



4501836:C4JDN-4GFHY-142F7:F48EED09CD5937F50E6FF989F032DD30B2A0768:El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aviso.torrelon.es/Firmado/per_1_C-ES_O-SJ_LOCHO_PROMOCIONES_Y_OBRAS/SI_OID.2.5.4.97-VATES-B82745787_CN=-02076351_JOSE_LUIS_FERNANDEZ_IR-B82745787_SN=FERNANDEZ_GONZALEZ_G-JOSE_LUIS_SERIALNUMBER-IDCES-029076351_Description=Reg-28065_Hoja:M-265184/Tomo:31505/Folio:67.Fecha:04/08/2020/Inscripción:27_CN=AC_Representación_OU=CERES_O=FNMT-RCM_C=ES



MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA

SEPTIEMBRE 2024



PLAN DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 2 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4601836: C4JDN-4GFHY-142F7 F46EFD0CD5937F50E6FF983F032DD30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto.torrelon.es>. Firmado por: 1. C=ES, O=S.LOCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L. OID.2.5.4.97.1/VATES=B82745787, CN=02076351 JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B82745787), SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-029076351, Description=Reg-28065, Hoja:M-265184/Tomo:31509, Folio:67, Fecha:04/08/2020, Inscrición:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ

EQUIPO REDACTOR

DIAPLAN SAP

Dirección:

Carlos Sánchez-Casas Padilla. Arquitecto urbanista

Equipo base:

Carmen Sánchez-Casas Pastor. Abogada urbanista
 Berta Sánchez-Casas Pastor. Arquitecta urbanista-Paisajista
 Isaac Blanco Calleja. Arquitecto urbanista-Especialista GIS
 Sergio Jaramillo Cáceres. Arquitecto urbanista
 Rodrigo Calvo López. Urbanista
 Ulises Falleiros Frare. Arquitecto

Composición y edición de textos:
 Pilar del Brío Castro
 Pepa Olivares Merino

Madrid, septiembre de 2024

50653568R
 CARLOS
 SANCHEZ-CASAS
 (R: A28462091)

Firmado digitalmente por
 50653568R CARLOS
 SANCHEZ-CASAS (R:
 A28462091)
 Fecha: 2024.09.24 10:39:08
 +02'00'

Fdo.: director del equipo redactor
 Carlos Sánchez-Casas Padilla
 Arquitecto



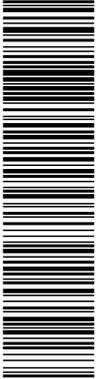
4601836:C4JDN-4GFHY-142F7:FA8EED9CD92937F50E6FF93F032DD30B2A0768: El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto.torreon.gob.mx/verificador-firmas>. Firmado por: 1. C=ES, O=S.L. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L. CID.2.5.4.97-VATES-B82745787, CN=02076335 JOSE LUIS FERNANDEZ IR, B82745787, SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-029076335, Description=Reg-28065-Hoja:M-265184/Tomo:31500/Folio:67 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

MODIFICACIÓN N°2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ

ÍNDICE

1. Objeto de la Modificación.....	4
2. Justificación de la Modificación.....	6
3. Justificación de la procedencia de la figura de Plan Especial (Modificación del Plan Especial de Esponjamiento del Casco Antiguo).....	7
4. Sostenibilidad económica.....	8
5. Normativa.....	9
6. Alcance del Plan Especial.....	9
RESUMEN EJECUTIVO.....	10
ANEXO. REGULACIÓN NORMATIVA VIGENTE Y MODIFICADA.....	11
REGULACIÓN NORMATIVA VIGENTE.....	12
4. LAS ACTUACIONES DE ESPONJAMIENTO.....	13
4.1. Condiciones de aplicación del párrafo incluido y, en consecuencia, condiciones para la desafectación del subsuelo del viario:.....	15
5. Normativa.....	16
5.1. Medidas generales de protección del medio ambiente.....	16
REGULACIÓN NORMATIVA MODIFICADA.....	24
4. LAS ACTUACIONES DE ESPONJAMIENTO.....	25
4.1. Condiciones de aplicación del párrafo incluido en el punto anterior y, en consecuencia, condiciones para la desafectación del subsuelo del viario:.....	27
5. Normativa.....	28
5.1. Medidas generales de protección del medio ambiente.....	28

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 4 de 35	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4601836: C4JDN-4GFHY-142F7 F46EEDC9D5937F50E6FF983F032D30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ](https://sede.avila.torrelon.es/Firmado/por/1/C-ES_O-S/L/LOCHO_PROMOCIONES_Y_OBRAS_S/01D/2/5/4/17/1/VATES-B82745787_CN=02076351_JOSE_LUIS_FERNANDEZ_IR=B82745787_SN=FERNANDEZ_GONZALEZ_G-JOSE_LUIS_SERIALNUMBER-IDCES-029076351_Description=Reg-28065_Hoja:1:2:651:84/Tomo:31:605/Folio:87.Fecha:04/08/2020/Inscripción:27(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.</p>
</div>
<div data-bbox=)

1. Objeto de la Modificación.

El objeto de la modificación es completar la subsanación de la deficiencia del PEMU de Esponjamiento aprobado por acuerdo del Pleno Municipal, de fecha 26 de mayo de 2010, publicado en el BOCM nº 145, de 19 de junio de 2010, consistente en la falta de explicitación de la posibilidad de utilizar el subsuelo de las vías públicas de cesión, cuando fuera necesario para el cumplimiento de las determinaciones de la Ordenanza ZUR-1, que se llevó a cabo en la Modificación nº 1 de dicho documento bajo el título "Modificación para subsanación de deficiencia", que fue aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 26 de octubre de 2022, publicado en el BOCM nº 275 de fecha 18 de noviembre de 2022 y que añadía el siguiente párrafo en la página 12 del documento:

"Asimismo, cuando en un Ámbito de Ordenación, por el reducido tamaño de las parcelas edificables resultante de las cesiones de viario añadidas respecto a las previstas en el Plan General, no sea posible el cumplimiento el estándar de aparcamiento establecido en la Ordenanza ZUR-1 de aplicación, podrá situarse la totalidad o parte de los aparcamientos en el bajo rasante de los viarios de cesión, previa desafectación del dominio público por parte del Ayuntamiento, conforme autoriza el artículo 25.5 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, constituyéndose un complejo inmobiliario de carácter urbanístico tal como establece el artículo citado. Los accesos al mismo deberán situarse en la parcela edificable".

Como condiciones de aplicación de este párrafo se establecían las siguientes:

- *"La parcela o parcelas para las que se solicita deben estar afectadas por la cesión añadida de viario público respecto a la ordenación previa del Plan General.*
- *La desafectación debe estar justificada por la imposibilidad de cumplimiento del estándar de aparcamiento en el suelo resultante una vez efectuada la cesión del viario, sin que sea necesario que la adscripción sea suficiente para su cumplimiento total, en cuyo caso deberá solicitarse, simultáneamente, la exención de la obligación conforme a lo dispuesto en el artículo IV.4.4 APARCAMIENTOS de las Ordenanzas Generales del Plan General.*
- *Obviamente, deberá haberse redactado al menos el anteproyecto de arquitectura para solicitud de licencia, única forma de comprobación fehaciente de los requerimientos anteriores respecto a la cabida de las plazas.*

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 5 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4601836: C4JDN-4GFHY-142F7 F46EFD9CD5937F50E6FF983F032D30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ](https://sede.avto.torrelon.es/Firmado/por/1_C=ES_O=S.LOCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L_OID.2.5.4.171-VATES-B82745787_CN=029076351_JOSE LUIS FERNANDEZ R-B82745787_SN=FERNANDEZ GONZALEZ_G=JOSE LUIS. SERIALNUMBER-IDCES-029076351_Descripcion=Reg-28065_Hoja:M-265184/Tomo:31509/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.</p>
</div>
<div data-bbox=)

- Comprobada la procedencia de la asignación a uso privado de la superficie bajo rasante, el Ayuntamiento comunicará al interesado la valoración del aprovechamiento privativo a que dé lugar esa adscripción.
- Deberá constituirse un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, en el que se describan pormenorizadamente las parcelas sobre y bajo rasante y se especifiquen las obligaciones públicas y privadas en cuanto a urbanización, conservación y reparación de la superficie sobre rasante que se adscribe a dominio público.
- Cuando se trate de Ámbitos para los que se redacte un proyecto de Reparcelación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 82.2 a) de la Ley 9/2001, se reflejarán en el mismo tanto el complejo inmobiliario como las obligaciones y cargas de las parcelas que lo integran.
- Cuando la escasa superficie del bajo rasante, hace innecesaria la tramitación de Proyectos de Reparcelación, el Ayuntamiento podrá sustituir el complejo por el establecimiento de una servidumbre permanente de uso público sobre rasante, especificando las obligaciones respecto a su urbanización, mantenimiento y reparación."

La presente modificación amplía la excepción contemplada en el último párrafo del apartado anterior, sustituyéndolo por el siguiente:

Quando la escasa superficie del bajo rasante, o la existencia de un solo propietario hagan innecesaria la distribución de beneficios y cargas mediante un de Proyectos de Reparcelación, el Ayuntamiento podrá sustituir el complejo inmobiliario y la desafectación del bajo rasante del viario público por la desafectación del suelo bajo y sobre rasante de toda la superficie del viario afectada por el aparcamiento bajo rasante y el establecimiento de una servidumbre permanente de uso público sobre rasante, especificando las obligaciones del propietario respecto a su urbanización, mantenimiento y reparación, así como la cuantía a abonar al Ayuntamiento en sustitución del valor de la red no cedida, conforme autoriza el párrafo c) del punto 3. del artículo 19 bis de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid. En todo caso, la parcela edificable mantendrá al menos un frente a viario público"

Esta adición conlleva la ampliación del párrafo de la página 12 antes transcrito que quedaría como sigue:

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 6 de 35	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4601836:C4JDN-4GFHY-142F7:FA6EED0C9D5937F50E6FF39693F032D30B2A0768:El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avito.torrelon.es/Firmado> por: 1. C=ES, O=S.L. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L. OJD.2.5.4.171-VATES:B82745787, CN=02076351 JOSE LUIS FERNANDEZ R, B82745787, SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-029076351, Description=Reg-28065, Hoja:14-265184/Tomo:31505/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ

“Asimismo, cuando en un Ámbito de Ordenación, por el reducido tamaño de las parcelas edificables resultante de las cesiones de viario añadidas respecto a las previstas en el Plan General, no sea posible el cumplimiento el estándar de aparcamiento establecido en la Ordenanza ZUR-1 de aplicación, podrá situarse la totalidad o parte de los aparcamientos en el bajo rasante de los suelos calificados e red viaria, bien manteniendo su carácter de dominio público de cesión, previa desafectación del dominio público por parte del Ayuntamiento, conforme autoriza el artículo 25.5 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, constituyéndose un complejo inmobiliario de carácter urbanístico tal como establece el artículo citado, bien mediante la sustitución de la red viaria de cesión añadida respecto a la que establecía el Plan General, por su equivalente económico estableciendo una servidumbre de uso público en superficie. Los accesos al mismo deberán situarse en la parcela edificable sobre rasante y la parcela edificable mantendrá al menos un lindero con frente a viario de dominio y uso públicos”.

2. Justificación de la Modificación.

El tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Esponjamiento ha dado lugar a que muchas de las parcelas existentes, cuyo reducido tamaño justificó la delimitación de ámbitos asimismo de reducida extensión, han sido adquiridas por un mismo promotor, de manera que ámbitos integrados por varios propietarios se han transformado en ámbitos de propietario único, de forma que la distribución de beneficios y cargas no requiere la tramitación de un proyecto de reparcelación, sin perjuicio de que dicho documento pueda redactarse para facilitar la agrupación de fincas y la cesión de las redes previstas. Esta circunstancia da lugar a que, en casos de propietario único, se exija la cesión de un suelo para red viaria pública para revertir posteriormente el bajo rasante una vez desafectado al propietario que efectuó la cesión, mediante la constitución de un Complejo Inmobiliario, aumentando las dificultades de gestión para garantizar un resultado que puede alcanzarse con el establecimiento de una servidumbre de uso público sobre rasante en el suelo afectado, evitando el proceso de ida y vuelta de la cesión y, debido a la previsible proliferación de complejos inmobiliarios, la carga innecesaria de gestión municipal que debe mantener una presencia en todos ellos.

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 7 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836:C4JDN-4GFHY-142F7:FA6EEDC9CD5937F50E6FF983F02D30B2A0768:El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto.torrelon.es/Firmado> por: 1. C=ES, O=S.L. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L. OJD.2.5.4.97-VATES:B82745787, CN=02076351 JOSE LUIS FERNANDEZ IR, B82745787, SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-029076351, Description=Reg-28065-Hoja:M-265184/Tomo:31609/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ

3. Justificación de la procedencia de la figura de Plan Especial (Modificación del Plan Especial de Esponjamiento del Casco Antiguo).

Como cuestión previa, debe ponerse de manifiesto que el PEMU del Esponjamiento del Casco Antiguo está adaptado a la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM/01, por lo que no le sería de aplicación la restricción derivada de la Disposición Adicional Quinta del citado texto, al margen de que la modificación que se propone no afecta a determinaciones estructurantes, tal como se justifica a continuación:

En relación con la ampliación de la excepción al establecimiento del Complejo Inmobiliario se plantean tres cuestiones, que enmarcan sus limitaciones y el alcance de su contenido:

3.1. Una de las condiciones para que una parcela merezca la calificación de solar es el frente a viario público y en relación con ella debe tenerse en cuenta que el frente a un suelo con servidumbre de uso público en superficie no es equivalente al frente a viario público, de manera que, si esa colindancia deja de existir en todos los frentes de una parcela, ésta deja de constituir un solar. De esta circunstancia se deriva la primera exigencia a la excepción que plantea esta modificación: **asegurar la naturaleza de solar de todas las parcelas afectadas garantizando su colindancia, en al menos un lindero, con una red viaria pública.**

3.2. La calificación de un suelo como red viaria no requiere necesariamente su cesión. Otra cosa es la imposibilidad de que un vial del que no se exige la cesión al Ayuntamiento pueda contabilizarse, como en efecto ocurre, para el cumplimiento de estándares de cesión de redes. En otras palabras, **un cambio de propiedad no supone un cambio de calificación si se mantiene el uso**

Lo anterior significa que, manteniendo el uso de red viaria, un cambio en la exigencia de cesión no supone un cambio de calificación del suelo.

3.3. La sustitución de la cesión de suelo por el establecimiento de una servidumbre de uso público en superficie, aun cuando la superficie de cesión no derive del cumplimiento de un estándar de cesión de redes, supone una pérdida patrimonial para el Ayuntamiento, por lo que debe **su valor debe sustituirse por su equivalente en metálico.**

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 8 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836: C4JDN-4GFHY-142F7 F48EED9CD5937F50E6FF9032D30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avito.torrelon.es/Firmado> por: 1. C=ES, O=S.LOCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L. OID.2.5.4.171-VATES:B82745787, CN=02076351 JOSE LUIS FERNANDEZ R. B82745787, SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-029076351, Description=Reg-28065, Hoja:14-265184/Tomo:31505/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ

A los efectos de esta sustitución, debe tenerse en cuenta que los AOS y DPF, delimitados por el Plan de Esponjamiento son equivalentes a lo que en posteriores modificaciones legislativas se denominarían **actuaciones de dotación**, toda vez que la finalidad de esa delimitación era la obtención de espacios de uso público que esponjaran el casco antiguo y resolvieran las conexiones entre diferentes zonas dificultadas por desarrollos anteriores al Plan General que no se habían planteado como objetivo la conectividad de las diferentes partes de la ciudad. Unas conexiones que no en todos los casos tienen por qué requerir suelos de propiedad pública, aunque sí requieren el carácter público del uso que justifica su calificación y el cambio del diseño pormenorizado llevado a cabo por el Plan Especial que las delimita.

Esta sustitución está prevista y autorizada en el punto 3 c) del artículo 19 bis de la LSCM/01 que textualmente establece:

“El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas, en caso de justificarse la imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, podrá sustituirse por alguna de las siguientes fórmulas:

.....

c) Su equivalente económico, con destino a la mejora de las redes públicas locales del área homogénea, que deberá materializarse en un plazo máximo de cinco años desde su entrega”

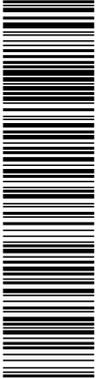
En este sentido, las dificultades de gestión de los complejos inmobiliarios y el mantenimiento de la función de la red pública mediante la servidumbre de uso público permiten extender esta posibilidad de sustitución en metálico a la excepción planteada en esta Modificación.

Asimismo, la figura del Área de Reparto delimitada en el Plan General de Torrejón, que no es estrictamente una unidad de reparto de beneficios y cargas como lo atestigua el que el mismo texto la defina, en la página 4 del Tomo de Áreas de Reparto, como *“un ámbito de desarrollo con gestión homogénea, aunque esta homogeneidad haya consistido en la ausencia de procesos redistributivos”* y lo corrobora la existencia de unidades de ejecución en su interior.

4. Sostenibilidad económica.

Dado que no se modifica la ordenación pormenorizada ni la estructurante, manteniendo todos los parámetros del Plan Especial que se Modifica, y se compensa económicamente el valor de las redes en caso de desafección del bajo rasante y/o del sobre rasante, se mantiene íntegramente la sostenibilidad del Plan Especial.

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 9 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4601836: C4JDN-4GFHY-142F7 F46EFD9CD5937F50E6FF983F032DD30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto.torrelon.es/Firmado por 1. C=ES, O=S.LOCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L, OID.2.5.4.97.1/VATES=B82745787, CN=02076331 JOSE LUIS FERNANDEZ IR, B82745787, SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-029076331, Description=Reg-28065, Hoja:M-265184/Tomo:31609/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ

5. Normativa.

A excepción de la opción planteada en el punto anterior respecto a la ubicación del aparcamiento bajo rasante del viario, tampoco se produce ninguna variación de la normativa del PEMU ampliada en la Modificación nº 1 (Modificación para la subsanación de deficiencia) con las Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente cuya vigencia se mantiene.

6. Alcance del Plan Especial.

Como conclusión de las consideraciones anteriores puede mantenerse que **la Modificación objeto de este expediente no altera ningún parámetro del Plan Especial de Esponjamiento, manteniendo todas sus determinaciones pormenorizadas y estructurantes**, limitándose a confirmar la posibilidad de sustitución de la cesión del suelo de la red viaria local por una servidumbre de uso público en superficie, siempre que ello garantice la naturaleza de solar de todas las parcelas resultantes y se sustituya el valor del mismo por su equivalente en metálico.

Obviamente sigue siendo válida la justificación aducida en la 1ª Modificación, incluida en el punto 3 de su memoria **“Justificación de la necesidad de inclusión del párrafo propuesto y oportunidad de esta subsanación”**

Este contenido entra dentro del alcance del Plan Especial tal como se establecen en el artículo 50 de la LSCM/01 e el punto 1 a) *“Definir 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”*

Finalmente, el alcance y la naturaleza del Plan Especial que constituye este expediente entra dentro del contemplado en el párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, modificado por la Ley 11/2922 de 21 de diciembre de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, que establece que:

“Quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado se escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística”

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 10 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



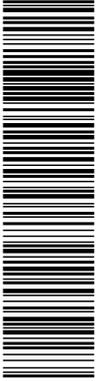
4601836 C4JDN-4GFHY-142F7 F46EFD9CD5937F50E6FF93F032DD30B2A0768 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto.torreon.gob.mx/verificador-firmas>. Firmado por: 1 C=ES, O=S.L. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L. OID.2.5.4.97-VATES=B82745787, CN=02076351 JOSE LUIS FERNANDEZ R, B82745787, SN=FERNANDEZ GONZALEZ G-JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-029076351, Description=Reg-28065-Hoja:M-265184/Tomo:3160/Folio:67 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

MODIFICACIÓN N°2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ

RESUMEN EJECUTIVO.

La escasa extensión del documento y la simplicidad de su contenido hace innecesaria la redacción de un resumen ejecutivo que coincidiría con el documento no resumido.

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 11 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



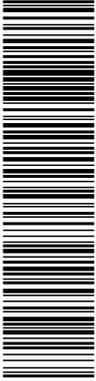
4601836 C4JDN-4GFHY-142F7 F46EFD9CD5937F50E6FF983F032DD30B2A0768 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ](https://sede.avto.torrelon.es/Firmado/por/1_C=ES_O=S.LOCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L_OID.2.5.4.97-V/ATES-B82745787_CN=020763361 JOSE LUIS FERNANDEZ R-B82745787_SN=FERNANDEZ GONZALEZ G-JOSE LUIS SERIALNUMBER-IDCES-0290763361/Descripcion=Reg-28065/Hoja:M-265184/Tomo:3160/Folio:67 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.</p>
</div>
<div data-bbox=)

ANEXO. REGULACIÓN NORMATIVA VIGENTE Y MODIFICADA.

Como consecuencia de esta Modificación quedan modificadas: la página 10 de la Modificación nº 1 y la página 12 del PE de Esponjamiento, que fue modificada a partir de la original e incluida en la 1ª Modificación.

Con objeto de evitar confusiones se incluye la totalidad del punto 4 LAS ACTUACIONES DE ESPONJAMIENTO y del punto 5 Normativa, tanto actuales (teniendo en cuenta la Modificación nº 1) como modificadas, con el contenido de esta 2ª Modificación. Se identifican como **Regulación normativa vigente y modificada** que complementa las determinaciones de las fichas y de la Ordenanza ZU-R1

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 12 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

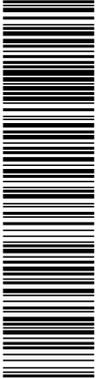


MODIFICACIÓN Nº2 PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA
DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO DE TORREJÓN DE ARDOZ

REGULACIÓN NORMATIVA VIGENTE

4601836: C4JDN-4GFHY-142F7_F46EFD9CD5937F50E6FF93F032DD30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto.torreon.es>. Firmado por: 1. C=ES, O=S.L. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L. OID.2.5.4.97.VATES-B82745787, CN=03076351, SN=LUIS FERNANDEZ (R-B82745787), SN=LUIS FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-029076351, Description=Reg-28065-Hoja:M-265184/Tomo:31503/Folio:67 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 13 de 35	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836: C4JDN-4GFHY-142F7 F46EEDC9D5937F50E6FF93F032DD30B2A0758. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto.torrelon.es/Firmado/por/1/C=ES/O=S.LOCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L/OID.2.5.4.97/V=ATES-B82745787/CN=02076351/JOSE LUIS FERNANDEZ R/B82745787/SN=FERNANDEZ GONZALEZ G-JOSE LUIS>.
SERIALNUMBER-IDCES-029076351, Descripción=Reg-28065, Hoja:14-265184/Tomo:31509/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

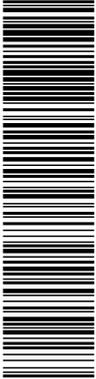
Regulación vigente

4. LAS ACTUACIONES DE ESPONJAMIENTO

Las actuaciones de esponjamiento pueden constituir ámbitos de nueva delimitación o recoger unidades de ejecución ya delimitadas por el Plan General, con o sin modificación de diseño, e, incluso, limitarse a modificaciones de alineación o fondo edificable. Se pueden agrupar en cuatro tipos:

1. **Tipo I.-** Actuaciones de retranqueo, cambios de alineación, fondo edificable, apertura de viarios...etc. que no requieren la delimitación de Ámbitos de Ordenación Singular porque afectan a una única parcela cuya superficie, detráido el retranqueo, es capaz de acoger el aprovechamiento asignado por el Plan General, aunque para ello sea necesario autorizar una planta más de las asignadas por el PERI, sin que en ningún caso se supere la altura máxima fijada por el Plan General para la ordenanza ZU-R1. Se identifican como D.P.F. (Determinaciones de parámetros formales).
2. **Tipo II.-** Ámbitos para los que el Plan Especial propone una ordenación singular remitiendo a un proceso posterior de reparto de beneficios y cargas que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82.2.a) de la Ley 9/2001, deberá llevarse a cabo mediante la reparcelación. Se identifican con las letras A.O.S. Son de dos tipos:
 - II₁.- Ámbitos de Ordenación Singular en los que el diseño propuesto es capaz de absorber la edificabilidad asignada por el PERI del casco.
 - II₂.- Ámbitos de Ordenación Singular en los que la cabida del sólido capaz propuesto es mayor que el aprovechamiento asignado y en los cuales el PEMU autoriza a localizar localiza la edificabilidad correspondiente a las redes de equipamientos, zonas verdes o redes viarias a obtener por ocupación directa (Actuaciones de Dotación). Caso de que no se ubicara, porque fuera trasladada a otra unidad con exceso de aprovechamiento, quedaría reducido el aprovechamiento al asignado, circunstancia que se hará constar en la delimitación de la unidad receptora.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 14 de 35		



4601836 C4JDN-4GFHY-142F7 F46EEDC9C5937F50E6FF9032D30B2A0768 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avila.gob.es/Firmado> por 1 C=ES O=S.LOCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L. OID.2.5.4.171-VATES-B82745787 CN=02076351 JOSE LUIS FERNANDEZ IR-B82745787 SN=FERNANDEZ GONZALEZ G-JOSÉ LUIS. SERIALNUMBER-IDCES-029076351. Descripción=Reg-28065 Hoja:14-265184/Tomo:31505/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación vigente

3. **Tipo III.-** Actuaciones de Dotación. Son ámbitos que comprenden redes de zonas verdes o espacios libres que se obtienen por ocupación directa localizando el aprovechamiento en los A.O.S. tipo II₂ u otras unidades con exceso de aprovechamiento sobre el asignado. Se identifican con las siglas A.D.
4. **Tipo IV.-** Ámbitos de gestión o unidades de ejecución preexistentes, delimitados por el Plan General o por el PERI del Casco, que el PEMU recoge, bien manteniendo sin variación el proceso de desarrollo iniciado, en algunos casos acompañado de convenio urbanístico, bien modificando el diseño manteniendo la edificabilidad. Aun cuando no se haya iniciado el proceso de reparto de beneficios y cargas, el PEMU mantiene el Sistema de Actuación. Se identifican con las siglas UG o UE.

Como determinación general encaminada a completar el objetivo de esponjamiento se establece la compatibilidad con os objetivos del PEMU dela adquisición de edificaciones o parcelas por parte del Ayuntamiento con objeto de ampliar o remodelar espacios públicos, autorizando la ubicación del aprovechamiento suprimido, mediante la delimitación de una unidad discontinua, en aquellas parcelas o conjunto de parcelas en las que las determinaciones de ordenanza admitan un aprovechamiento mayor del asignado.

Asimismo, cuando un Ámbito de Ordenación, por el reducido tamaño de las parcelas edificables resultantes de las cesiones de viario añadidas respecto a las previstas en el Plan General, no sea posible el cumplimiento del estándar de aparcamiento establecido en la Ordenanza ZUR-1 de aplicación, podrá situarse la totalidad o parte de los aparcamientos en el bajo rasante de los viarios de cesión, previa desafectación del dominio público por parte del Ayuntamiento, conforme autoriza el artículo 25.5 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, constituyéndose un complejo inmobiliario de carácter urbanístico tal como establece el artículo citado. Los accesos al mismo deberán situarse en la parcela edificable.

Cuando se opte por el sistema de expropiación para la adquisición de redes deberá existir consignación presupuestaria previa.

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 15 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



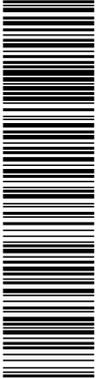
4601836: C4JDN-4GFHY-142F7 F46EEDC9CD5937F50E6FF3983F032D30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto.torrelon.es/Firmado por 1_C=ES_O=S.LOCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L_OID.2.5.4.97.VATES-B82745787_CN=02076351_JOSE_LUIS FERNANDEZ IR-B82745787_SN=FERNANDEZ GONZALEZ_G=JOSE LUIS. SERIALNUMBER-IDCES-029076351_Descripcion=Reg-28065_Hoja:1:265184_Tomo:31503_Folio:87_Fecha:04/08/2020_Inscripción:27_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES

Regulación vigente

4.1. Condiciones de aplicación del párrafo incluido y, en consecuencia, condiciones para la desafectación del subsuelo del viario:

- La parcela o parcelas para las que se solicita deben estar afectadas por la cesión añadida de viario público respecto a la ordenación previa del Plan General.
- La desafectación debe estar justificada por la imposibilidad de cumplimiento del estándar de aparcamiento en el suelo resultante una vez efectuada la cesión del viario, sin que sea necesario que la adscripción sea suficiente para su cumplimiento total, en cuyo caso deberá solicitarse, simultáneamente, la exención de la obligación conforme a lo dispuesto en el artículo IV.4.4 APARCAMIENTOS de las Ordenanzas Generales del Plan General.
- Obviamente, deberá haberse redactado al menos el anteproyecto de arquitectura para solicitud de licencia, única forma de comprobación fehaciente de los requerimientos anteriores respecto a la cabida de las plazas.
- Comprobada la procedencia de la asignación a uso privado de la superficie bajo rasante, el Ayuntamiento comunicará al interesado la valoración del aprovechamiento privativo a que dé lugar esa adscripción.
- Deberá constituirse un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, en el que se describan pormenorizadamente las parcelas sobre y bajo rasante y se especifiquen las obligaciones públicas y privadas en cuanto a urbanización, conservación y reparación de la superficie sobre rasante que se adscribe a dominio público.
- Cuando se trate de Ámbitos para los que se redacte un proyecto de Reparcelación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 82.2 a) de la Ley 9/2001, se reflejarán en el mismo tanto el complejo inmobiliario como las obligaciones y cargas de las parcelas que lo integran.
- Cuando la escasa superficie del bajo rasante, hace innecesaria la tramitación de Proyectos de Reparcelación, el Ayuntamiento podrá sustituir el complejo por el establecimiento de una servidumbre permanente de uso público sobre rasante, especificando las obligaciones respecto a su urbanización, mantenimiento y reparación.

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 16 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4601836: C4JDN-4GFHY-142F7 F46EFD9CD5937F50E6FF939F032D30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [Regulación vigente](https://sede.avto.torrelon.es/Firmado/por/1/C=ES/O=S.J. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L. OID.2.5.4.197-VATES-B82745787-CN=029076351-JOSE LUIS FERNANDEZ IR-B82745787-SN=FERNANDEZ GONZALEZ G-JOSE LUIS. SERIALNUMBER-IDCES-029076351-Description=Reg-28065-Hoja:M-265184/Tomo:31503/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.</p>
</div>
<div data-bbox=)

5. Normativa.

La subsanación de la deficiencia, objeto de este expediente, no supone variación alguna sobre la normativa del PEMU, constituyendo simplemente, la contemplación de la posibilidad de uso del subsuelo de las vías públicas de cesión, previa desafectación justificada del mismo, como medida complementaria para viabilizar el desarrollo de los ámbitos por el delimitados en los que, por la fuerte carga de cesión añadida de viario respecto a la prevista en la ordenación pormenorizada del Plan General, modificada por dicho documento, no es posible cumplir las determinaciones de aparcamiento incluidas en la ordenanza de aplicación.

En cumplimiento de la consideración del Informe Ambiental Estratégico se incluye el texto siguiente sobre Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente.

5.1. Medidas generales de protección del medio ambiente

5.1.1 Disposiciones generales.

Fase de obra:

- Se tomarán cuantas medidas sean necesarias para minimizar la producción y dispersión del polvo generado durante la obra. Aunque se trata de una única parcela y la mayor parte de las maniobras se realizarán por calles existentes, el transporte de materiales pulverígenos se efectuará en camiones cubiertos con lonas.
- El acopio temporal de tierras y otros materiales pulverulentos se hará en zonas protegidas del viento.
- Con objeto de mantener los niveles de emisiones gaseosas producidas por el funcionamiento de los vehículos de motor y de la maquinaria de ejecución de las obras por debajo de los límites legales, se asegurará su buen estado de funcionamiento, para lo cual toda maquinaria presente en la obra debe cumplir las siguientes condiciones técnicas:
 - Correcto ajuste de los motores.
 - Adecuación de la potencia de la máquina al trabajo a realizar.
 - Comprobación de que el estado de los tubos de escape sea el correcto.
 - Empleo de catalizadores.
 - Revisión de maquinaria y vehículos (ITV).

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 17 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4601836: C4JDN-4GFHY-142F7 F46EFD0CD5937F50E6FF989F032DD30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [Regulación vigente](https://sede.aviso.torrelon.es/Firmado/por/1/C=ES/O=S.LOCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L/OID.2.5.4.157/V=ATES-B82745787/CN=02076351/JOSE LUIS FERNANDEZ R/B82745787/SN=FERNANDEZ GONZALEZ G-JOSE LUIS. SERIALNUMBER-IDCES-029076351/Description=Reg-28065/Hoja:M-265184/Tomo:31505/Folio:87/Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.</p>
</div>
<div data-bbox=)

- En la medida de lo posible, se emplearán pavimentos ecológicos que, mediante procesos de fotocatalisis, ayuden a purificar el aire. Estos pavimentos incorporarán en su cara superficial un potente catalizador que se active en presencia de luz, transformando gases contaminantes en productos inocuos para la salud y sin impacto sobre el medio ambiente.
- Se planificarán correctamente las actividades para optimizar el uso de los equipos electrónicos de obra.
- Se dimensionará adecuadamente la maquinaria de obra.
- Se utilizará racionalmente el alumbrado (aprovechando al máximo la luz natural) y los equipos eléctricos de la oficina y la obra, utilizando aparatos y bombillas de bajo consumo y de larga duración y de máxima eficiencia energética, limpiando periódicamente las luces y las luminarias para optimizar la iluminación.
- Se fijarán objetivos de ahorro energético tanto en electricidad como en combustible.

Fase de explotación:

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

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 18 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4601836: C4JDN-4GFHY-142F7 F46EFD0CD5937F50E6FF9032D30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto.torrelon.es/Firmado/por/1_C-ES_O-S/LOCHO_PROMOCIONES_Y_OBRAS_S/01D_2_5_4_97-VATES-B82745787_CN=02076351_JOSE_LUIS_FERNANDEZ_IR=B82745787_SN=FERNANDEZ_GONZALEZ_G=JOSE_LUIS_SERIALNUMBER-IDCES-029076351_Description=Reg-28065_Hoja:M-265184/Tomo:31509/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27_CN=AC_Representación_OU=CERES_O=FNMT-RCM_C=ES

Regulación vigente

- en los que se prevea que la temperatura puede superar unos valores determinados.
- En el diseño de la urbanización se priorizará el uso del pavimento permeable y demás elementos de drenaje sostenible, especialmente en zonas en que lo permitan los requerimientos de uso, como pueden ser los aparcamientos o las zonas de espacios libres.
- Para los pavimentos de las aceras y los bordillos de las zonas interiores se seleccionarán los materiales que los conforman con criterios de sostenibilidad ambiental.
- Se mejorará el consumo energético mediante la incorporación de sistemas de captación y utilización de energía renovable para la producción de agua caliente sanitaria y calefacción.
- Se promoverá la eficiencia energética de los alumbrados exteriores mediante el ahorro de energía, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.
- Se limitará la superficie impermeable maximizando las superficies permeables respecto de las impermeables.

5.1.2. Medidas de protección contra el ruido.

Fase de obra:

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

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 19 de 35	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836:C4JDN-4GFHY-142F7:FA6EED0C9D5937F50E6FF983F032D30B2A0768:El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [Regulación vigente](https://sede.avifa.torrelon.es/Firmado/per_1_C-ES_O-S_L_OCHO_PROMOCIONES_Y_OBRAS_Sl_OID_2.5.4.171-VATES-B82745787_CN=029076351_JOSE_LUIS_FERNANDEZ_IR_B82745787_SN=FERNANDEZ_GONZALEZ_G-JOSE_LUIS_SERIALNUMBER-IDCES-029076351_Description=Reg-28065_Hoja:M-265184/Tomo:31503/Folio:87.Fecha:04/08/2020/Inscripción:27(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)

Fase de explotación:

- Se deberá prestar especial atención a la verificación de las condiciones acústicas exigibles.

5.1.3. Medidas encaminadas a evitar la contaminación atmosférica.

Fase de obra:

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

Fase de explotación:

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

5.1.4. Medidas de protección de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

Fase de obra:

- Se garantizará la protección de los recursos hídricos y de los suelos frente a vertidos o derrames de aceites, grasas e hidrocarburos, así como de otros productos y/o residuos peligrosos.
- Queda prohibido el lavado de cubas de hormigón con carácter general. Para el lavado de las canaletas de las cubas, se habilitará un sistema para la decantación de los sólidos arrastrados.
- En cuanto a las aguas sanitarias generadas en las instalaciones auxiliares de obra, queda prohibido su vertido directo al terreno (pozos negros) o a cauces. La gestión de estas aguas deberá mediante cabinas de WC químicas, siendo retirados los lodos generados mediante gestor autorizado.

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 20 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4601836: C4JDN-4GFHY-142F7_F46EEDC9CD937F50E6FF983F032DD30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aviso.torrelon.es/Firmado por 1_C-EES_O-S_0-S_LOCHO_PROMOCIONES_Y_OBRAS_Sl_OID.2.5.4.197-VATES-B82745787_CN=029076353_O=FERNANDEZ IR_B82745787_SN=FERNANDEZ GONZALEZ_G=JOSE LUIS_SERIALNUMBER-IDCES-029076353_1_Description=Reg-28065_Hoja:M-265184_Tomo:31505_Folio:87_Fecha:04/08/2020_Inscripción:27_CN=AC Representación_OU=CERES_O=FNMT-RCM_C=ES

Regulación vigente

- Los acopios temporales deberán ubicarse fuera de las zonas de escorrentía.
- En la medida de lo posible se instalarán pavimentos que permitan mejorar los porcentajes de agua de lluvia infiltrada y se valorará la posibilidad de instalación de depósitos de infiltración.
- Se asegurará el sellado de los pozos o puntos extractivos existentes.
- Se adoptarán medidas de seguridad para prevenir roturas, infiltraciones y contaminación de la red de abastecimiento, disponiendo de los planos de su trazado y de la ubicación de otras infraestructuras existentes (pozos o sondeos destinados a consumo, depósitos), evitando la proximidad de las canalizaciones de saneamiento y depuración a éstas.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.

5.1.5. Medidas de protección del patrimonio cultural.

- Ante la eventual aparición de algún tipo de resto arqueológico, deberá comunicarse inmediatamente, actuándose conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, y la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

5.1.6. Medidas tendentes al ahorro energético y los recursos hídricos.

- En la edificación se cumplirá con las medidas establecidas en el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico HE Ahorro de Energía, estableciendo una contribución mínima procedente de energías renovables.

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 21 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4601836:C4JDN-4GFHY-142F7:FA6EEDC9CD5937F50E6FF3983F032D30B2A0768:El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto.torrelon.es/Firmado> por: 1. C=ES, O=S.LOCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L. OID.2.5.4.197.1/VATES:B82745787, CN=02076351 JOSE LUIS FERNANDEZ IR, B82745787, SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-029076351, Description=Reg-28065-Hoja:M-265184/Tomo:31609/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación vigente

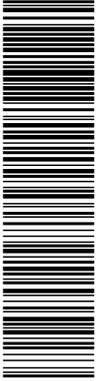
- En su diseño se contemplarán soluciones de soleamiento y ventilación para reducir la carga energética asociada a la climatización. (acondicionamiento pasivo).
- El nuevo edificio ha de contar obligatoriamente con:
 - Contadores individuales de agua en cada oficina o industria.
 - En los puntos de consumo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

5.1.7. Medidas relativas a la gestión de residuos.

Fase de obra:

- Todos los residuos generados o existentes en una parcela se gestionarán de acuerdo a su naturaleza según lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, con especial interés lo referente a la separación en origen de los mismos y a las autorizaciones necesarias para los gestores e inscripción en los registros para gestión y transporte. Se aplicará igualmente el resto de normativa vigente de residuos, sean éstos de

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 23 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4601836;C4JDN-4GFHY-142F7;FA8EED09CD5937F50E6FF9302D30B2A0768;El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto.torrelon.es/Firmado por 1. C=ES, O=S.L. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L. OID.2.5.4.97.VATES:B82745787, CN=02076351 JOSE LUIS FERNANDEZ R. B82745787, SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-029076351, Description=Reg-28065, Hoja:M-265184/Tomo:31609/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación vigente

- En caso de existir sospechas de la posible presencia de mosquito tigre en el entorno se procederá a comunicarlo a las autoridades sanitarias municipales, con el objeto de plantear con empresas especializadas una investigación de su posible existencia, mediante técnicas como las trampas de ovoposición, que permite determinar de forma eficaz la presencia de poblaciones de este mosquito mediante su puesta de huevos. En caso de detectarse la existencia de mosquito tigre se establecerán procedimientos con tratamientos adulticidas perimetrales o en puntos de alta densidad de mosquitos, conocidos como “Hot spots” entre otros.

Fase de explotación:

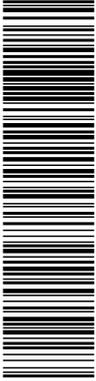
- Se deberá realizar un correcto mantenimiento de las zonas ajardinadas, evitando la maleza, el crecimiento excesivo de plantas y la acumulación de hojas. También hay que controlar las cubiertas vegetales y las plantas rastreras, saneándolas para evitar que se conviertan en refugio de plagas.
- Se establecerán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

5.1.9. Medida compensatoria sobre el cambio climático.

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

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

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 24 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

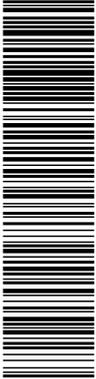


2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ESPONJAMIENTO DEL CASCO ANTIGUO
DE TORREJÓN DE ARDOZ PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA

REGULACIÓN NORMATIVA MODIFICADA.

4601836: C4JDN-4GFHY-142F7_F46EEDC9D5937F50E6FF93F032DD30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 25 de 35	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4601836: C4JDN-4GFHY-142F7 F46EED0CD5937F50E6FF983F032D30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [Regulación modificada](https://sede.avto.torrelon.es/Firmado/per_1_C=ES_O=S_L=OCHO PROMOCIONES Y OBRAS SL_OID.2.5.4.171-VATES-B82745787_CN=02076351_JOSE_LUIS FERNANDEZ R-B82745787_SN=FERNANDEZ GONZALEZ_G=JOSE LUIS. SERIALNUMBER-IDCES-029076351. Descripción=Reg-28065-Hoja:M-265184/Tomo:31609/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.</p>
</div>
<div data-bbox=)

4. LAS ACTUACIONES DE ESPONJAMIENTO

Las actuaciones de esponjamiento pueden constituir ámbitos de nueva delimitación o recoger unidades de ejecución ya delimitadas por el Plan General, con o sin modificación de diseño, e, incluso, limitarse a modificaciones de alineación o fondo edificable. Se pueden agrupar en cuatro tipos:

1. **Tipo I.-** Actuaciones de retranqueo, cambios de alineación, fondo edificable, apertura de viarios...etc. que no requieren la delimitación de Ámbitos de Ordenación Singular porque afectan a una única parcela cuya superficie, detráido el retranqueo, es capaz de acoger el aprovechamiento asignado por el Plan General, aunque para ello sea necesario autorizar una planta más de las asignadas por el PERI, sin que en ningún caso se supere la altura máxima fijada por el Plan General para la ordenanza ZU-R1. Se identifican como D.P.F. (Determinaciones de parámetros formales).

2. **Tipo II.-** Ámbitos para los que el Plan Especial propone una ordenación singular remitiendo a un proceso posterior de reparto de beneficios y cargas que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82.2.a) de la Ley 9/2001, deberá llevarse a cabo mediante la reparcelación. Se identifican con las letras A.O.S. Son de dos tipos:

II₁.- Ámbitos de Ordenación Singular en los que el diseño propuesto es capaz de absorber la edificabilidad asignada por el PERI del casco.

II₂.- Ámbitos de Ordenación Singular en los que la cabida del sólido capaz propuesto es mayor que el aprovechamiento asignado y en los cuales el PEMU localiza la edificabilidad correspondiente a las redes de equipamientos, zonas verdes o redes viarias a obtener por ocupación directa (Actuaciones de Dotación). Caso de que no se ubicara porque fuera trasladada a otra unidad con exceso de aprovechamiento quedaría reducido el aprovechamiento al asignado, circunstancia que se hará constar en la delimitación de la unidad receptora.

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 26 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4601836 C4JDN-4GFHY-142F7 F46EFD9CD5937F50E6FF983F032DD30B2A0768 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avila.torrelon.es/Firmado/por/1/C=ES/O=S.LOCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L/OID.2.5.4.197.1/ATES-B82745787/CN=02076351/JOSE LUIS FERNANDEZ R/B82745787/SN=FERNANDEZ GONZALEZ G-JOSE LUIS>
SERIALNUMBER-IDCES-029076351, Description=Reg-28065, Hoja:M-265184/Tomo:31605/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación modificada

3. **Tipo III.** Actuaciones de Dotación. Son ámbitos que comprenden redes de zonas verdes o espacios libres que se obtienen por ocupación directa localizando el aprovechamiento en los A.O.S. tipo II₂ u otras unidades con exceso de aprovechamiento sobre el asignado. Se identifican con las siglas A.D.
4. **Tipo IV.** Ámbitos de gestión o unidades de ejecución preexistentes, delimitados por el Plan General o por el PERI del Casco, que el PEMU recoge, bien manteniendo sin variación el proceso de desarrollo iniciado, en algunos casos acompañado de convenio urbanístico, bien modificando el diseño manteniendo la edificabilidad. Aun cuando no se haya iniciado el proceso de reparto de beneficios y cargas, el PEMU mantiene el Sistema de Actuación. Se identifican con las siglas UG o UE.

Como determinación general encaminada a completar el objetivo de esponjamiento se establece la compatibilidad con os objetivos del PEMU dela adquisición de edificaciones o parcelas por parte del Ayuntamiento con objeto de ampliar o remodelar espacios públicos, autorizando la ubicación del aprovechamiento suprimido, mediante la delimitación de una unidad discontinua, en aquellas parcelas o conjunto de parcelas en las que las determinaciones de ordenanza admitan un aprovechamiento mayor del asignado.

Asimismo, cuando en un Ámbito de Ordenación, por el reducido tamaño de las parcelas edificables resultante de las cesiones de viario añadidas respecto a las previstas en el Plan General, no sea posible el cumplimiento el estándar de aparcamiento establecido en la Ordenanza ZUR-1 de aplicación, podrá situarse la totalidad o parte de los aparcamientos en el bajo rasante de los suelos calificados e red viaria, bien manteniendo su carácter de dominio público de cesión, previa desafectación del dominio público por parte del Ayuntamiento, conforme autoriza el artículo 25.5 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, constituyéndose un complejo inmobiliario de carácter urbanístico tal como establece el artículo citado, bien mediante la sustitución de la red viaria de cesión añadida respecto a la que establecía el Plan General, por su equivalente económico estableciendo una servidumbre de uso público en superficie. Los accesos al mismo deberán situarse en la parcela edificable sobre rasante y la parcela edificable mantendrá al menos un lindero con frente a viario de dominio y uso públicos.

Cuando se opte por el sistema de expropiación para la adquisición de redes deberá existir consignación presupuestaria previa.

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 27 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4601836: C4JDN-4GFHY-142F7 F46EFD0CD5937F50E6FF989F032DD30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto.torrelon.es/Firmado por 1_C-ES_O-S_LOCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L. OID.2.5.4.97.1-VATES-B82745787_CN=020763361_JOSE_LUIS FERNANDEZ R- B82745787_SN=FERNANDEZ GONZALEZ_G-JOSE LUIS. SERIALNUMBER-IDCES-0290763361_Description=Reg-28065_Hoja:14-265184/Tomo:31505/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES

Regulación modificada

4.1. Condiciones de aplicación del párrafo incluido en el punto anterior y, en consecuencia, condiciones para la desafectación del subsuelo del viario:

- La parcela o parcelas para las que se solicita deben estar afectadas por la cesión añadida de viario público respecto a la ordenación previa del Plan General.
- La desafectación debe estar justificada por la imposibilidad de cumplimiento del estándar de aparcamiento en el suelo resultante una vez efectuada la cesión del viario, sin que sea necesario que la adscripción sea suficiente para su cumplimiento total, en cuyo caso deberá solicitarse, simultáneamente, la exención de la obligación conforme a lo dispuesto en el artículo IV.4.4 APARCAMIENTOS de las Ordenanzas Generales del Plan General.
- Obviamente, deberá haberse redactado al menos el anteproyecto de arquitectura para solicitud de licencia, única forma de comprobación fehaciente de los requerimientos anteriores respecto a la cabida de las plazas.
- Comprobada la procedencia de la asignación a uso privado de la superficie bajo rasante, el Ayuntamiento comunicará al interesado la valoración del aprovechamiento privativo a que dé lugar esa adscripción.
- Deberá constituirse un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, en el que se describan pormenorizadamente las parcelas sobre y bajo rasante y se especifiquen las obligaciones públicas y privadas en cuanto a urbanización, conservación y reparación de la superficie sobre rasante que se adscribe a dominio público.
- Cuando se trate de Ámbitos para los que se redacte un proyecto de Reparcelación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 82.2 a) de la Ley 9/2001, se reflejarán en el mismo tanto el complejo inmobiliario como las obligaciones y cargas de las parcelas que lo integran.
- Cuando la escasa superficie del bajo rasante, o la existencia de un solo propietario hagan innecesaria la distribución de beneficios y cargas mediante un de Proyectos de Reparcelación, el Ayuntamiento podrá sustituir el complejo inmobiliario y la desafectación del bajo rasante del viario público por la desafectación del suelo bajo y sobre rasante de toda la superficie del viario afectada por el aparcamiento bajo rasante y el establecimiento de una servidumbre permanente de uso público sobre rasante, especificando las obligaciones del propietario respecto a su urbanización, mantenimiento y reparación, así como la cuantía a abonar al Ayuntamiento en sustitución del valor de la red no cedida, conforme autoriza el párrafo c) del punto 3. del artículo 19 bis de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11:00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 28 de 35	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4601836: C4JDN-4GFHY-142F7 F46EED0CD5937F50E6FF983F032D30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [Regulación modificada](https://sede.avto.torrelon.es/Firmado/por/1/C=ES/O=S.LOCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L/OID.2.5.4.97.V/ATES-B82745787/CN=02076351/JOSÉ LUIS FERNANDEZ IR-B82745787/SN=FERNANDEZ GONZALEZ G-JOSÉ LUIS SERIALNUMBER-IDCES-029076351/Description=Reg-28065/Hoja:M-265184/Tomo:31509/Folio:87/Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.</p>
</div>
<div data-bbox=)

Madrid. En todo caso, la parcela edificable mantendrá al menos un frente a viario público"

5. Normativa.

La subsanación de la deficiencia, objeto de este expediente, no supone variación alguna sobre la normativa del PEMU, constituyendo simplemente, la contemplación de la posibilidad de uso del subsuelo de las vías públicas de cesión, previa desafectación justificada del mismo, como medida complementaria para viabilizar el desarrollo de los ámbitos por el delimitados en los que, por la fuerte carga de cesión añadida de viario, respecto a la prevista en a ordenación pormenorizada del Plan General, modificada por dicho documento, no es posible cumplir las determinaciones de aparcamiento incluidas en la ordenanza de aplicación.

En cumplimiento de la consideración del Informe Ambiental Estratégico se incluye el texto siguiente sobre Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente.

5.1. Medidas generales de protección del medio ambiente

5.1.1 Disposiciones generales.

Fase de obra:

- Se tomarán cuantas medidas sean necesarias para minimizar la producción y dispersión del polvo generado durante la obra. Aunque se trata de una única parcela y la mayor parte de las maniobras se realizarán por calles existentes, el transporte de materiales pulverígenos se efectuará en camiones cubiertos con lonas.
- El acopio temporal de tierras y otros materiales pulverulentos se hará en zonas protegidas del viento.
- Con objeto de mantener los niveles de emisiones gaseosas producidas por el funcionamiento de los vehículos de motor y de la maquinaria de ejecución de las obras por debajo de los límites legales, se asegurará su buen estado de funcionamiento, para lo cual toda maquinaria presente en la obra debe cumplir las siguientes condiciones técnicas:
 - Correcto ajuste de los motores.
 - Adecuación de la potencia de la máquina al trabajo a realizar.

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 29 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4601836: C4JDN-4GFHY-142F7 F46EED0C9D5937F50E6FF983F032D30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto.torrelon.es/Firmado por 1. C=ES, O=S.LOCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L, OID.2.5.4.97=VATES-B82745787, CN=029076351 JOSE LUIS FERNANDEZ R, B82745787, SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-029076351, Description=Reg-28065, Hoja:M-265184/Tomo:31505/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

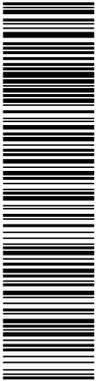
Regulación modificada

- Comprobación de que el estado de los tubos de escape sea el correcto.
- Empleo de catalizadores.
- Revisión de maquinaria y vehículos (ITV).
- En la medida de lo posible, se emplearán pavimentos ecológicos que, mediante procesos de fotocatalisis, ayuden a purificar el aire. Estos pavimentos incorporarán en su cara superficial un potente catalizador que se active en presencia de luz, transformando gases contaminantes en productos inocuos para la salud y sin impacto sobre el medio ambiente.
- Se planificarán correctamente las actividades para optimizar el uso de los equipos electrónicos de obra.
- Se dimensionará adecuadamente la maquinaria de obra.
- Se utilizará racionalmente el alumbrado (aprovechando al máximo la luz natural) y los equipos eléctricos de la oficina y la obra, utilizando aparatos y bombillas de bajo consumo y de larga duración y de máxima eficiencia energética, limpiando periódicamente las luces y las luminarias para optimizar la iluminación.
- Se fijarán objetivos de ahorro energético tanto en electricidad como en combustible.

Fase de explotación:

- Se supervisarán los sistemas de climatización y se solicitarán los certificados de eficiencia energética de los edificios.
- Se potenciará la generación renovable in situ como mecanismo para reducir la demanda energética del exterior y, por tanto, las emisiones de contaminantes a la atmósfera.
- Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 341/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y el resto de legislación vigente en lo que se refiere a los criterios de calidad del aire. (Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). Plan azul).
- Las nuevas plantaciones se realizarán con especies vegetales adaptadas al clima y a las condiciones locales que presenten alta capacidad de retención de CO2 y reducidas necesidades de mantenimiento.
- Se buscará en el edificio la ventilación necesaria para luchar contra el efecto isla de calor.
- Si fuera posible se crearán microclimas de agua, estas soluciones implican un consumo de energía y pérdida de agua si no se gestiona adecuadamente, sin

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 30 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4601836: C4JDN-4GFHY-142F7 F46EFD9CD5937F50E6FF398F032DD30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto.torrelon.es/Firmado por 1. C=ES, O=S.LOCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L, OID.2.5.4.197.1/VATES-B82745787, CN=02076351 JOSE LUIS FERNANDEZ (R: B82745787), SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-029076351, Description=Reg-28065, Hoja:14-265184/Tomo:31505/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación modificada

- embargo, puede ser una solución efectiva a implementar en días puntuales en los que se prevea que la temperatura puede superar unos valores determinados.
- En el diseño de la urbanización se priorizará el uso del pavimento permeable y demás elementos de drenaje sostenible, especialmente en zonas en que lo permitan los requerimientos de uso, como pueden ser los aparcamientos o las zonas de espacios libres.
 - Para los pavimentos de las aceras y los bordillos de las zonas interiores se seleccionarán los materiales que los conforman con criterios de sostenibilidad ambiental.
 - Se mejorará el consumo energético mediante la incorporación de sistemas de captación y utilización de energía renovable para la producción de agua caliente sanitaria y calefacción.
 - Se promoverá la eficiencia energética de los alumbrados exteriores mediante el ahorro de energía, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.
 - Se limitará la superficie impermeable maximizando las superficies permeables respecto de las impermeables.

5.1.2. Medidas de protección contra el ruido.

Fase de obra:

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

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 31 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836 C4JDN-4GFHY-142F7 F46EED0CD5937F50E6FF3983F02DD30B2A0768 El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [Regulación modificada](https://sede.aviso.torrelon.es/Firmado/por/1/C=ES/O=S.LOCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L/OID.2.5.4.197.1/ATES-B82745787/CN=02076351/JOSE LUIS FERNANDEZ R/B82745787/SN=FERNANDEZ GONZALEZ G-JOSE LUIS/SERIALNUMBER-IDCES-029076351/Description=Reg-28065/Hoja:M-265184/Tomo:31503/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.
 </p>
</div>
<div data-bbox=)

Fase de explotación:

- Se deberá prestar especial atención a la verificación de las condiciones acústicas exigibles.

5.1.3. Medidas encaminadas a evitar la contaminación atmosférica.

Fase de obra:

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

Fase de explotación:

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

5.1.4. Medidas de protección de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

Fase de obra:

- Se garantizará la protección de los recursos hídricos y de los suelos frente a vertidos o derrames de aceites, grasas e hidrocarburos, así como de otros productos y/o residuos peligrosos.
- Queda prohibido el lavado de cubas de hormigón con carácter general. Para el lavado de las canaletas de las cubas, se habilitará un sistema para la decantación de los sólidos arrastrados.
- En cuanto a las aguas sanitarias generadas en las instalaciones auxiliares de obra, queda prohibido su vertido directo al terreno (pozos negros) o a cauces. La gestión de estas aguas deberá mediante cabinas de WC químicas, siendo retirados los lodos generados mediante gestor autorizado.

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 32 de 35	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836: C4JDN-4GFHY-142F7 F46EEDC9CD5937F50E6FF989F032D30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.axto.gob.es>. Firmado por: 1. C=ES, O=S.L. OCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L. OID.2.5.4.97.1/VATES:B82745787, CN=02076351 JOSE LUIS FERNANDEZ IR, B82745787, SN=FERNANDEZ GONZALEZ, G=JOSE LUIS, SERIALNUMBER=IDCES-029076351, Description=Reg-28065-Hoja:M-265184/Tomo:31500/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación modificada

- Los acopios temporales deberán ubicarse fuera de las zonas de escorrentía.
- En la medida de lo posible se instalarán pavimentos que permitan mejorar los porcentajes de agua de lluvia infiltrada y se valorará la posibilidad de instalación de depósitos de infiltración.
- Se asegurará el sellado de los pozos o puntos extractivos existentes.
- Se adoptarán medidas de seguridad para prevenir roturas, infiltraciones y contaminación de la red de abastecimiento, disponiendo de los planos de su trazado y de la ubicación de otras infraestructuras existentes (pozos o sondeos destinados a consumo, depósitos), evitando la proximidad de las canalizaciones de saneamiento y depuración a éstas.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.

5.1.5. Medidas de protección del patrimonio cultural.

- Ante la eventual aparición de algún tipo de resto arqueológico, deberá comunicarse inmediatamente, actuándose conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, y la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

5.1.6. Medidas tendentes al ahorro energético y los recursos hídricos.

- En la edificación se cumplirá con las medidas establecidas en el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico HE Ahorro de Energía, estableciendo una contribución mínima procedente de energías renovables.
- En su diseño se contemplarán soluciones de soleamiento y ventilación para reducir la carga energética asociada a la climatización. (acondicionamiento pasivo).

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 33 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4501836; C4JDN-4GFHY-142F7; F46EEDC9CD5937F50E6FF983F032D30B2A0768; El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avto.torrelon.es/Firmado/por/1/C=ES/O=S.LOCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L/OID.2.5.4.157-V/ATES-B82745787/CN=02076351JOSE LUIS FERNANDEZ IR-B82745787/SN=FERNANDEZ GONZALEZ G-JOSE LUIS>
SERIALNUMBER-IDCES-029076351, Descripción=Reg-28065; Hoja:M-265184/Tomo:31505/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación modificada

- El nuevo edificio ha de contar obligatoriamente con:
 - Contadores individuales de agua en cada oficina o industria.
 - En los puntos de consumo de agua se colocarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, y a tal efecto:
 - Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de perlizadores o economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de 2,50 Kg/cm² tengan un caudal máximo de 5 l./min,
 - El mecanismo de las duchas incluirá economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de 5,50 Kg/cm² tengan un caudal máximo de 10 l./min.
 - El mecanismo de adición de la descarga de las cisternas de los “waters” limitará el volumen de descarga a un máximo de 7 litros y dispondrá de sistemas de ahorro como interruptores de descarga, doble sistema de descarga o contrapesos
 - Los grifos de los aparatos sanitarios dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a 1 l. de agua. Todo nuevo proyecto que no contemple estos sistemas ahorradores de agua, no dispondrá de la preceptiva Licencia de Obras hasta que no estén incluidos y valorados en dicho proyecto.

5.1.7. Medidas relativas a la gestión de residuos.

Fase de obra:

- Todos los residuos generados o existentes en una parcela se gestionarán de acuerdo a su naturaleza según lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, con especial interés lo referente a la separación en origen de los mismos y a las autorizaciones necesarias para los gestores e inscripción en los registros para gestión y transporte. Se aplicará igualmente el resto de normativa vigente de residuos, sean éstos de tipo inerte, urbanos o peligrosos. En ningún caso se crearán escombreras ni se abandonarán residuos de cualquier naturaleza.

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 34 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4601836: C4JDN-4GFHY-142F7 F46EEDC9CD5937F50E6FF983F032D30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aviso.torrelon.es/Firmado/por/1/C=ES/O=S.LOCHO PROMOCIONES Y OBRAS S.L/OID.2.5.4.157/V=ATES-B82745787/CN=02076351/JOSE LUIS FERNANDEZ R/B82745787/SN=FERNANDEZ GONZALEZ G-JOSE LUIS>.
SERIALNUMBER=IDCES-029076351/Description=Reg-28065/Hoja:M-265184/Tomo:31509/Folio:87 Fecha:04/08/2020/Inscripción:27 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 25/09/2024 13:11:15.

Regulación modificada

- La gestión de las tierras de excavación y de los residuos inertes se llevará a cabo según lo establecido en la normativa anteriormente citada, así como en la Orden 2726/2009, de 16 julio, que regula la gestión de los residuos de construcción.
- Los aceites industriales usados que se generen durante las obras serán gestionados conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Fase de explotación:

- El proyecto de edificación incluirá un sistema de gestión, de acuerdo con la normativa vigente, de los aceites, combustibles, cementos y otros sólidos procedentes de las zonas de instalaciones, de tal manera que, en ningún caso, lleguen al suelo o a los cursos de agua.

El destino de los residuos inertes producidos cumplirá lo dispuesto tanto en el Plan Estatal marco de Gestión de Residuos 2016-2022, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2017-2024.

5.1.8. Medidas de protección sobre la salud de las personas.

Fase de obra:

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

DOCUMENTO PROYECTO: 575_03_MOD_N_2_PEMU_ESPONJAMIENTO MEMORIA_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 41896, Fecha de entrada: 25/09/2024 13:11 :00
OTROS DATOS Código para validación: C4JDN-4GFHY-142F7 Fecha de emisión: 3 de Octubre de 2024 a las 11:55:30 Página 35 de 35	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



4601836: C4JDN-4GFHY-142F7 F46EFD9CD5937F50E6FF93F032DD30B2A0768. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avto.torrelon.es/Firmado/por/1_C=ES_O=S.LOCHO_PROMOCIONES_Y_OBRAS_Sl_OID.2.5.4.97-VATES-B82745787_CN=02076351_JOSE_LUIS_FERNANDEZ_IR_B82745787_SN=FERNANDEZ_GONZALEZ_G-JOSE_LUIS_SERIALNUMBER-IDCES-029076351_Description=Reg-28065_Hoja:M-265184/Tomo:31609/Folio:87.Fecha:04/08/2020/Inscripción:27_CN=AC_Representación_OU=CERES_O=FNMT-RCM_C=ES

Regulación modificada

mosquito mediante su puesta de huevos. En caso de detectarse la existencia de mosquito tigre se establecerán procedimientos con tratamientos adulticidas perimetrales o en puntos de alta densidad de mosquitos, conocidos como “Hot spots” entre otros.

Fase de explotación:

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

5.1.9. Medida compensatoria sobre el cambio climático.

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

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