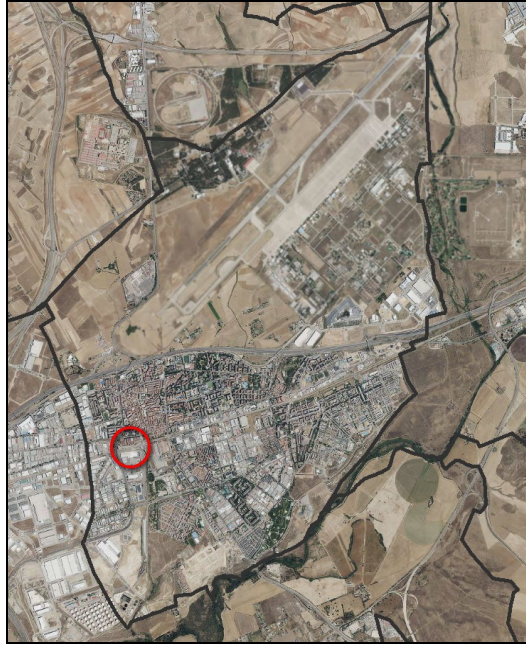
3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9BADB915BCB059E7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.a40-torrelon.es Firmado por: 1\_C-ES\_OANERO\_QUALITY\_CONSULTING SL\_CID:2.5.4.97-VATES:B88436746\_SIN=SANICHEZ PASCUAL\_G=ELENA DE AFRICA, SERIALNUMBER=IDCES-49015158L\_Description=Reg:28065\_Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11 Fecha:30/07/2019/Inscripción:1 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**5. MEMORIA INFORMATIVA.**

**Localización y superficie de los Terrenos.**

Los Terrenos se encuentran al oeste del término municipal, en el límite entre la zona industrial, al oeste, y la residencial, al este.



Localización en el término municipal.

La ficha de condiciones de desarrollo indica una superficie del ámbito de 5.132 m<sup>2</sup>, no obstante, su superficie, según levantamiento topográfico realizado para la elaboración del Plan Especial, es de **5.200 m<sup>2</sup>**, lo que supone un incremento del 1,33%. Esta diferencia de superficie no supone un impedimento para el desarrollo del ámbito.

**Delimitación y linderos.**

Se trata de un ámbito discontinuo, con dos fracciones, sus límites son:

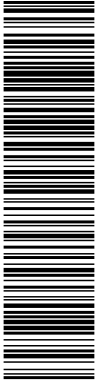
Fracción 1 (naves industriales)

- Al norte, calle San Alfonso.
- Al Este, Calle Pamplona.
- Al Oeste, edificio sito en el nº 23 de la calle San Alfonso.
- Al Sur, vías del ferrocarril, línea Madrid-Barcelona..

Fracción 2 (solar de esquina)

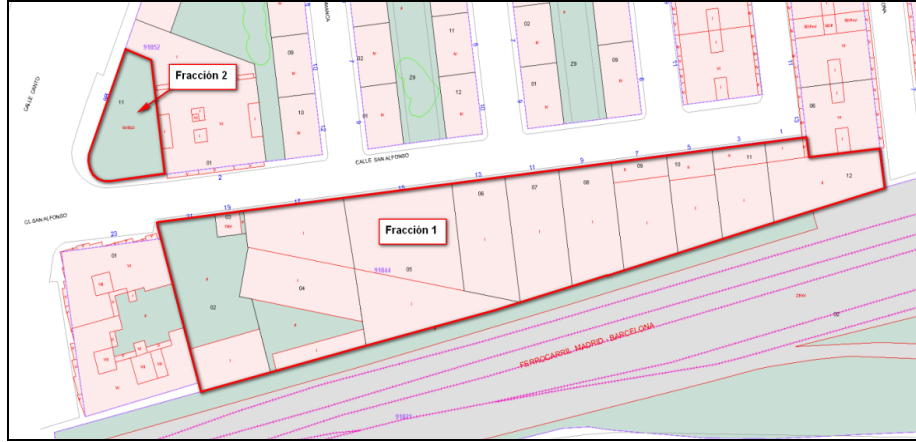
- Al norte y al este, edificio sito en la calle San Alfonso nº 2.
- Al sur, calle San Alfonso.
- Al oeste, calle del Canto.





3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C59BADB915BC069F7435AF7251BC26\_El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.saiio.torrelon.es/Firmado> por: 1. C-ES\_O-ANERO\_QUALITY\_CONSULTING\_S.L. CID:2.5.4.97-VATES-B88436746.CN=49015158L ELENIA DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746). SNE-SANCHEZ PASCUAL\_G-ELENA DE AFRICA, SERIALNUMBER-IDCES-49015158L, Description-Reg:28065 /Hojas:M-701166 /Tomo:39492 /Folio:11 /Fecha:30/07/2019 /Inscripción:1 (CN=A-C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) al 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".



**Accesibilidad.**

Al estar enclavado en la trama urbana, su accesibilidad es completa y se accede al ámbito por las calles que lo limitan, San Alfonso, Pamplona y del Canto.

**Usos y edificaciones existentes.**

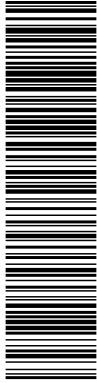
Como ya se ha comentado, la fracción 2 se encuentra libre de edificaciones, con uso de aparcamiento en superficie.

La fracción 1 está compuesta por 11 parcelas catastrales, existiendo, en todas ellas edificaciones (naves industriales) que serán demolidas en su totalidad. No existe en ellas actualmente ninguna actividad.

En el cuadro siguiente se indica para cada parcela, su referencia catastral, así como su dimensión, superficie construida y año de construcción, según datos catastrales. En fase de equidistribución, se determinará con exactitud la superficie de cada parcela y por tanto el aprovechamiento y las cargas que corresponden a cada una de ellas.

Dirección	Referencia catastral	Superficie de suelo	Superficie construida	Año de construcción
<b>Fracción 1</b>				
C/ San Alfonso 1	9184412VK5798S0001QG	372 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>	1973
C/ San Alfonso 3	9184411VK5798S0001GG	256 m <sup>2</sup>	318 m <sup>2</sup>	1973
C/ San Alfonso 5	9184410VK5798S0001YG	245 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	1973
C/ San Alfonso 7	9184409VK5798S0001QG	324 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>	1978
C/ San Alfonso 9	9184408VK5798S0001GG	338 m <sup>2</sup>	338 m <sup>2</sup>	1973
C/ San Alfonso 11	9184407VK5798S0001YG	372 m <sup>2</sup>	372 m <sup>2</sup>	1973
C/ San Alfonso 13	9184406VK5798S0001BG	356 m <sup>2</sup>	356 m <sup>2</sup>	1973
C/ San Alfonso 15	9184405VK5798S0001AG	896 m <sup>2</sup>	896 m <sup>2</sup>	1970
C/ San Alfonso 17	9184404VK5798S0001WG	924 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>	1973
C/ San Alfonso 19	9184403VK5798S0001HG	37 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	1965
C/ San Alfonso 21	9184402VK5798S0001UG	684 m <sup>2</sup>	181 m <sup>2</sup>	1973
<b>Fracción 2</b>				
C/ Canto 9(B)	9185211VK5798N0001SU	383 m <sup>2</sup>	0	

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> : <b>00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>14</b> de <b>122</b>	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A8C5B8ADB915BC069E7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanidad.gob.es/hogares/FirmasVale.aspx?CodigoVerificacion=6552A34A8C5B8ADB915BC069E7435AF7251BC26>  
https://sede.sanidad.gob.es/hogares/FirmasVale.aspx?CodigoVerificacion=6552A34A8C5B8ADB915BC069E7435AF7251BC26  
SERIALNUMBER-IDCES-49015158L\_Description-Reg:28065/Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**Infraestructuras existentes.**

La calle San Alfonso cuenta con todos los servicios urbanos, el lugar y el modo de conexión para dar servicio al ámbito serán estudiados en detalle en el proyecto de urbanización, de acuerdo con las condiciones que determinen en ese momento las compañías suministradoras.

**Arbolado existente.**

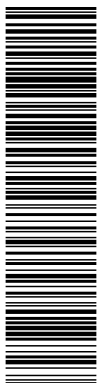
Existe en el ámbito un solo ejemplar arbóreo, en el patio de la edificación del nº 17 de la calle San Alfonso, que quedará integrado en el espacio libre y por tanto no se prevé su eliminación.



**Aspectos Medioambientales.**

El ámbito no cuenta con ningún valor ambiental que sea preciso conservar ni está incluido en espacio protegido alguno.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: 17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25 Página 15 de 122	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A349C59BAD9915BC069F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.saiio.torrelon.es>. Firmado por: 1. C-ES\_OANERO QUALITY CONSULTING SL, CID:2.5.4.97-VATES:B88436746, CN=49015158L ELEN DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746), SN=SANCHEZ PASCUAL, G=ELENA DE AFRICA, SERIALNUMBER-IDCES-49015158L, Description=Reg:28065 /Hojas:M-701166 /Tomo:39492 /Folio:11 /Fecha:30/07/2019 /Inscripción:1 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**6. MEMORIA DESCRIPTIVA.**

**6.1. Objetivos de la propuesta.**

Tal y como se ha expuesto en apartados anteriores, los objetivos del Plan Especial se pueden concretar en:

- Conservar, con su configuración actual, el solar situado en la esquina de las calles San Alfonso y del Canto, manteniendo de esta forma la dotación de aparcamientos y el acceso y las ventanas de la Iglesia Evangélica Calvario.
- Disponer la totalidad de la edificabilidad en un único volumen, de forma longitudinal, adosado a la medianera más próxima a la calle San Alfonso de la edificación sita en el número 23 de esta calle.
- Mantener como espacio libre privado el terreno entre el bloque residencial y la zona de dominio público del ferrocarril.
- Generar un único espacio libre, con todo el frente abierto a la calle e integrando en él el paso peatonal hacia el Paseo de la Estación.

**6.2. Condicionantes**

La ordenación del ámbito viene determinada por los condicionantes siguientes:

**Condicionantes urbanísticos.**

Se establecen por el Plan General, a través de la ficha de condiciones:

- Superficie total del ámbito 5.132 m<sup>2</sup> (5.200 m<sup>2</sup> s/topográfico)
- Ordenación:
  - Suelo lucrativo Residencial 1.256 m<sup>2</sup>
  - Suelos de cesión 3.876 m<sup>2</sup>
    - Viario 1.314 m<sup>2</sup>
    - Esp. libres 2.562 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Tipo 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (uso multif. libre)
- Aprovechamiento de cesión 10%
- Ordenanzas de aplicación ZU-R7, ZU-V-1

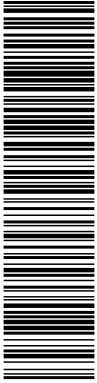
La ficha establece, como sistema de actuación el de Cooperación (iniciativa pública), no obstante, con fecha 28 de marzo de 2010, la Junta de Gobierno Local aprueba el cambio de sistema a Compensación (iniciativa privada).

Al no estar adaptado el Plan General a la LSCM, para el desarrollo es preciso observar las Disposiciones Transitorias de dicha Ley.

Como resultado del ajuste de su delimitación a las propiedades reales, el ámbito cuenta con una superficie ligeramente mayor a la recogida en la ficha, 5.200 m<sup>2</sup>. Siendo la edificabilidad máxima del ámbito su superficie total por el coeficiente de aprovechamiento tipo (al existir un solo uso, coincidente con el uso predominante):

Edificabilidad total = 5.200 x 1,50 = 7.800 m<sup>2</sup>c

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>16</b> de <b>122</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9BADB915BC069F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.saiio.torrelon.es/Firmado por: 1\_C-ES\_OANERO\_QUALITY\_CONSULTING\_S.L. CID:2.5.4.97-VATES-B88436746\_SIN-SANCHEZ PASCUAL\_G-EILENA DE AFRICA, SERIALNUMBER-IDCES-49015158L\_Description-Reg:28065\_Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

La nueva ordenación debe cumplir los estándares relativos a Redes Públicas establecidos en la LSCM.

En su artículo 36, la LSCM establece la superficie mínima que se debe reservar en el ámbito en concepto de Redes Públicas de carácter General y Local. Por otra parte, de acuerdo con la disposición transitoria cuarta de la mencionada LSCM, al no estar adaptado el planeamiento general a dicha Ley, no es preciso reservar suelo con destino a Redes Generales.

Por tanto, según se indica en dicho artículo 36.6 de la LSCM:

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

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

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

Esto supone que en el ámbito se deben reservar, en concepto de Redes Locales:

- Total Redes Locales =  $7.800 \times 30 / 100 = 2.340 \text{ m}^2$
- Mínimo espacios libres arbolados =  $2.340 / 2 = 1.170 \text{ m}^2$
- Dotación mínima de plazas de aparcam. =  $7.800 \times 1,5 / 100 = 117 \text{ plazas}$

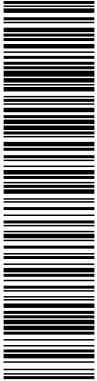
La superficie indicada en la ficha de condiciones en concepto de suelos de cesión (viano y espacios libres) es de  $3.876 \text{ m}^2$ , superior a la exigida por la vigente LSCM ( $2.340 \text{ m}^2$ ). A pesar de ello, la ordenación debe contemplar la superficie prevista por el Plan general.

De igual manera, a pesar de exigir el Plan General 1 plaza de aparcamiento por vivienda, deberá preverse la dotación exigida por la LSCM.

**Condicionantes derivados del ferrocarril.**

En relación con el Ferrocarril, su regulación se establece en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, donde se definen las zonas de dominio público, protección y límite de edificación, de la forma siguiente:

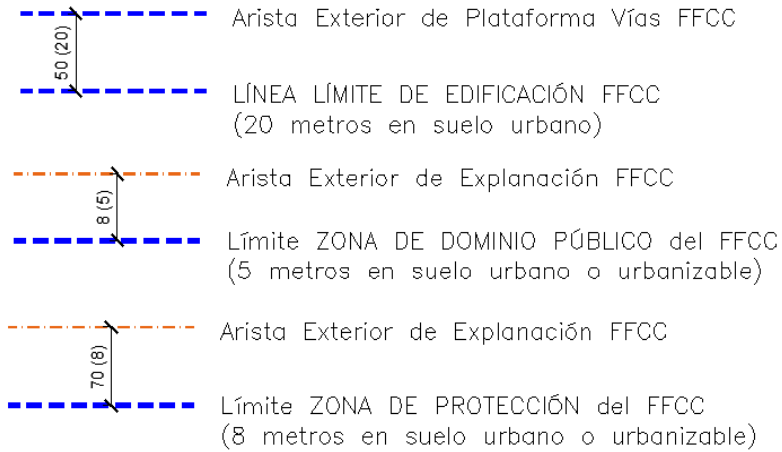




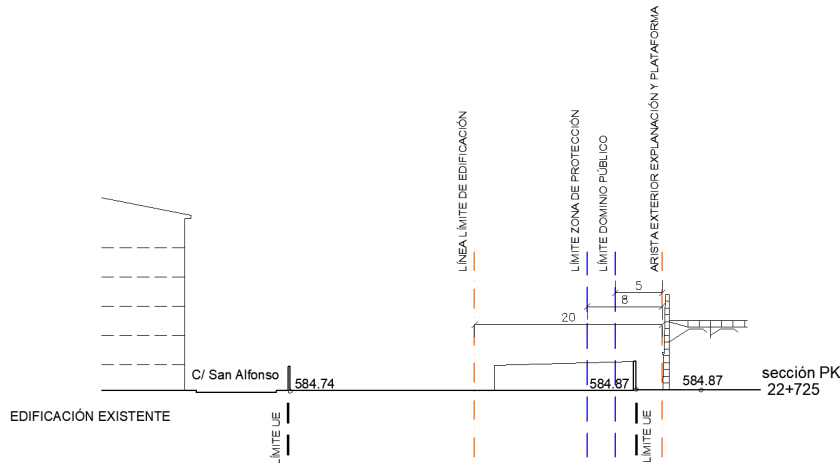
3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34AC5B9BADB915BCB059E7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.a40-torrejon.es/Firmado> por: 1. C-ES O-ANERO QUALITY CONSULTING SL. CID.2.5.4.97-VATES-B88436746. CN=49015158L ELENIA DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746). SN=SANCHEZ PASCUAL G=ELENA DE AFRICA. SERIALNUMBER-IDCES-49015158L. Description=Reg:28065 /Hojas:M-701166 /Tomo:39492 /Folio:11 Fecha:30/07/2019 /Inscripción:1 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

(Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario)

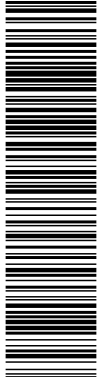


Tal y como se aprecia en el esquema siguiente (sección por el PK 22+725 de la vía), se establece la arista exterior de explanación (coincidente en este caso con la arista exterior de plataforma) en el límite de las instalaciones propias del ferrocarril (postes de soporte de la catenaria).



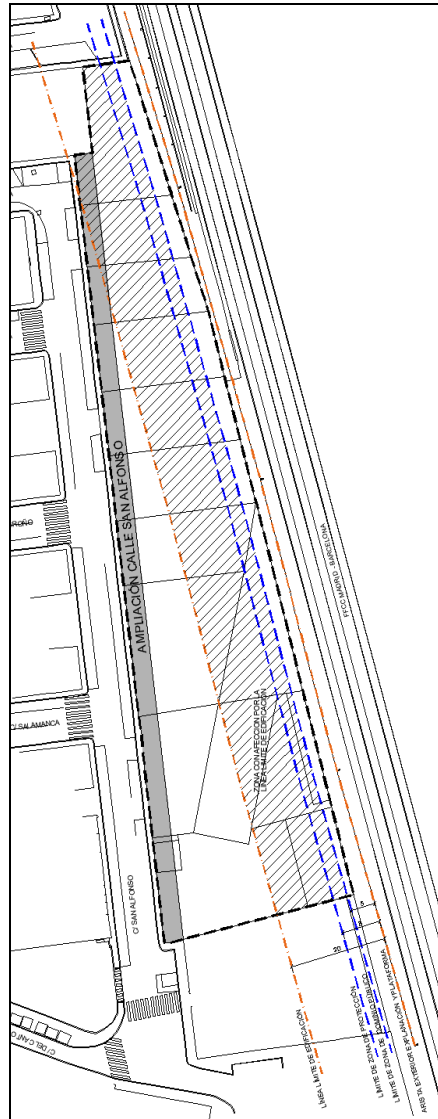
La aplicación de estas zonas de limitación a la propiedad, especialmente la línea límite de edificación, supone una importante afectación al ámbito, tal y como se refleja en el esquema siguiente, donde también se señala el suelo destinado a la ampliación de la calle San Alfonso.

El área edificable, limitado por la nueva alineación de la calle San Alfonso al norte y la línea límite de edificación al sur, no permite la materialización de la edificabilidad asignada por el Plan General, ni la construcción, bajo rasante del aparcamiento para dotar al ámbito de las plazas de aparcamiento exigidas por la LSCM.

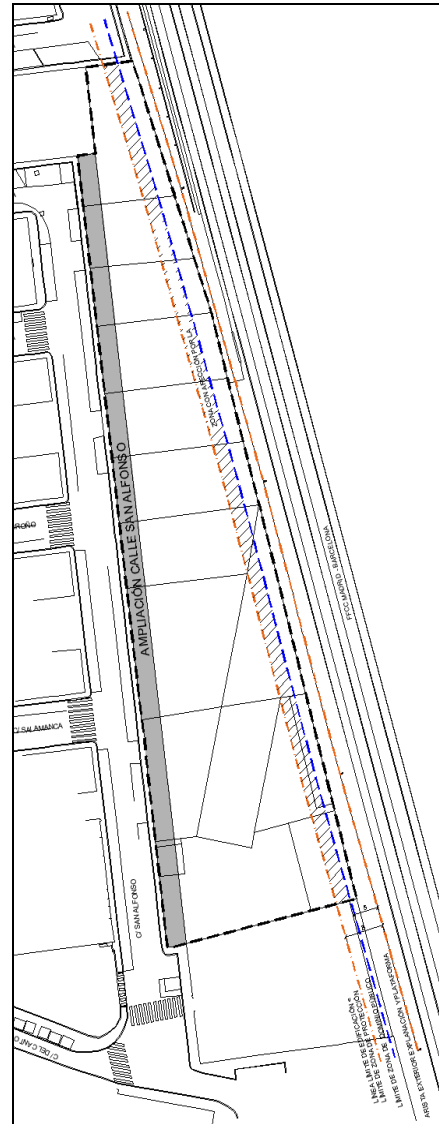


PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

Por ello, en base a la posibilidad que recoge la Ley 38/2015 en su artículo 15.3, se solicita fijar la línea límite de edificación coincidente con la línea límite de la zona de protección, a 8 metros de la arista exterior de explanación de la vía.



Configuración actual.



Reducción línea límite edificación.

3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A8C5B9BADB915BC8059F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.a40-torrejon.es/Firmado/por/1\\_C-ES\\_O-ANERO\\_QUALITY\\_CONSULTING\\_S.L\\_QID.2.5.4.97-VATES-B88436746\\_SIN-SANCHEZ PASCUAL\\_G-ELENA DE AFRICA\\_SERIALNUMBER-IDCES-49015158L\\_Description-Reg:28065\\_Hojas:M-701166\\_Tomo:39492\\_Folio:11\\_Fecha:30/07/2019\\_Inscripción:1\\_CN-AAC\\_Representación\\_OU-CERES\\_O-FNMT-RCM\\_C-ES](https://sede.a40-torrejon.es/Firmado/por/1_C-ES_O-ANERO_QUALITY_CONSULTING_S.L_QID.2.5.4.97-VATES-B88436746_SIN-SANCHEZ PASCUAL_G-ELENA DE AFRICA_SERIALNUMBER-IDCES-49015158L_Description-Reg:28065_Hojas:M-701166_Tomo:39492_Folio:11_Fecha:30/07/2019_Inscripción:1_CN-AAC_Representación_OU-CERES_O-FNMT-RCM_C-ES)

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**Condicionantes acústicos.**

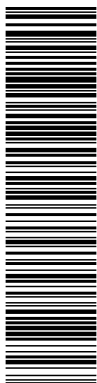
El municipio de Torrejón de Ardoz cuenta con una zonificación acústica vigente, realizada junto al Mapa Estratégico de Ruido de la aglomeración (año 2014), que se muestra en la figura siguiente, la cual incluye también el detalle para el entorno cercano de la UE DB-7.

De acuerdo a dicha zonificación, el ámbito de UE se encuentra en un área acústica de uso predominante residencial (tipo a según Real Decreto 1367/2007 y tipo II/tipo a según ordenanza), definida además sobre un entorno perfectamente consolidado y urbanizado con anterioridad a la entrada en vigor del RD 1367/2007, por lo que se trata de un área urbanizada existente.

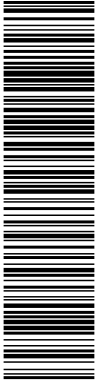


La existencia del ferrocarril supone un importante condicionante debido a la afección acústica que produce, ya que es preciso cumplir los objetivos de calidad que establece la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Se ha realizado un estudio acústico específico del ámbito, documento que acompaña al presente Plan Especial, que analiza la afección acústica que se produce sobre el ámbito, y propone las siguientes recomendaciones, a efectos de mitigar dicha afección:



DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>20</b> de <b>122</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A8CF5B9BADB915BC069F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.saiio.torrelon.es/FirmadoPor1>. C=ES, O=ANERO QUALITY CONSULTING SL, CN=49015158L ELENIA DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746), SN=SANCHEZ PASCUAL, G=ELENA DE AFRICA, SERIALNUMBER=IDCES-49015158L, Description=Reg:28065 /Hojas:M-701166 /Tomo:39492 /Folio:11 /Fecha:30/07/2019 /Inscripción:1 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**Sobre el apantallamiento acústico**

- Puesto que se ve confirmada la necesidad de proteger la zona verde con una **barrera acústica**, ésta deberá ejecutarse, tal y como señala la ficha del PGOU, "**integrada en el ajardinamiento**", lo que implica que los paneles acústicos deberán estar preparados para soportar el crecimiento de vegetación o quedar oculta por la plantación vegetal en su cara interior, siendo recomendable un tratamiento similar en su cara exterior o, al menos, un acabado fonoabsorbente que reduzca la reflexión del ruido del ferrocarril hacia otras zonas.

- La pantalla debe dimensionarse para proteger únicamente la zona verde, puesto que no será eficaz para proteger las plantas por encima de primera (aunque sí lo será para las posibles viviendas en planta baja). Con este objetivo, inicialmente se ha comprobado que sería suficiente con dotarla de una **altura de unos 2,5 m**.

**Sobre la edificación**

- **Retranquear en lo posible la posición de la futura edificación** respecto al lindero con el ferrocarril, aumentando la distancia y permitiendo **disponer la barrera acústica en toda la longitud del lidero**.

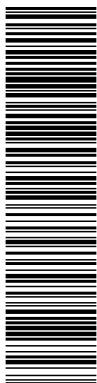
- En las edificaciones donde sea viable, disponer las **viviendas en tipología pasante**, diseñando las estancias no vivideras sobre la fachada más expuesta al ruido ferroviario y las vivideras en la fachada protegida.

- En las fachadas ruidosas, **evitar la presencia de balcones y terrazas** por su efecto amplificador del ruido y, en caso de contar con ellos, disponer acabados fonoabsorbentes en la cara inferior de los salientes y voladizos.

- Puesto que la barrera acústica no protegerá a las edificaciones afectadas por encima de planta baja, su protección debe basarse en la **adecuación el aislamiento acústico a los niveles sonoros previstos** en los diferentes tramos y alturas, de modo que se garantice el cumplimiento de los OCA interiores en los recintos protegidos de la futura edificación residencial (dormitorios y estancias). En los tramos sometidos a más 60 dBA en periodo Día la exigencia será superior a la mínima, que es de 30 dBA, conforme a los tramos que indica la tabla 2.1 del DB HR.

- Como criterio adicional en el dimensionado del aislamiento se recomienda **tener en cuenta los valores máximos de niveles transmitidos por las circulaciones ferroviarias** que, como se ha visto, en el límite con la infraestructura pueden aproximarse a los 90 dBA durante los pasos ferroviarios más desfavorables.





3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9AD9915BC069E7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".](https://sede.saiio.torrelon.es/Firmado/por/1_C-ES_OANERO_QUALITY_CONSULTING_SLI_OD_2.5.4.9Z-VATES-B88436746_CN=49015158L_ELENA DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746)_SN=SANCHEZ PASCUAL_G=ELENA DE AFRICA_SERIALNUMBER-IDCES-49015158L_Description=Reg:28065_Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) al 17/02/2023 10:25:33.
  </p>
</div>
<div data-bbox=)

**6.3. Descripción de la Ordenación Propuesta**

La ordenación, de acuerdo con los condicionantes descritos, consiste en la calificación, con uso residencial, del espacio más próximo a la edificación sita en el nº 23 de la calle San Alfonso, con toda la anchura entre esta calle y el límite de la zona de dominio público del ferrocarril, donde se localiza la pantalla acústica.

La franja más próxima de la manzana residencial al lindero con las vías del tren queda incluida en la zona de protección y en la zona de limitación a la edificación, por lo que quedará como espacio libre, sin posibilidad de edificar sobre ni bajo rasante.

El edificio residencial se dispondrá alineado con la calle San Alfonso, lo más alejado de las vías del tren, tal y como recomienda el estudio acústico.

Se califica como red viaria la ampliación de la calle san Alfonso, con una superficie inferior a la descrita en la ficha de condiciones, ya que ésta comprendía también la conexión con la calle Pamplona y el Paseo de la Estación que, como se ha indicado anteriormente, se propone peatonal e integrada en el diseño del espacio libre público.

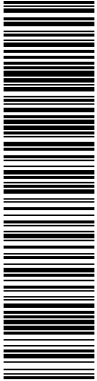
Como espacios libres, se califican, cada uno con un diferente carácter, tres zonas: el solar de la esquina de la calle san Alfonso con la calle del Canto, que continuará con el uso de aparcamiento en superficie y acceso a la iglesia evangélica, la franja de terreno paralela a las vías del tren, que se corresponde con el dominio público del ferrocarril, y el resto del suelo ocupado actualmente por las naves industriales que no se califica con uso residencial, que tendrá un carácter de espacio libre ajardinado, protegido de laafección acústica por el apantallamiento, en el que se admitirá también el uso de aparcamiento en parte de su superficie, e incluso bajo rasante.

La distribución de superficies queda por tanto de la forma siguiente:

ZONIFICACIÓN:		suelo:	edificabilidad:
RESIDENCIAL COLECTIVA		RC	2029.7 m <sup>2</sup> 7800.00 m <sup>2</sup>
Suelos de cesión:			
VIARIO		RV	608.3 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES:			
APARCAMIENTO EXISTENTE		EL1	397.7 m <sup>2</sup>
DOMINIO PÚBLICO FFCC		EL2	502.3 m <sup>2</sup>
ESPACIOS AJARDINADOS		EL3	1662.0 m <sup>2</sup>
TOTAL ESPACIOS LIBRES			2562.0 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELOS DE CESIÓN			3170.3 m <sup>2</sup>
TOTAL ÁMBITO			5200.0 m <sup>2</sup> 7800.00 m <sup>2</sup>

La edificabilidad total generada (5.200 m<sup>2</sup>s x 1,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s = 7.800 m<sup>2</sup>c) se localiza en el suelo residencial. De forma coherente con las conclusiones del estudio acústico, se establece un área de movimiento de la edificación fijando un fondo máximo de 18 metros desde la calle San Alfonso.

El total de suelos de cesión supera el mínimo exigido por el artículo 36 de la LSCM.



3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34AC53BAD915BC069E7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.a10-torrejon.es>. Firmado por: 1. C-ES O-ANERO QUALITY CONSULTING SL. CID: 2.5.4.97-VATES:888436746. CN=49015158L ELENA DE AFRICA SANCHEZ (R: 888436746). SN=SANCHEZ PASCUAL. G=ELENA DE AFRICA. SERIALNUMBER-IDCES-49015158L. Descripción-Reg:28065 /Hojas:M-701166 /Tomo:39492 /Folio:11 /Fecha:30/07/2019 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

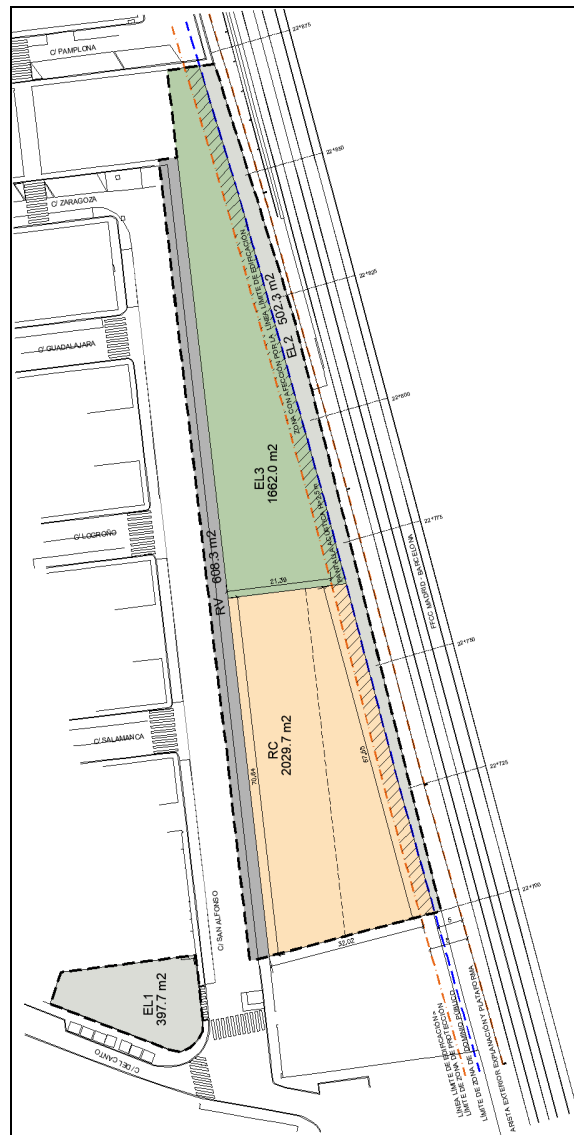
El suelo destinado a dominio público del FFCC no se tiene en cuenta en la siguiente justificación de cumplimiento del estándar de redes locales, por lo que los suelos de cesión, destinado a redes locales es en total  $3170,30 \text{ m}^2 - 502,30 \text{ m}^2 = 2.668 \text{ m}^2$

$$\text{Mínimo Redes Locales} = 7.800 \times 30 / 100 = 2.340 \text{ m}^2 < 2.668 \text{ m}^2$$

$$\text{Mínimo espacios libres arbolados} = 2.340 / 2 = 1.170 \text{ m}^2 < 1.662 \text{ m}^2$$

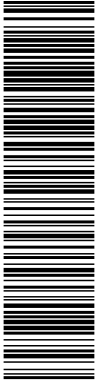
$$\text{Dotación mínima de plazas de aparcam.} = 7.800 \times 1,5 / 100 = 117 \text{ plazas}$$

La ficha de condiciones establece una cesión del suelo capaz de acoger el 10% del aprovechamiento, lo que supone:  $7.800 \text{ m}^2 \times 0,10 = 780 \text{ m}^2$ , o su equivalente económico en caso de proponerse su monetización si no es posible generar una parcela independiente para localizarlo.



Ordenación.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: 17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25 Página 23 de 122	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.**

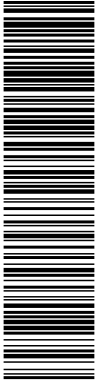
En el presente Plan Especial se prevé la implantación de las siguientes redes de servicios urbanos:

- Red viaria.
- Redes de saneamiento.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicaciones.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Estas redes se definirán en detalle en el correspondiente proyecto de urbanización. Respecto a los servicios urbanos, la parcela residencial simplemente propondrá la conexión a las redes ya existentes en la calle San Alfonso.

3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9BADB915BC069E7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>24 de 122</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9BADB915BCB069E7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".](https://sede.saijto.torrelon.es/Firmado/por/1_C-ES_OANERO_QUALITY_CONSULTING_SL_CID.2.5.4.97-VATES-B88436746_SNC-SANCHEZ PASCUAL_G-ELENA DE AFRICA, SERIAlNUMBER-IDCES-49015158L_Description-Reg:28065_Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

**8. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA RESPECTO A LA NORMATIVA VIGENTE.**

El presente Plan se ha de someter, en primer lugar, a lo dispuesto en la legislación vigente que señala su contenido y determinaciones técnicas, estando constituida dicha legislación básica por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que repetidamente se cita en esta Memoria como L.S.C.M. Además de ello, el Plan Especial se ha de ajustar en todas sus determinaciones al planeamiento general de referencia, que en este caso es el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

En este sentido el Plan Especial adopta como delimitación del sector la recogida en dicho Plan General para el Ámbito denominado U.E.D.B.-7 "Barrio de San José", si bien al medir su superficie sobre una cartografía de mayor exactitud se ha detectado una diferencia con respecto a la señalada en la ficha contenida en dicho Plan, pasando de 5.132 m2 a 5.200 m2.

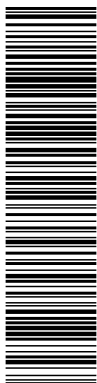
Tal como se puede comprobar en el conjunto de documentos que lo integran, el presente Plan Especial modifica la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, y la define en los términos fijados por la legislación vigente. Para ello, el Plan contiene las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística establecidas por la LSCM.

El Plan, asigna los correspondientes usos pormenorizados, delimitando las distintas zonas en que se divide el territorio por razón de aquellos. En este sentido, en las Normas y Ordenanzas Urbanísticas se regulan adecuadamente las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en cada una de dichas zonas.

En relación con las reservas de suelo para redes públicas, se mantiene la superficie de espacios libres indicada en la ficha de condiciones, y se ajusta la superficie de viario a la precisa para cumplir el objetivo del plan general de ampliación de la calle de San Alfonso.

La modificación propuesta es coherente con la ordenación estructurante del Plan General, ya que mantiene la clasificación y categoría del suelo (urbano no consolidado) y los usos globales previstos (residencial colectiva).

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página 25 de 122	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9AD9915BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sjto.torrelon.es Firmado por: 1\_C-ES\_OANERO\_QUALITY CONSULTING SL\_CID:2.5.4.97-VATES:B88436746\_SIN=SANCHEZ PASCUAL\_G=ELENA DE AFRICA\_SERIALNUMBER=IDCES-49015158L\_Description=Reg:28065\_Hojas:M-701166\_Tomo:39492\_Folio:11 Fecha:30/07/2019\_Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**9. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN.**

Se delimita como unidad de ejecución única el Ámbito en estudio (U.E.D.B.-7), con los límites señalados en todos y cada uno de los planos del Plan General y del presente Plan Especial.

La unidad de ejecución constituye, asimismo, su propia e independiente área de reparto a efectos de equidistribución interna de cargas y beneficios.

**9.1. El sistema de ejecución.**

El sistema de ejecución es el de Compensación (iniciativa privada), y se promoverá por los titulares de los terrenos, cuya propiedad supera el 50% del suelo delimitado, de acuerdo con las determinaciones del artículo 106 de la LSCM.

**9.2. Plazos de ejecución.**

Se prevé una única etapa para la ejecución total de las obras de urbanización referentes a las redes públicas locales interiores al Ámbito, y la implantación de servicios urbanos y su conexión con los puntos de acometida o abastecimiento a las redes generales de la población.

En relación con ello se señala:

Duración y obras de urbanización a realizar:

Se prevé un plazo de 2 años, a contar desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización, para finalizar las mismas, solicitando al Ayuntamiento su recepción, a partir de la cual dará comienzo el plazo de garantía de 1 año de duración. No obstante hay que entender que dicho plazo está en cierta medida supeditado a circunstancias cuya resolución excede en algunos casos de la responsabilidad que realmente pueden asumir los promotores, especialmente en aquellos aspectos de competencia de las distintas compañías suministradoras.

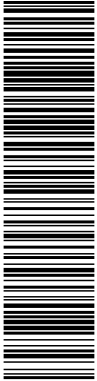
En este sentido, se estima que una mayor duración de las obras de urbanización que supusiera un cierto incremento del plazo, debido a imprevistos que pudieran sobrevenir en el transcurso de las mismas, no alteraría de forma sustancial los objetivos del Plan.

Las obras a realizar en desarrollo del Plan Especial serán las relativas a:

- Red viaria
- Red de saneamiento.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas natural.
- Red de canalización de telecomunicaciones.
- Jardinería y mobiliario urbano.



DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: 17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25 Página 26 de 122	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34AC5B9AD8915BC069F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".](https://sede.a40-torrelon.es/Firmado/pqr/1_C-ES_OANERO_QUALITY_CONSULTING_S.L./CID:2.5.4.97-VATES-B88436746_SNE-SANCHEZ PASCUAL_G-ELENA DE AFRICA, SERIALENUMBER-IDCES-49015158L_Description-Reg:28065_Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1(CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

**10. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO – MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.**

**10.1. Inversiones en urbanización.**

Las inversiones necesarias para el desarrollo de la ordenación contenida en el presente Plan Especial, pueden dividirse en dos categorías:

- Las asociadas al proceso de urbanización.
- Las asociadas al proceso de edificación.

A efectos del presente Estudio Económico Financiero, serán objeto de valoración y análisis las relativas al proceso de urbanización, que comprenden todas aquellas inversiones encaminadas a la transformación y preparación del suelo para acoger los usos urbanos previstos, y disponerlo de forma que se garantice su condición de solar de conformidad con las determinaciones de la legislación vigente y las previsiones y determinaciones propias del Plan General y del presente Plan especial.

Dichas inversiones serán las relativas a:

- Los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.
- Obras de explanación, y pavimentación y señalización de la red viaria y espacios libres.
- Obras de saneamiento hasta las acometidas de las edificaciones.
- Acometidas a las infraestructura de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público y canalización de la red de telecomunicaciones y gas combustible.
- Instalación del apantallamiento acústico.

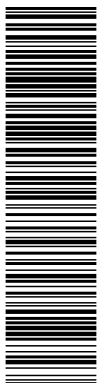
En cualquier caso se ha previsto, dentro de la valoración que se formula, el enganche de las redes locales a las redes generales municipales que lo han de servir.

**10.2. Asignación de las inversiones.**

De conformidad con las previsiones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 21, en relación con el 18, y en la medida en que quedan vigentes los artículos 59 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, corresponderá a los Propietarios-Promotores de los terrenos integrantes del ámbito de actuación, constituidos en Junta de Compensación en su caso, o como propietario único, costear el importe de las obras de urbanización y cualquier otra que se derive del mismo concepto.

En cualquier caso no se derivará para el correspondiente ayuntamiento afectado ni para otro Organismo, en su cualidad de Administración Actuante y no como titular patrimonial, carga alguna de la actividad urbanizadora hasta tanto no reciba definitivamente la urbanización. En este momento la conservación de la urbanización corresponderá al ayuntamiento.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>27</b> de <b>122</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A349C5B9AD9915BCB059F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.a40-torrejon.es>. Firmado por: 1\_C-ES\_OANERO QUALITY CONSULTING SL\_CID:2.5.4.97-VATES-B88436746\_CIN=49015158L ELEN DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746) SNI=SANCHEZ PASCUAL\_G=ELENA DE AFRICA, SERIALNUMBER-IDCES-49015158L\_Description=Reg:28065\_Hoja:1-M-701166\_Tomo:39492\_Folio:11.Fecha:30/07/2019\_Inscripción:1 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) al 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**10.3. Evaluación del coste de urbanización y de las obras complementarias. Estimación del presupuesto.**

Se describen a continuación los gastos principales para el desarrollo del ámbito. No se han incluido otros gastos necesarios (proyectos, gastos jurídicos, etc) que, en comparación con los descritos, tienen muy poca repercusión.

Se considera que las obras de urbanización consistirán básicamente en la demolición de las edificaciones industriales existentes (4.616 m<sup>2</sup>c), la ampliación de la calle de San Alfonso, el acondicionamiento del espacio libre ajardinado y la instalación del apantallamiento acústico.

Para la estimación del coste de estas obras se consideran los baremos siguientes:

- Demolición de edificaciones industriales = 75 €/m<sup>2</sup> x 4.616 m<sup>2</sup> = 346.200 €
- Obra de ampliación de viario = 150 €/m<sup>2</sup> x 608,3 m<sup>2</sup> = 91.245 €
- Acond. espacio libre ajardinado = 70 €/m<sup>2</sup> x 1.662 m<sup>2</sup> = 116.340 €
- Instalación de pantalla acústica = 200 €/m<sup>2</sup> x 2,5 m x 175 m = 87.500 €

En concepto de gastos de proyectos, gestiones, etc se estima una cantidad de 150.000 €.

Por tanto, el coste de desarrollo del ámbito, sin IVA, asciende a un total estimado de **791.285 €**.

**10.4. Capacidad de los promotores para acometer el desarrollo del ámbito de urbanización. Mecanismos de financiación de las obras de urbanización.**

Es evidente la capacidad económica de los Promotores privados, al ser propietarios del suelo integrante del ámbito de gestión que se considera, para acometer la urbanización e implantación de los diferentes servicios que se proyectan para el mismo (obras interiores).

Esta capacidad económica se refiere tanto a los medios propios como a la capacidad crediticia suficiente, siendo titulares dominicales del suelo señalado del ámbito, que eventualmente pueden servir de base a enajenaciones o créditos hipotecarios para acometer la urbanización y en su caso la edificación.

Por lo que se refiere a los mecanismos de financiación que se emplearan para acometer la promoción del ámbito de actuación, la urbanización se ejecutará bien a través de los medios propios o a través de los créditos o mecanismos de financiación que se consideren convenientes.

En cualquiera de los casos, la ejecución quedará asegurada a través de las oportunas garantías.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: 17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25 Página 28 de 122	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

Por lo que respecta a la edificación lucrativa prevista para los Promotores del plan, en función de su destino y de su puesta en servicio en el momento que se considere oportuno, se ejecutaran bien a través de medios propios o bien con los oportunos créditos en función de las exigencias del mercado.

**10.5. Evolución prevista de las inversiones. Viabilidad económica de la actuación.**

Se prevé la ejecución de las obras de urbanización interior y de las conexiones con las redes exteriores en una sola etapa.

Se prevé una duración de las obras de urbanización de veinticuatro meses, durante los cuales, y en la forma prevista en la legislación vigente, se podrá acometer de forma simultánea la edificación.

En cuanto a la inversión relativa a las obras de urbanización, en relación con la superficie del ámbito de actuación y el aprovechamiento edificable lucrativo previsto, se fija en los siguientes valores unitarios:

- Coste unitario bruto, por suelo del ámbito de actuación:  
791.285 € / 5.200 m<sup>2</sup>s = **152,17 €/m<sup>2</sup>s**

Respecto al cálculo del Coste de desarrollo unitario por superficie edificable, se considera como superficie edificable el 90% del total, ya que el 10% municipal se cedería libre de cargas de urbanización (90% de 7.800 m<sup>2</sup>c = 7.020 m<sup>2</sup>c).

- Coste unitario por superficie lucrativa edificable (Cu)  
791.285 € / 7.020 m<sup>2</sup>c = **112,72 €/m<sup>2</sup>c**

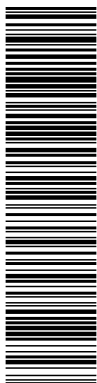
Se considera que dichos valores son inferiores a los valores actuales de venta del uso previsto por el Plan Especial, derivándose por tanto de los mismos la viabilidad económica y por tanto de la operación urbanística.

**10.6. Garantías legales de la inversión para la urbanización.**

De acuerdo con el artículo 108, apartado 1.b) de la vigente Ley del Suelo de la comunidad de Madrid, de forma previa a la iniciación de las obras de urbanización se establecerá la constitución de avales bancarios cifrados en el 10% del coste resultante para la ejecución de la urbanización e implantación de los diferentes servicios urbanísticos como garantía legal para proceder a la promoción del suelo.

3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A8C5B9BADB915BCB059F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.saijto.torrelon.es/Firmado por: 1\_C-ES\_OANERO\_QUALITY\_CONSULTING\_S.L. CID:2.5.4.97-VATES-B88436746\_CNA=49015158L\_ELENA DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746) SNE-SANCHEZ PASCUAL\_G=ELENA DE AFRICA, SERIALNUMBER-IDCES-49015158L\_Description=Reg:28065/Hoja:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) al 17/02/2023 10:25:33.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>29</b> de <b>122</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9BADB915BCB059F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sjto.torrelon.es/Firmado> por: 1. C=ES, O=ANERO QUALITY CONSULTING SL, CN=49015158L ELENA DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746), SN=SANCHEZ PASCUAL, G=ELENA DE AFRICA, SERIALNUMBER=IDCES-49015158L, Description=Reg:28065 /Hojas:M-701166 /Tomo:39492 /Folio:11 /Fecha:30/07/2019 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

**11.1. Necesidad y objeto del informe/memoria de sostenibilidad económica.**

La Ley de Suelo 8/2007 y su Texto Refundido aprobado por RDL 7/2105, de 30 de octubre, establecen en su artículo 22.4 la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un "**informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos**".

Dicho artículo obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, en su mayoría, se obtienen gratuitamente por el Ayuntamiento, pero que tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse.

El objeto por tanto de la Memoria de Sostenibilidad Económica en el Planeamiento General o de Desarrollo, como en este caso, es determinar la sostenibilidad económica **a largo plazo** (una vez desarrollado todo el ámbito) de la hacienda local municipal (principal afectada por el desarrollo de ámbitos o sectores), debido a la incorporación al conjunto de la ciudad de una nueva o nuevas urbanizaciones.

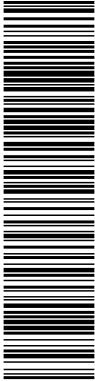
Para alcanzar dicho objetivo se deberán identificar y cuantificar:

- Incrementos patrimoniales derivados del desarrollo.
- Los gastos en los cuales incurrirá el correspondiente ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización.
- Los ingresos previsibles por parte del ayuntamiento a causa del desarrollo del ámbito o sector.

Debido a la reducida dimensión del ámbito en relación con el término municipal, la repercusión de su desarrollo en las arcas públicas es prácticamente nula, por lo que para este estudio únicamente se compara el gasto que supone para el ayuntamiento el mantenimiento de los viarios con una estimación del ingreso generado mediante el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Respecto a la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, el Plan Especial no califica suelo con este uso.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>30</b> de <b>122</b>	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**11.2. Evaluación del aumento patrimonial.**

Los incrementos patrimoniales que se producen por la actuación son:

**Aprovechamiento de cesión.**

Siendo el aprovechamiento total del ámbito 7.800 m<sup>2</sup> construidos del uso característico, será preciso ceder al ayuntamiento suelo urbanizado capaz de acoger el 10% de dicho aprovechamiento (o el valor equivalente en caso de no ser posible su cesión en parcela independiente):

$$7.800 \text{ m}^2 * 0,10 = 780 \text{ m}^2\text{c}$$

**Obtención de las redes públicas de cesión.**

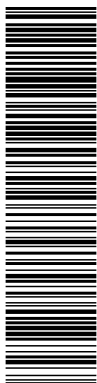
La superficie que el Plan Especial califica como red pública local es la siguiente:

Suelos de cesión:			
VIARIO		RV	608.3 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES:			
APARCAMIENTO EXISTENTE		EL1	397.7 m <sup>2</sup>
DOMINIO PÚBLICO FFCC		EL2	502.3 m <sup>2</sup>
ESPACIOS AJARDINADOS		EL3	1662.0 m <sup>2</sup>
TOTAL ESPACIOS LIBRES			2562.0 m <sup>2</sup>
TOTAL SUELOS DE CESIÓN			3170.3 m <sup>2</sup>

De estas superficie, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz obtendrá la totalidad, excepto del suelo correspondiente al dominio público ferroviario, que corresponderá a la Administración responsable de esta infraestructura (ADIF).

3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A8C5B9BADB915BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanidad.gob.es/firmas/ Firmado por: 1\_C-ES\_OANERO\_QUALITY\_CONSULTING\_S.L. OID:2.5.4.97-VATES-B88436746\_CN=49015158L ELENIA DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746) SN=SANCHEZ PASCUAL\_G=ELENA DE AFRICA, SERIALNUMBER=IDCES-49015158L\_D=Description=Reg:28065/Hoja:1-M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>31</b> de <b>122</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34AC59BADB915BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torreon.es/Firmado> por: 1. C-ES O-ANERO QUALITY CONSULTING SL. CID.2.5.4.9Z-VATES:B88436746. CN=49015158L ELENIA DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746). SN=SANCHEZ PASCUAL. G=ELENA DE AFRICA. SERIALNUMBER-IDCES-49015158L. Description=Reg:28065 /Hojas:M-701166 /Tomo:39492 /Folio:11 /Fecha:30/07/2019 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**11.3. Determinación de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos.**

Para el cálculo de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras se estudiarán aquellas redes de infraestructuras que dependan del ayuntamiento. El resto, al ser mantenidas por las empresas suministradoras correspondientes, no se tendrán en cuenta en el presente estudio ya que no tendrán repercusión económica en la Administración Local.

Por tanto, las redes a estudiar en el presente informe serán las siguientes:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Los ratios para determinar los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras se han calculado en función de la superficie de viario. En función de estos ratios, los costes de mantenimiento son los siguientes:

**Mantenimiento del viario público y del alumbrado público:**

Se prevén obras de pavimentación y de alumbrado.

Superficie: 608,30 m<sup>2</sup>s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,27 €/m<sup>2</sup>c (pavimentación) y 0,28 €/m<sup>2</sup>c (alumbrado público).

Coste estimado de mantenimiento anual del viario público:  
(0,27 + 0,28) €/ m<sup>2</sup>s x 608,30 m<sup>2</sup>s = **334,57 €/año**

**Mantenimiento de la red de saneamiento:**

Superficie: 608,30 m<sup>2</sup>s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,22 €/m<sup>2</sup>. Coste estimado de mantenimiento anual de la red de saneamiento:

0,22 €/m<sup>2</sup> x 608,30 m<sup>2</sup> = **133,83 €/año**

**Mantenimiento de los espacios libres:**

Superficie: 1.662 m<sup>2</sup>s.

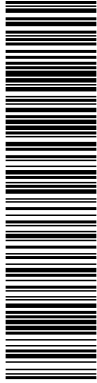
Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado: 0,5 €/m<sup>2</sup>

0,5 €/m<sup>2</sup> x 1.662 m<sup>2</sup> = **831 €/año**

Por lo tanto el coste total de mantenimiento de las infraestructuras y de los espacios públicos se estima en: **1.299,40 €/año**



DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: 17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25 Página 32 de 122	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**11.4. Cálculo de los ingresos del ayuntamiento por impuesto de bienes inmuebles.**

A continuación se identifica el principal ingreso que obtiene la administración, el Impuesto de Bienes Inmuebles, y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Su determinación se realiza según las especificaciones de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

De acuerdo con la "Ordenanza reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles" del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, se fija el gravamen general en el 0,5834%.

Calculando el Valor catastral como la suma del valor catastral del suelo y el de la construcción, de acuerdo con las fórmulas siguientes:

VALOR CATASTRAL PARCELAS = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión VRC (€/m<sup>2</sup> en función del uso de suelo) x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC = 650 €/m<sup>2</sup>c) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

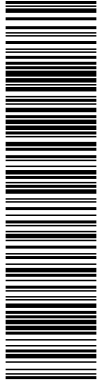
Los datos empleados para el cálculo son los siguientes:

Suelo residencial:	2.029,70 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad total:	7.800 m <sup>2</sup> c
Valor de repercusión viv. colectiva (VRC):	600 €
Gastos y Beneficios (G+B):	1,5
Coeficiente de Mercado (RM):	0,5
Módulo Construcción (MBC):	650
Coeficiente en función del uso (Viv. Colect)	1,0
Valor catastral Suelo: (Suelo * VRC * G+B * RM)	913.365 €
IBI Suelo (0,5834%)	5.328,57 €
Valor catastral Edificación: (Edif * MBC * G+B * RM * coef)	3.802.500 €
IBI Construcción (0,5834%)	22.183,79 €

**Total IBI (Suelo + Construcción): 27.512,36 €/año**

3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C53BADB915BCB059F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.saiio.torrelon.es/Firmado por: 1\_C-ES\_OANERO QUALITY CONSULTING SL\_CID:2.5.4.97-VATES:B88436746\_SIN-SANCHEZ PASCUAL\_G-ELENA DE AFRICA\_SERIALNUMBER-IDCES:49015158L\_Description=Reg:28065\_Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>33</b> de <b>122</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**11.5. Conclusión.**

Atendiendo a los resultados indicados, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es claramente **POSITIVO**, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz el desarrollo del sector son muy superiores a los gastos que asume tras la recepción de la urbanización.

Madrid, diciembre de 2022

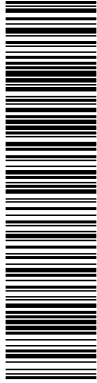
Firmado: Pedro Guzmán Pastor.



GESTION DE PLANEAMIENTO  
Y ARQUITECTURA S.L. (GPA S.L.)

3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9BADB915BC069E7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [MEMORIA - Página 30](https://sede.a40-torrelon.es/Firmado/por/1_C-ES_OANERO_QUALITY_CONSULTING_S_L_QID.2.5.4.97-VATES-B88436746_SIN-SANCHEZ_PASCUAL_G-ELENA-DE_AFRICA_SERIALNUMBER-IDCES-49015158L_Description-Reg:28065_Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>34</b> de <b>122</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



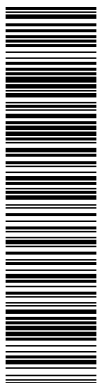
3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9BADB915BC069F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".](https://sede.saiio.torrelon.es/Firmado/pqr/1_C-ES_OANERO_QUALITY_CONSULTING_SAI_012_5_4_97-VATES-B88436746_CNS-49015158L-ELENA DE AFRICA SANCHA SANCHEZ (R: B88436746)_SNC-SANCHEZ PASCUAL_G-ELENA DE AFRICA, SERIALNUMBER-IDCES-49015158L_Description-Reg:28065_Hojas:10-701166_Tomo:39492_Folio:11_Fecha:30/07/2019_Inscripción:1 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.
  </p>
</div>
<div data-bbox=)

## II.- NORMAS URBANÍSTICAS.

### INDICE

1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL .....	32
ART. 1: Objeto, naturaleza y características .....	32
ART. 2: Ámbito de aplicación.....	32
ART. 3: Vigencia.....	32
ART. 4: Efecto. ....	32
ART. 5: Modificaciones del Plan Especial.....	33
ART. 6: Contenido documental del Plan Especial.....	33
ART. 7: Normas de interpretación.....	34
ART. 8: Afecciones y Normativa Complementaria. ....	34
2. TERMINOLOGÍA .....	34
ART. 9: Definiciones y conceptos. ....	34
3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....	35
ART. 10: Calificación del suelo.....	35
ART. 11: Redes públicas.....	35
ART. 12: Derechos y cargas.....	35
4. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.....	36
ART. 13: Condiciones generales para su desarrollo.....	36
ART. 14: Planeamiento y Proyectos de Desarrollo.....	36
ART. 15: Condiciones de actuación y ejecución.....	36
5. DETERMINACIONES Y CONDICIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.....	37
ART. 16: Medidas Preventivas, correctoras y compensatorias contempladas en el Documento Ambiental Estratégico.....	37
ART. 17: Determinaciones respecto a la posible existencia de residuos y a la implantación de actividades potencialmente contaminantes del suelo.....	46
ART. 18: Determinaciones respecto a los puntos de vertido.....	47
ART. 19: Determinaciones respecto a la vigilancia ambiental.....	47
ART. 20: Determinaciones del estudio acústico.....	47
ART. 21: Determinaciones de la Dirección General de Patrimonio.....	48
ART. 22: Medidas de protección del arbolado .....	48
6. NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	49
ART. 23: Normativa de aplicación.....	49
ART. 24: Obras e infraestructuras a cargo del Ámbito.....	49
ART. 25: Condiciones de cálculo de las redes de servicios y obras de urbanización.....	50
7. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.....	50
ART. 26: Remisión a las determinaciones del Plan General.....	50
8. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.....	50
ART. 27: Generalidades.....	50
ART. 28: ZONA 1 – Residencial Colectiva (RC) .....	51

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: 17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25 Página 35 de 122	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9ADB915BCB9E7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.saiio.torrelon.es/Firmado por: 1\_C-ES\_OANERO\_QUALITY\_CONSULTING\_SAI\_OID.2.5.4.97-VATES-B88436746\_SAI-SANCHEZ PASCUAL\_G-ELENA DE AFRICA, SERIALNUMBER-IDCES-49015158L\_Description-Reg:28065\_Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

**ART. 1: Objeto, naturaleza y características.**

- a) El objeto del presente Plan Especial es la modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada del Ámbito de Suelo Urbano no consolidado U.E.D.B.-7 "Barrio de San José", delimitado como tal en el PGOU de Torrejón de Ardoz, que incorpora, a través de la correspondiente ficha, su ordenación pormenorizada y las condiciones para su desarrollo.
- b) La naturaleza y contenido del presente Documento se basa en lo establecido en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título II de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

El Plan Especial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del ámbito delimitado y de las Redes Públicas locales incluidas en el mismo.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del PGOU vigente de Torrejón de Ardoz.
- Es ejecutivo una vez que se publique en el BOCM el Acuerdo de su aprobación definitiva.

**ART. 2: Ámbito de aplicación.**

El presente Plan Especial es de aplicación exclusiva sobre el suelo delimitado como U.E.D.B.-7 "Barrio de San José" en el PGOU vigente de Torrejón de Ardoz, y supone su propia área a efectos de equidistribución interna.

**ART. 3: Vigencia.**

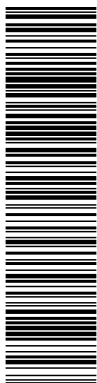
- a) El presente Plan entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOCM.
- b) Su vigencia será indefinida, en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, que afecte a sus condiciones de ordenación pormenorizada o varíe de forma sustancial su ámbito y estructura, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia por circunstancias o condiciones previstas en la legislación urbanística vigente.

**ART. 4: Efecto.**

Este Plan Especial, así como los Proyectos que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado en el BOCM el Acuerdo de su Aprobación Definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

- a) Publicidad – Cualquier particular o Entidad tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Especial y de los Proyectos que, en su caso, lo desarrollen, así como solicitar información por escrito del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito del mismo.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página 36 de 122	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9BADB915BCB059E7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.saiio.torrelon.es/Firmado por: 1\_C-ES\_OANERO\_QUALITY\_CONSULTING\_SLI\_QID.2.5.4.97-VATES-B88436746\_SIN-SANCHEZ PASCUAL\_G-ELENA DE AFRICA, SERIALNUMBER-IDCES-49015158L\_Description-Reg:28065/Hoja:1-M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

- b) Obligatoriedad – El Plan Especial y los instrumentos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, respecto al cumplimiento de sus términos y determinaciones, siendo exigible dicho cumplimiento por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- c) Ejecutividad – La ejecutividad del Plan Especial implica que, una vez publicado en el BOCM el Acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos técnicos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen, al objeto de soportar la edificación prevista.

**ART. 5: Modificaciones del Plan Especial.**

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una Revisión Formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar las determinaciones del presente Plan Especial, con las salvedades indicadas en los Artículos 67 y 69 de la LSCM, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

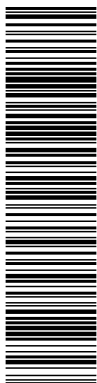
- a) Que no se vulneren determinaciones estructurantes del Planeamiento de rango superior (PGOU vigente de Torrejón de Ardoz).
- b) Que no supongan disminución de zonas verdes o espacios libres públicos, por debajo del estándar establecido en el Art. 36 de la L.S.C.M.
- c) Que no se den los supuestos previstos para revisión en el Art. 68 de la L.S.C.M.

**ART. 6: Contenido documental del Plan Especial.**

El presente Plan Especial consta de los siguientes documentos, de conformidad con la Sección 2ª del Capítulo IV del Título II de la LSCM (Artículos 50 a 52 ambos inclusive):

- a) Memoria justificativa y descriptiva de la Ordenación propuesta y de su adecuación al PGOU vigente de Torrejón de Ardoz, y a la LSCM.
- b) Normas urbanísticas.
- c) Planos de Ordenación.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página 37 de 122	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9AD915BC069F7435AF7251BC26\_El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.saiio.torrelon.es/Firmado por: 1\_C-ES\_OANERO\_QUALITY\_CONSULTING\_SLI\_OID.2.5.4.97-VATES-B88436746\_SIN-SANCHEZ PASCUAL\_G-ELENA DE AFRICA, SERIALNUMBER-IDCES-49015158L\_Description-Reg:28065\_Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1(CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**ART. 7: Normas de interpretación.**

- a) Las determinaciones del presente Plan Especial, tanto gráficas como escritas, se interpretarán teniendo en cuenta, tanto el contexto y los antecedentes urbanísticos, como la finalidad y objetivos generales a alcanzar en función de la realidad social y económica del momento en que se hayan de materializar.
- b) Si se dieran contradicciones entre planos de diferente escala, se estará a lo que se indique en los de mayor escala (menor divisor). Si surgieran contradicciones entre las superficies medidas sobre plano y las reales ("in situ") prevalecerán estas últimas, aplicándose coeficientes, estándares y porcentajes sobre la realidad superficial concreta.
- c) Si apareciese alguna contradicción entre las propuestas y determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación, las Ordenanzas Reguladoras y la Memoria, se considerará que los Planos de Ordenación y las Ordenanzas prevalecen sobre la Memoria.
- d) Por último y con carácter general, en cualquier supuesto de duda de interpretación, contradicción o imprecisiones que pudiera ser detectado, respecto a determinaciones propias del presente Plan Especial, o en relación con la aplicación del Planeamiento General, que, urbanísticamente, le da soporte, prevalecerá aquella decisión interpretativa de la que resulte menor afección ambiental y/o paisajística, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionalmente aceptados y un mayor beneficio social o colectivo.

**ART. 8: Afecciones y Normativa Complementaria.**

En todas aquellas cuestiones no reguladas directamente en el presente Plan Especial, se estará a lo dispuesto en el PGOU vigente de Torrejón de Ardoz sobre las mismas.

**2. TERMINOLOGÍA.**

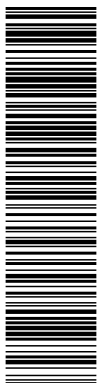
**ART. 9: Definiciones y conceptos.**

Con carácter general, el Plan Especial trata de emplear las mismas definiciones y conceptos contenidos en el PGOU vigente. En todo caso, si apareciesen conceptos complementarios a los anteriores se habrán de entender en el contexto general de los mismos, sin que ello suponga contradicciones esenciales a su contenido.

En cuanto a la terminología referida al contenido de la LSCM, el Plan Especial la emplea en los términos en que, en los momentos actuales, se están interpretando, de manera usual, en la redacción de planes urbanísticos en la Comunidad de Madrid.



DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página 38 de 122	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C53BAD915BCB059F7435AF7251BC26\_El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".](https://sede.saijto.torrelon.es/Firmado/pqr/1_C-ES_OANERO_QUALITY_CONSULTING_SL_CID.2.5.4.9Z-VATES-B88436746_SIN-SANCHEZ PASCUAL_G-ELENA DE AFRICA_SERIALNUMBER-IDCES-49015158L_Description-Reg:28065/Hoja:1-M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1(CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.
  </p>
</div>
<div data-bbox=)

**3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

**ART. 10: Calificación del suelo.**

a) El presente Plan Especial de Ordenación califica el suelo del Ámbito según las siguientes zonas de Ordenanza:

- 1 - (RC) – Residencial colectiva.
- 2 - (RV) – Red viaria.
- 3 – (EL) – Espacios libres y aparcamientos.

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los aprovechamientos que se derivan de su aplicación, según se detalla en el Capítulo VII (Ordenanzas particulares de cada zona).

**ART. 11: Redes públicas.**

a) Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a red viaria, infraestructuras y espacios libres al servicio de la población futura del ámbito y del resto del municipio (redes locales y generales), así como de la Comunidad de Madrid o del Estado (redes supramunicipales).

b) Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas:

- 2 - (RV) – Red viaria.
- 3 – (EL) – Espacios libres y aparcamientos.

Sus suelos correspondientes urbanizados serán cedidos al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (RV EL1 y EL2) o al titular de la red ferroviaria-ADIF (EL3).

**ART. 12: Derechos y cargas.**

En función de las determinaciones que para el Ámbito efectúa el planeamiento de rango superior a que se somete, se señalan las siguientes obligaciones:

a) De planeamiento y desarrollo.

Redacción del Plan Especial.

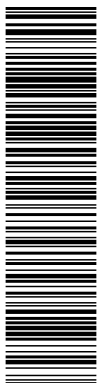
Redacción del Proyecto de Urbanización comprensivo de las obras de ejecución de las Redes públicas locales.

b) De gestión.

Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y Formación de la misma.

Redacción del Proyecto de Reparcelación.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página 39 de 122	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9AD9915BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".](https://sede.sjto.torrelon.es/Firmado por 1_C-ES_OANERO_QUALITY_CONSULTING_SJ_CID.2.5.4.97-VATES-B88436746_SIN-SANCHEZ PASCUAL_G-ELENA DE AFRICA_SERIALNUMBER-IDCES-49015158L_Description-Reg:28065_Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.
  </p>
</div>
<div data-bbox=)

c) De cesión.

Suelo urbanizado correspondiente a las Redes públicas locales.  
Suelo urbanizado capaz para materializar el 10% del aprovechamiento total del ámbito (o su monetización en caso de no poder cederse el suelo).

d) De ejecución.

Urbanización completa del ámbito y conexión de redes locales a las generales de la población.

Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado en el PGOU, el Ámbito constituye su propia Área de Reparto a efectos de equidistribución interna, siendo el aprovechamiento lucrativo apropiable el 90% del total.

**4. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.**

**ART. 13: Condiciones generales para su desarrollo.**

- a) La aplicación del Plan Especial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de Ordenanza, cuya delimitación se contiene en el correspondiente plano de Ordenación.
- b) El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación a formar por los titulares de suelo del Ámbito.

**ART. 14: Planeamiento y Proyectos de Desarrollo.**

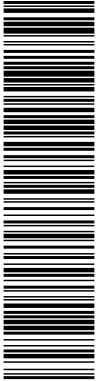
- a) Serán proyectos de desarrollo del Plan Especial los siguientes:
  - Proyecto de Urbanización.
  - Proyecto de Reparcelación.
  - Proyectos de Edificación.

Todos ellos tendrán el contenido exigido por la legislación vigente que les sea de aplicación.

**ART. 15: Condiciones de actuación y ejecución.**

- a) Programación temporal.  
Las obras de urbanización definidas en el Ámbito serán llevadas a cabo en un plazo no superior a dos años, ampliable justificadamente si surgieran circunstancias imprevistas, a contar desde la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, solicitando a la finalización de las obras al Ayuntamiento la recepción de las mismas, dando comienzo un plazo de garantía de un año de duración.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>40</b> de <b>122</b>	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C59BADB915BCB059F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sj40.torrelon.es/FirmadoPor1>. C-ES\_O=ANERO QUALITY CONSULTING SL\_CID:2.5.4.97-VATES:B88436746\_SIN=SANCHEZ PASCUAL\_G=ELENA DE AFRICA\_SERIALNUMBER-IDCES:49015158L\_Description=Reg:28065\_Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

- b) Garantías.  
Las garantías para la ejecución de la urbanización serán del 10% del presupuesto de ejecución material previsto en el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- c) Deberes de cesión al Ayuntamiento.  
Comprenden los terrenos urbanizados señalados como Redes públicas locales, así como aquellos aptos para la materialización del 10% del aprovechamiento total del ámbito (o su monetización en caso de no poder cederse el suelo).
- d) Conservación de la urbanización.  
Una vez producida la recepción de las obras, la conservación de las mismas será pública y a cargo de los servicios municipales correspondientes.
- e) Derecho a edificar.  
Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos cuando los mismos hayan adquirido la condición de solar.
- f) No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y concluida la equidistribución, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.

**5. DETERMINACIONES Y CONDICIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.**

**ART. 16: Medidas Preventivas, correctoras y compensatorias contempladas en el Documento Ambiental Estratégico.**

Se describen las medidas necesarias para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir los efectos negativos relevantes en el medio ambiente del plan, tomando en consideración el cambio climático.

Las medidas descritas a continuación tienen el carácter de **Recomendaciones** para tener en cuenta en fases posteriores.

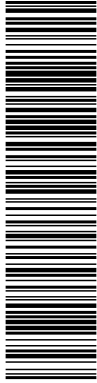
**1 - MEDIDAS A INCORPORAR EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN – FASE DE DISEÑO**

**Medidas Generales.**

1 - Control de la adecuación del diseño final a las prescripciones ambientales, verificando que el diseño urbano se ajusta a los condicionantes establecidos en los documentos ambientales tramitados y en los dictámenes del órgano ambiental (Informe Ambiental Estratégico).

El proyecto de urbanización y los de edificación incluirán un apartado específico sobre la observancia de las medidas de protección ambiental

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>41</b> de <b>122</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

aplicables, recogidas en el Documento Ambiental Estratégico, en el Informe Ambiental Estratégico y en el Plan Especial.

**Protección del Suelo**

2 - Los movimientos de tierras se planificarán minimizando la necesidad de préstamos y vertederos.

3 - Los Estudios Geotécnicos que acompañarán a los futuros Proyectos de Edificación han de atender a los posibles condicionantes geotécnicos asociados al área, prestando especial importancia a los siguientes aspectos:

- \* Definición de las características geotécnicas de los diferentes niveles de materiales detectados, de forma que permitan plantear las soluciones de cimentación adecuadas para cada caso particular.
- \* En lo que respecta a la agresividad química del ambiente, para su determinación se deberán realizar los análisis pertinentes sobre muestras de suelo y, en su caso, de agua, según las indicaciones de la Instrucción de Hormigón Estructural (EHE) aprobada en el Real Decreto 1247/2008, de 18 de julio.

**Integración Paisajística**

4 - De cara a lograr la mejor integración posible de la futura edificación, el diseño arquitectónico de los edificios en altura debería cuidar no sólo su geometría y volumen, sino también las formas y texturas de su envolvente.

En este sentido, se recomienda que el proyecto arquitectónico incorpore un apartado específico de integración paisajística en el entorno, analizando su impacto particular en estos y otros aspectos relevantes que puedan ponerse de manifiesto durante el proceso

**Vegetación y arbolado.**

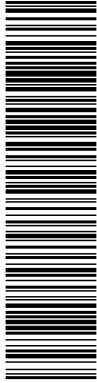
5 - En la fase de urbanización se realizará un inventario pormenorizado del arbolado afectado por la misma (huella del viario y derrames) y se redactará un proyecto técnico para el trasplante de los ejemplares afectados por la urbanización y en buen estado fitosanitario, incluyendo todos los detalles para garantizar el éxito en el arraigo, así como las garantías y compensaciones en caso de fracaso.

En relación a la **revegetación** de las futuras zonas verdes y viales:

6 - Se deberá fomentar la plantación de masas arboladas y de vegetación profusas en espacios libres y vía pública con **alta capacidad de captura de CO2 y filtrado de otros contaminantes y partículas**, compatible con las características climatológicas del municipio (a ser posible autóctonas) de bajos

3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9ADB915BCB059F7435AF72519BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.a110-torrejon.es/Firmado por: 1. C-ES\_OANERO\_QUALITY\_CONSULTING\_S.L. CID:2.5.4.9Z-VATES-B88436746\_CN=49015158L\_ELENA DE AFRICA DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746) SN=SANCHEZ PASCUAL\_G=ELENA DE AFRICA. SERIALNUMBER-IDCES-49015158L\_Description=Reg:28065/Hoja:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>42 de 122</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C53BADB915BCB059F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".](https://sede.saiio.torrelon.es/Firmado/pqr/1_C-ES_OANERO_QUALITY_CONSULTING_SLI_CID.2.5.4.9Z-VATES:B88436746_CNA=49015158L ELENIA DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746) SNA=SANCHEZ PASCUAL_G=ELENA DE AFRICA, SERIALNUMBER-IDCES-49015158L_Description=Reg:28065/Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.
  </p>
</div>
<div data-bbox=)

requerimientos hídricos y resistentes a los efectos previsibles del cambio climático.

**7 - Estudiar la ubicación y densidad de las masas arbóreas para promover la generación de microclimas protectores y atrayentes para la avifauna urbana, siguiendo criterios bioclimáticos en el diseño de las zonas verdes, mediante la vegetación, la permeabilización del suelo, las presencia de masas de agua, etc.**

**8 - Estudiar la ubicación y densidad de las masas arbóreas para lograr un mayor efecto como componente visual del paisaje tanto en el entorno próximo como más alejado.**

9 - Integrar verde urbano y edificación empleando patios, fachadas y cubiertas vegetales, que reducen el efecto isla de calor y la demanda energéticas de las edificaciones.

10 - Alternar diferentes especies para evitar la propagación de plagas y favorecer la biodiversidad.

**Consumo de energía y emisiones**

11 - Como recomendaciones de ahorro y eficiencia energética, basadas en los principios de la arquitectura bioclimática:

\* Diseñar la forma y orientación adecuadas para potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, así como fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el verano.

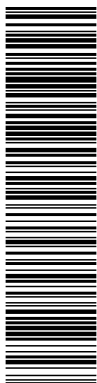
\* Fomentar las estructuras compactas y las formas redondeadas en los edificios. Se aconseja orientar la cara más larga (mínimo aconsejable de 1,5 veces la profundidad) del edificio a sur (+/- 30°) para maximizar el potencial de captación solar.

\* Los cerramientos de mayor superficie, los acristalamientos y las estancias o habitaciones de mayor uso preferiblemente irán orientados al Sur.

\* En los meses que requieren protección del sol, ésta se proporcionará mediante elementos de fachada específicamente diseñados para ello (voladizos, retranqueos, parasoles, etc.).

\* En los proyectos edificatorios se planteará el diseño y tratamiento respecto al soleamiento de forma particularizada para cada orientación, maximizando la protección en la fachada oeste (en este caso la predominante, dada la orientación del ámbito), más vulnerable al calor debido al sobrecalentamiento del aire.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: 17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25 Página 43 de 122	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34AC53BADB915BCB059F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".](https://sede.sjto.torrelon.es/Firmado/pqr/1_C-ES_OANERO_QUALITY_CONSULTING_SL_CID.2.5.4.97-VATES-B88436746_SIN-SANCHEZ PASCUAL_G-ELENA DE AFRICA, SERIALLUMBER-IDCES-49015158L_Description-Reg:28065_Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.
  </p>
</div>
<div data-bbox=)

\* Los edificios y sus espacios interiores se dispondrán de modo que se favorezca la ventilación cruzada, ya sea mediante recintos pasantes entre fachadas principales o mediante la incorporación de elementos pasivos que contribuyan al movimiento interior del aire como las chimeneas solares.

\* Las direcciones de ventilación se vincularán en lo posible a la presencia de áreas ajardinadas o con presencia de agua, donde se produzca evapotranspiración, para facilitar el enfriamiento pasivo.

12 - Como recomendaciones de ahorro y eficiencia energética en cuanto al sistema de climatización:

\* Se instalarán preferentemente sistemas de climatización central colectiva, con mayor rendimiento y menor coste. Se aislará correctamente aquellas tuberías que discurran por espacios comunes no climatizados.

\* En sistemas individuales, recurrir preferentemente a sistemas basados en aerotermia (suelo radiante a baja temperatura) y bombas de calor, con consumo de electricidad y alta eficiencia, en lo posible alimentados por electricidad producida in situ (autoconsumo) o en proximidad (cubiertas fotovoltaicas).

13 - Recomendaciones específicas por encima de las exigencias del CTE:

\* Diseño de edificaciones bioclimáticas, incorporando materiales o sistemas tales como elementos que controlen la iluminación solar, fachadas ventiladas, vidrios absorbentes de radiación, orientaciones adecuadas, ventilación cruzada, fachadas vegetales, adecuación de proporciones de huecos según orientación, etc.

\* En los proyectos de edificación se procurará superar la contribución mínima para producción de ACS que establezca la exigencia HE4 del Documento Básico de Ahorro de Energía (DB HE) del Código Técnico de la Edificación (CTE), de modo que supere el 70%.

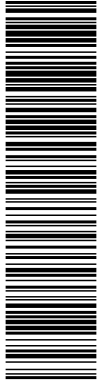
\* Limitación indirecta de emisiones, disponiendo en las viviendas o en los edificios de cargadores para vehículos eléctricos.

\* En cubiertas, y puesto que las condiciones de soleamiento previstas muestran un buen acceso al sol, la superficie libre de otras instalaciones se destinará a la captación solar térmica o fotovoltaica (aprovechamiento de energía renovable) más allá de las exigencias mínimas.

\* Se protegerá del sobrecalentamiento a los espacios interiores situados bajo las instalaciones de captación solar. El resto de superficie se protegerá adecuadamente de la radiación, recurriendo preferentemente al empleo de cubiertas verdes.



DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>44</b> de <b>122</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C53BADB915BCB059F7435AF7251BC26\_El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".](https://sede.saijto.torrelon.es/Firmado/por/1_C-ES_OANERO_QUALITY_CONSULTING_SL_CID:2.5.4.97-VATES:B88436746_SIN=SANICHEZ_PASCUAL_G=ELENA DE AFRICA, SERI=ALNUMBER-IDCES=49015158L_Description=Reg:28065_Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1(CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

14 - Otras medidas sobre ahorro y eficiencia energética:

- \* Instalación de cabezales de ducha de bajo consumo y grifos de mezcla única, con menor gasto hídrico general y de ACS en particular, con el consiguiente ahorro energético.
- \* Instalación de ascensores, en su caso, con mecanismos de maniobra selectiva, que activan únicamente la llamada del ascensor que se encuentra más cerca del punto requerido.

15 - Estándares energéticos y de sostenibilidad recomendados:

- \* Alcanzar en todas las edificaciones la calificación energética A, tanto en proyecto como en edificio terminado.
- \* Diseñar y certificar el edificio para el cumplimiento de estándares de comportamiento pasivo más restrictivos, como el estándar Passivhaus adaptado a clima templado.
- \* Someter los proyectos a evaluación y, en su caso, certificación voluntaria de sostenibilidad que incluyan tanto el aspecto energético como otros en materia de sostenibilidad, tales como BREEAM, LEED o ECÓMETRO ([www.ecómetro.org](http://www.ecómetro.org)).

**Mitigación, adaptación y resiliencia frente al cambio climático**

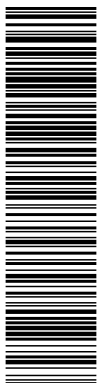
16 - Diseñar en los espacios libres zonas especialmente acondicionadas para cada estación, con condiciones térmicas y de humedad diferenciadas. Las áreas más frías se destinarán a usos de mayor actividad metabólica y las más moderadas al uso estancial.

17 - En zonas verdes públicas y privadas, diseño que contribuya a la generación de microclimas, con vegetación caduca y elementos que aporten humedad, fuentes, surtidores, y láminas de agua.

18 - En espacios libres públicos y privados se tenderá a contar con una proporción claramente mayoritaria de superficie de suelo permeable y presencia de vegetación arbolada que contribuya a la captación de lluvia, la sombra y la retención de la humedad natural, la reducción de la necesidad de riego y a la generación de microclimas exteriores y próximos a la edificación, así como a la captación de CO2 y a la mejora de la calidad del aire.

19 - Se introducirán superficies permeables también en el nuevo viario (alcorques corridos y bandas de aparcamiento), así como en las zonas de aparcamiento.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: 17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25 Página 45 de 122	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C53BADB915BCB059F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.saiio.torrelon.es/FirmadoPor1>. C-ES\_OANERO\_QUALITY\_CONSULTING\_SLI\_CID.2.5.4.97-VATES-B88436746\_SIN-SANCHEZ PASCUAL\_G-ELENA DE AFRICA, SERIALNUMBER-IDCES-49015158L\_Description-Reg:28065\_Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

20 - Considerar la dirección de los vientos localmente dominantes durante los meses de invierno para el diseño de las zonas verdes, protegiendo las áreas más abiertas a dicha dirección, especialmente las de uso estancial. Los vientos dominantes en verano se deben tener en cuenta para la ubicación y diseño de los espacios libres más adecuados para esta época.

21 - Se evitarán acabados superficiales oscuros en las fachadas más expuestas al sol (Sur y Oeste), para impedir la captación excesiva en los meses cálidos y la radiación posterior del calor acumulado tanto al interior como al exterior (zonas y espacios libres).

22 - Recurrir en los proyectos de urbanización y edificación a herramientas de análisis de la huella de carbono y ciclo de vida, seleccionando los materiales de menor impacto y mayor capacidad de reutilización y reciclaje, así como su procedencia, recurriendo preferentemente a proveedores y fabricantes locales.

**Calidad acústica**

23 - El diseño de las futuras edificaciones está sujeto al cumplimiento del DB-HR del CTE. El aislamiento acústico a ruido aéreo (índice D2m,nT,Atr) de cada fachada deberá adecuarse a lo establecido en la tabla 2.1 del Documento Básico de protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación (CTE DB-HR) para cada uso específico, tomando como referencia el nivel sonoro exterior correspondiente al periodo Día (Ld) previsto en el Estudio Acústico del PP o en otro más específico y actualizado que pudiera llevarse a cabo durante la redacción de los proyectos constructivos correspondientes.

**Protección y optimización de los recursos hídricos**

En relación con la adaptación al cambio climático y mejora de la resiliencia, se recogen también medidas y recomendaciones orientadas específicamente a reducir el consumo del agua y optimizar y proteger su ciclo, dado el valor fundamental que adquiere progresivamente este recurso esencial ante las alteraciones en el régimen hídrico (sequías, precipitaciones torrenciales, etc.) previstas como efecto del cambio climático.

**En relación a los riesgos del cambio climático**

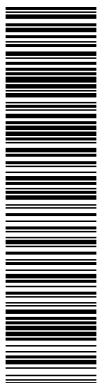
24 - Considerar las situaciones de sequía prolongada en el dimensionado de las instalaciones de almacenaje de agua.

**Espacios libres y zonas verdes públicas y privadas**

Aspectos generales:

25 - En general, compatibilizar los usos de los parques como estructuras de gestión de agua y usos previsibles de demanda ciudadana como zonas de esparcimiento, juego, descanso, etc.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>46</b> de <b>122</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

26 - Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales minimizando el sellado y la impermeabilización del suelo para reducir los efectos derivados de las crecidas y lluvias torrenciales y para favorecer el cierre del ciclo del agua, creando condiciones adecuadas para la biodiversidad urbana y la artificialización del suelo.

Medidas de ahorro de agua:

27 - Con el objeto de disminuir el volumen de agua empleado en las zonas verdes, se recurrirá como elemento dominante a especies autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental. La utilización de vegetación tapizante de altos requerimientos hídricos quedará condicionada a la ejecución de un sistema de almacenamiento y reutilización de aguas pluviales o a su riego con agua regenerada, a fin de favorecer un menor consumo de agua de la red convencional.

28 - Las fuentes públicas deben disponer de dispositivos economizadores de agua.

Medidas para favorecer la infiltración y preservación de la humedad del terreno (relacionadas con las ya incluidas en medidas de resiliencia frente al cambio climático):

29 - En las zonas de espacios libres públicos se utilizarán superficies permeables, minimizándose la cuantía de la pavimentación u ocupación impermeable de aquellas superficies en las que sea estrictamente necesarios. Esta medida deberá ser aplicable a todas las zonas libres. Tienen la consideración de superficies permeables, entre otros, los pavimentos porosos como gravas, arenas y materiales cerámicos u hormigón porosos. La instalación de losetas, empedrados o adoquines ejecutados con juntas de material permeable tendrán también dicha consideración.

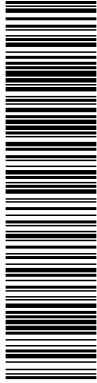
30 - Para las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad y se reducirá la evaporación mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Todo ello con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo.

Medidas sobre la evacuación:

31 - Para la evacuación de los caudales pluviales que se recogen por la red de aguas pluviales se aplicarán técnicas de **drenaje urbano sostenible** (SUD), de manera de minimizar y reducir el incremento de aguas pluviales por incremento de escorrentías. Todas las superficies de calzadas y pavimentos públicos y, preferentemente, las privadas del interior de las parcelas resultantes, se ejecutarán con elementos que favorezcan y permitan la infiltración natural de las aguas al terreno, aprovechando los excelentes resultados de buena

3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9AD915BCB9E7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sjto.torrelon.es/Firmado por: 1\_C-ES\_OANERO\_QUALITYCONSULTING\_S.L\_CID:2.5.4.97-VATES:B88436746\_CNA:49015158L ELENIA DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746) SNI=SANCHEZ PASCUAL\_G=ELENA DE AFRICA, SERIALNUMBER-IDCES:49015158L\_Ddescription=Reg:28065\_Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: 17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25 Página 47 de 122	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

permeabilidad del terreno natural, obtenidos por el estudio de geotecnia realizado.

32 - Hacer pendientes en los caminos y zonas de paso que dirijan el agua hacia las zonas verdes adyacentes.

**Edificaciones**

Medidas de ahorro:

33 - Utilizar preferentemente tres redes diferentes en la evacuación de aguas, distinguiendo entre aguas pluviales, grises y negras.

34 - Incluir medidas relativas al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua en los puntos de consumo, algunos de ellos tanto para agua caliente sanitaria (ACS), con el consiguiente ahorro energético, y agua fría para el consumo humano (AFCH):

- Colocar aparatos sanitarios de bajo consumo, con griferías economizadoras de agua o de reducción de caudal en grifos, duchas y cisternas.
- Instalar sistemas de fotodetección en todo tipo de surtidores de agua: grifos, urinarios...
- Incorporar en los inodoros sistemas que dispongan de regulación de caudal individual para ajustar el mismo a las necesidades.
- Instalar baterías termostáticas en los grifos de agua caliente para adecuar la demanda térmica a la necesidad de cada usuario.

Captación y reutilización:

35 - Para las piscinas es recomendable que realicen anualmente ensayos de estanqueidad y de control de fugas y que cuenten con un sistema de reutilización del agua y su empleo en usos distintos del baño.

36 - Se recomienda la incorporación de sistemas de reutilización parcial del agua de lluvia dentro de los propios edificios, especialmente para el riego de jardines, así como la instalación de cubiertas ajardinadas.

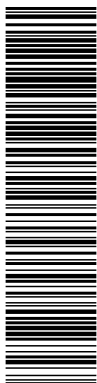
Medidas sobre la evacuación:

37 - Los edificios de nueva construcción estarán dotados de un sistema de drenaje horizontal (en cubierta) y vertical (en fachada o por el interior), provisto de canalones y tuberías que permitan una evacuación eficaz y directa de las aguas de lluvia hacia la red de saneamiento municipal.

38 - Los proyectos de edificación estudiarán la viabilidad de la disposición de retardadores de flujo en los sumideros de los tejados y azoteas, así como el vertido de las bajantes de aguas pluviales a terrenos porosos (zonas verdes) en lugar de a viales impermeables o aceras, con objeto de contribuir a la

3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34AC53BADB915BC069F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.saiio.torrelon.es/FirmadoPor1>. C-ES\_OANERO\_QUALITYCONSULTING\_SLI\_QID.2.5.4.97-VATES-B88436746\_SIN-SANCHEZ PASCUAL\_G-ELENA DE AFRICA, SERIAlNUMBER-IDCES-49015158L\_Description-Reg:28065/Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>48</b> de <b>122</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C53BADB915BC069F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

laminación de los caudales generados, así como a la retención de la contaminación difusa en origen.

**2 - MEDIDAS A CONSIDERAR EN LA FASE DE TRANSFORMACIÓN – (OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN)**

**MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL O TRANSVERSAL**

39 - Se delimitará la zona de actuación de modo coincidente con los terrenos del ámbito urbanístico, con el objeto de realizar todas las acciones necesarias para la ejecución de todos los trabajos de urbanización (incluidos desvíos de tráfico y acopios de materiales o maquinaria) dentro de esta zona, evitando así en lo posible la generación de impactos en zonas anejas.

40 - En ningún caso se realizarán vertidos como tal dentro de la zona de actuación, si bien si se podrán emplear materiales excavados para el relleno de otras zonas cuando la explanación o el diseño así lo requieran.

41 - Se eliminarán de modo adecuado de los materiales sobrantes en las obras y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar, durante y una vez hayan finalizado los trabajos de construcción.

**MOVILIDAD Y TRÁFICO**

42 - Durante la fase de obras, planificar el acceso al ámbito y la ocupación de la vía pública por maquinaria y la producción de tráfico pesado de modo que no coincidan con periodos temporales de mayor intensidad de tráfico (aunque evitando también su circulación en periodos de mayor sensibilidad acústica).

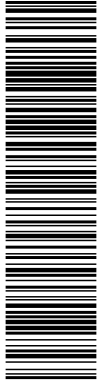
**CONSUMO DE ENERGÍA Y EMISIONES**

43 - Durante las obras, seguir buenas prácticas orientadas a un menor consumo energético:

- Utilización de equipos mecánicos y maquinaria lo más eficientes posibles
- Restricción de su encendido a los momentos de uso, apagando los motores cuando no se utilicen, en especial cuando se trata de maquinaria pesada o autogeneradores.

44- Durante el movimiento de tierras, si éste coincide con periodos secos, se deberá evitar la generación de polvo y partículas a la atmósfera. Para ello, se regarán los caminos de obra sin revestir mediante aljibes y/o mangueras, empleando agua reciclada, así como las tierras que vayan a ser removidas y sean susceptibles de producir polvo.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página 49 de 122	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C59BADB915BCB059F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".](https://sede.saiio.torrelon.es/Firmado/por/1_C-ES_O-ANERO_QUALITY_CONSULTING_SL_CID.2.5.4.97-VATES-B88436746_SIN-SANCHEZ PASCUAL_G-ELENA DE AFRICA, SERIAlNUMBER-IDCES-49015158L_Description-Reg:28065_Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1(CN=AC-Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.
  </p>
</div>
<div data-bbox=)

**CALIDAD ACÚSTICA**

45 - Comprobar la adecuación de la maquinaria de obra a lo dispuesto en el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.

46 - Monitorización continua de las emisiones acústicas, con evitación de procedimientos innecesariamente ruidosos y limitación al periodo Día de las acciones más ruidosas.

47 - Durante las obras en la medida de lo posible se deberán tomar las precauciones necesarias para minimizar el impacto acústico sobre las edificaciones y usos consolidados próximos, principalmente:

- Evitar los trabajos en horario nocturno (de 23h a 7 h) en especial cuando requieran del uso de maquinaria o de la circulación de vehículos pesados, controlando, en todo caso que los niveles transmitidos cumplan con las limitaciones normativas.

- Todos aquéllos trabajos que no requieran realizarse en un sitio concreto y que sean fuentes potenciales de ruido, como descarga de materiales, elaboración de los elementos constructivos, acopio de materiales, trabajos auxiliares, etc., deberán realizarse lo más alejados posible de las zonas acústicamente más sensibles.

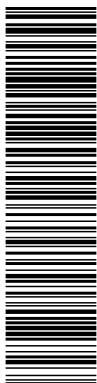
- Cuando resulten eficaces, emplear pantallas acústicas móviles para atenuar la propagación hacia los usos sensibles más expuestos en cada fase de obra.

**ART. 17: Determinaciones respecto a la posible existencia de residuos y a la implantación de actividades potencialmente contaminantes del suelo.**

En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos, y conforme a lo establecido en el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se llevará a cabo la correspondiente investigación al objeto de determinar si existe afección de la calidad del suelo y, en tal caso, se remitirán los resultados al Área de Planificación y Gestión de Residuos para su informe con carácter previo a los trabajos de urbanización.

En el caso de las instalaciones sometidas al mencionado Real Decreto 9/2005, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 de dicho Decreto.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>50</b> de <b>122</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A348C5B9AD915BCB059F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".](https://sede.sajio.torrelon.es/Firmado por: 1_C-ES_O-ANERO_QUALITY_CONSULTING_S.L_CID.2.5.4.97-VATES-B88436746_SIN-SANCHEZ PASCUAL_G-ELENA DE AFRICA_SERIALNUMBER-IDCES-49015158L_Description-Reg:28065_Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

**ART. 18:      Determinaciones respecto a los puntos de vertido.**

Con carácter general, en el caso de localizarse puntos de vertido, se tendrá en cuenta que con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio) y bajo la supervisión de los Servicios Técnicos municipales. Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de los residuos en los vertederos (2003/33/CE).

**ART. 19:      Determinaciones respecto a la vigilancia ambiental.**

Una vez identificadas y evaluadas las actividades y efectos directos e indirectos que generarían efectos sobre el medio ambiente, se debe establecer un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA).

La Vigilancia Ambiental puede definirse como el proceso de control y seguimiento de los aspectos medioambientales de la actuación. Su objetivo es establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras contenidas tanto en los estudios ambientales sectoriales como en los dictámenes del órgano ambiental. Además, el programa debe permitir la valoración de los impactos que sean difícilmente cuantificables o detectables en la fase de estudio, pudiendo diseñar nuevas medidas correctoras en el caso de que las existentes no sean suficientes.

La finalidad básica del seguimiento y control consistirá en evitar y subsanar en lo posible, los principales problemas ambientales que puedan surgir tras la ejecución de la actuación, en una primera fase previniendo los impactos, y en una segunda controlando especialmente aquellos aspectos relacionados con la restauración ambiental.

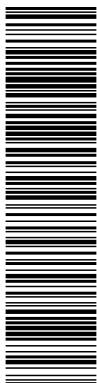
**ART. 20:      Determinaciones del estudio acústico.**

**Sobre el apantallamiento acústico**

- Puesto que se ve confirmada la necesidad de proteger la zona verde con una barrera acústica, ésta deberá ejecutarse, tal y como señala la ficha del PGOU, "integrada en el ajardinamiento", lo que implica que los paneles acústicos deberán estar preparados para soportar el crecimiento de vegetación o quedar oculta por la plantación vegetal en su cara interior, siendo recomendable un tratamiento similar en su cara exterior o, al menos, un acabado fonoabsorbente que reduzca la reflexión del ruido del ferrocarril hacia otras zonas.



DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>51</b> de <b>122</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

- La pantalla debe dimensionarse para proteger únicamente la zona verde, puesto que no será eficaz para proteger las plantas por encima de primera (aunque sí lo será para las posibles viviendas en planta baja). Con este objetivo, inicialmente se ha comprobado que sería suficiente con dotarla de una altura de unos 2,5 m.

**Sobre la edificación**

- Retranquear en lo posible la posición de la futura edificación respecto al lindero con el ferrocarril, aumentando la distancia y permitiendo disponer la barrera acústica en toda la longitud del lido.

- En las edificaciones donde sea viable, disponer las viviendas en tipología pasante, diseñando las estancias no vivideras sobre la fachada más expuesta al ruido ferroviario y las vivideras en la fachada protegida.

- En las fachadas ruidosas, evitar la presencia de balcones y terrazas por su efecto amplificador del ruido y, en caso de contar con ellos, disponer acabados fonoabsorbentes en la cara inferior de los salientes y voladizos.

- Puesto que la barrera acústica no protegerá a las edificaciones afectadas por encima de planta baja, su protección debe basarse en la adecuación del aislamiento acústico a los niveles sonoros previstos en los diferentes tramos y alturas, de modo que se garantice el cumplimiento de los OCA interiores en los recintos protegidos de la futura edificación residencial (dormitorios y estancias). En los tramos sometidos a más 60 dBA en periodo Día la exigencia será superior a la mínima, que es de 30 dBA, conforme a los tramos que indica la tabla 2.1 del DB HR.

- Como criterio adicional en el dimensionado del aislamiento se recomienda tener en cuenta los valores máximos de niveles transmitidos por las circulaciones ferroviarias que, como se ha visto, en el límite con la infraestructura pueden aproximarse a los 90 dBA durante los pasos ferroviarios más desfavorables.

**ART. 21:        Determinaciones de la Dirección General de Patrimonio.**

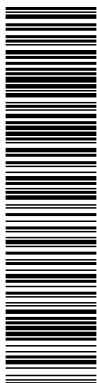
En aplicación del artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y arqueológico, deberá comunicarse en el plazo de tres días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

**ART. 22:        Medidas de protección del arbolado**

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid..

3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9ADB915BC069F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.saijto.torrejon.es/Firmado por: 1. C-ES\_O-ANERO\_QUALITYCONSULTING\_SLI\_QID.2.5.4.9Z-VATES-B88436746\_CN=49015158L\_ELENA DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746)\_SN=SANCHEZ PASCUAL\_G=ELENA DE AFRICA. SERIALNUMBER-IDCES-49015158L\_Description=Reg:28065\_Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) at 17/02/2023 10:25:33.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: 17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25 Página 52 de 122	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C53BADB915BC069F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sajto.torrelon.es/Firmado por: 1\_C-ES\_OANERO\_QUALITYCONSULTING\_SLI\_OJD\_2.5.4.97-VATES-B88436746\_CNS-49015158L ELENIA DE AFRICA SANCHEZ (R: B88436746) SNE-SANCHEZ PASCUAL\_G-ELENA DE AFRICA, SERIALNUMBER-IDCES-49015158L\_Description-Reg:28065/Hojas:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1 (CN=A-C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.

PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".

**6. NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

**ART. 23: Normativa de aplicación.**

Será de aplicación, con carácter general, la Normativa definida en el PGOU vigente de Torrejón de Ardoz.

**ART. 24: Obras e infraestructuras a cargo del Ámbito.**

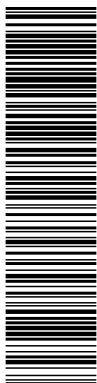
Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de redes interiores del Ámbito, así como su conexión a las generales de la población, serán a cargo de la Junta de Compensación formada por los titulares del suelo delimitado y consistirán en la ejecución total o parcial, según se precise, de las siguientes obras:

- Vialidad. Explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo para servicios.
- Saneamiento. Colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas.
- Suministro de agua. Distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Suministro de energía eléctrica incluidas conducción, distribución, alumbrado público y CT. y de mando.
- Jardinería y arbolado, así como mobiliario urbano en espacios libres.

Asimismo serán a cargo de la Junta de Compensación:

- Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- Las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización, así como las tasas municipales devengadas por dicha tramitación.
- Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- Los gastos de control de calidad de la urbanización.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>OCP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: <b>17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25</b> Página <b>53</b> de <b>122</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_OCP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A8C5B8ADB915BCB059F7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".](https://sede.saijto.torrelon.es/Firmado/por/1_C-ES_O-ANERO_QUALITY_CONSULTING_SL_CJD.2.5.4.97-VATES-B88436746_SIN-SANCHEZ_PASCUAL_G-ELENA-DE-AFRICA_SERIALNUMBER-IDCES-49015158L_Description-Reg:28065/Hoja:1-M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1(CN=A-C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.
  </p>
</div>
<div data-bbox=)

**ART. 25: Condiciones de cálculo de las redes de servicios y obras de urbanización.**

El cálculo de las redes de Servicios, así como el resto de criterios a emplear para la redacción del Proyecto de Urbanización serán las establecidas por el Ayuntamiento y por las Compañías Suministradoras.

**7. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.**

**ART. 26: Remisión a las determinaciones del Plan General.**

En todo aquello que de forma específica no quede regulado en estas Normas Urbanísticas será de aplicación la Normativa definida sobre estos conceptos en el PGOU vigente de Torrejón de Ardoz.

**8. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

**ART. 27: Generalidades.**

Las ordenanzas particulares de cada zona, desarrolladas en el presente capítulo, regulan junto con las Normas Generales de Edificación y Usos, las determinaciones a que se deben ajustar, según su localización, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

El presente Plan Especial señala 3 zonas de ordenación pormenorizada, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

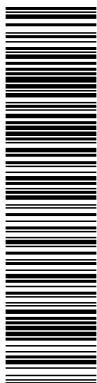
Las zonas, y las ordenanzas que las regulan, son las siguientes:

- 1 - (RC) – Residencial colectiva.
- 2 - (RV) – Red viaria.
- 3 - (EL) – Espacios libres y aparcamientos.

Excepto la zona 1, el resto se regula mediante las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, excepto lo indicado en el párrafo siguiente.

Para el grado 3 de la zona EL (EL-3), correspondiente al dominio Público del Ferrocarril, será de aplicación lo dispuesto en la vigente legislación de ferrocarriles.

DOCUMENTO _INFORME: 7905.23 PLAN ESPECIAL UEDB7 _TORREJON_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>7905</b> , Fecha de entrada: <b>17/02/2023 10:25</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>0CP2B-ERBFO-BTU2Q</b> Fecha de emisión: 17 de Febrero de 2023 a las 11:23:25 Página 54 de 122	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



3021721\_0CP2B-ERBFO-BTU2Q\_6552A34A9C5B9BADB915BCB059E7435AF7251BC26 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [PLAN ESPECIAL U.E.D.B.-7 "BARRIO DE SAN JOSÉ".](https://sede.saiio.torrelon.es/Firmado/por/1_C-ES_OANERO_QUALITY_CONSULTING_SL_CID.2.5.4.97-VATES-B88436746_SNC-SANCHEZ PASCUAL_G-ELENA DE AFRICA_SERIALNUMBER-IDCES-49015158L_Description-Reg:28065/Hoja:M-701166/Tomo:39492/Folio:11/Fecha:30/07/2019/Inscripción:1(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 17/02/2023 10:25:33.
  </p>
</div>
<div data-bbox=)

**ART. 28: ZONA 1 – Residencial Colectiva (RC)**

- 1) Definición.  
Corresponde a la manzana con uso residencial, definida en planos de ordenación.  
  
En todos los aspectos no regulados en la presente ordenanza, será de aplicación la correspondiente a la Zona ZUR-7, artículo 7 de las normas Urbanísticas del Plan General.
- 2) Tipología.  
La tipología será la de bloque abierto, sin retranqueo a alineación oficial.
- 3) Alineaciones y rasantes.  
Quedan señaladas en los planos de ordenación.
- 4) Ocupación máxima.  
Bajo rasante = 100%, con excepción de la zona de protección del ferrocarril, incluido en la parcela privativa.  
Sobre rasante, la ocupación máxima se define mediante un fondo edificable máximo de 18 metros desde la calle San Alfonso, pudiendo adosarse la edificación tanto a la alineación oficial a la calle como a los linderos laterales.
- 5) Edificabilidad.  
Máxima = 7.800 m<sup>2</sup>c
- 6) Alturas máximas y números de plantas.  
Altura máxima a cornisa = 22,50 m  
Nº de plantas máximas s/rasante = B + 6  
Se admite el ático, con un retranqueo mínimo de 3 metros medidos en perpendicular a las líneas de fachada lindantes con alineaciones oficiales.
- 7) Retranqueos mínimos.  
A alineación exterior de fachada = 0 m  
A resto de linderos = 0 m
- 8) Condiciones de aparcamiento.  
En el interior de las parcelas privadas, deberá disponerse un mínimo de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos (en superficie o bajo rasante).
- 9) Condiciones de uso.  
Las de la ordenanza ZUR-7 de las NNUU del PGOU.