

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 1 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA
PÚBLICA DOTACIONAL EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN EN
LA PARCELA RESERVA R- 6 DEL SECTOR ESTE
DE LOS FRESNOS (SUP-R3) EN TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

PROMOTOR:

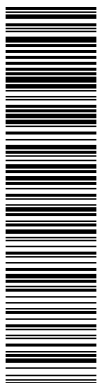


JUNIO 2024

PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA PÚBLICA DOTACIONAL EN RÉGIMEN
DE PROTECCIÓN EN LA PARCELA RESERVA R- 6 DEL SECTOR ESTE DE LOS FRESNOS (SUP-R3)
EN TORREJON DE ARDOZ (MADRID).



DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 2 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejón.es

INDICE:

1. OBJETO.
2. ANTECEDENTES.
3. AMBITO Y TITULARIDAD. PARCELA RESERVA Nº 6.
 - 3.1 ERROR DE LÍMITE Y SUPERFICIE DE PARCELA
4. JUSTIFICACIÓN.
5. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL.
6. FICHA REVISIÓN PGOU TORREJÓN DE ARDOZ. ESTE DE LOS FRESNOS.SUP-R3.
7. CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.
8. DOCUMENTACIÓN.
9. CARACTERÍSTICAS DE LAS ORDENANZAS ACTUALES.
10. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENANZA ZU-7_{3.1}. PARCELA R-6.
11. CEDULA URBANISTICA PARCELA T2 CONFORME PRESENTE P. ESPECIAL.
12. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
13. ESTUDIO ECONÓMICO
14. ANALISIS DE IMPACTOS EN MATERIA DE GÉNERO.
 - 14.1. INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.
 - 14.2. IMPACTO SOBRE LA ACCESABILIDAD UNIVERSAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD.
15. RESUMEN EJECUTIVO.
16. PLANOS.
 1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
 2. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.
 3. PARCELA R-6 . ALINEACIONES, ÁREA DE MOVIMIENTO Y ORDENANZA DE APLICACIÓN

PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA PÚBLICA DOTACIONALEN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN EN LA PARCELA RESERVA R- 6 DEL SECTOR ESTE DE LOS FRESNOS (SUP-R3) EN TORREJON DE ARDOZ (MADRID).



DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 3 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejón.es

PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA PÚBLICA DOTACIONAL EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN EN LA PARCELA RESERVA R- 6 DEL SECTOR ESTE DE LOS FRENOS (SUP-R3) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

1.OBJETO

Es objeto del presente Plan Especial, la definición de la reserva R-6 del Sector Este de Los Fresnos (SUP-R3) con frente a la calle Valle del Tormes 11 y Camporreal, incluida en el PP Los Fresnos del SUP-R3 y el ajuste de determinaciones pormenorizadas de la ordenanza ZUR-7_{3.1} de aplicación (ZUR-7_{3.1}), para la implantación en la misma del uso de vivienda pública dotacional protegida.

Dicha Parcela tiene como referencia catastral 0573468VK6707S0001BB.

Se pretende implantar el uso dotacional de vivienda pública sujeta a un régimen de protección, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 de La Ley del Suelo 9/2001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid, complementando de esta forma las dotaciones ya existentes en el sector, como el equipamiento docente ubicado en la reserva R- 2, y la parcela libre de este mismo uso correspondiente a la reserva R-4.

Se definirán las aclaraciones en las determinaciones pormenorizadas de la ordenanza residencial de aplicación para el uso a implantar, con el objeto de hacer viable una propuesta armónica con el ámbito y su entorno.

Se trata de una parcela que fue objeto de cesión gratuita al Exmo Ayto. de Torrejón como deber de los propietarios de suelo urbanizable de los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas en el Proyecto de Reparcelación de La Unidad de Actuación del Sector SUP-R3 aprobado definitivamente en abril del año 2007.

Se trata junto con la reserva R-4, de las únicas parcelas dotacionales situadas en el ámbito que permanecen libres de edificación y sin uso definido.

2.ANTECEDENTES

Las Parcelas provienen de:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUP-R3 (SECTOR ESTE DE LOS FRESNOS).

Aprobado definitivamente el 30 de julio de 2007.

La finca aparece en el Proyecto de Reparcelación como resultante de los deberes de los propietarios de suelo urbanizable, de ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, con la siguiente descripción:

URBANA: Parcela de forma sensiblemente rectangular con una superficie de 1623 m2 y los siguientes linderos:

- NORTE: Zona verde RV5 en línea de 27,65 m.
- SUR: Calle 1 en línea de 8,91 m.
- ESTE: Suelo urbano en línea quebrada de 69,44 y 7,82 m.
- OESTE: Suelo urbano en línea quebrada de 71,30 y 4,19 m.

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 4 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejón.es

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 3 “ESTE DE LOS FRESNOS” DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID).

Aprobado definitivamente el 17 de diciembre de 2004.
Dicho Plan Parcial es el desarrollo del Sector 3 de Suelo Urbanizable Programado “Este de los Fresnos” del primer cuatrienio del Plan General de Torrejón de Ardoz.

El Plan Parcial incluye la totalidad del área de Reparto 30.3. Las Redes Generales se sitúan en su mayor parte fuera del sector a excepción de dos vías pecuarias (Colada Camino del Río y Cordel de Pelayo) que no generan aprovechamiento ni computan como cesión.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SUP-R3. “ESTE DE LOS FRESNOS” DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID).

Aprobada definitivamente el 24 de abril de 2009.

Dicha modificación del Plan Parcial del SUP-R3 afecta a diversos aspectos urbanísticos del propio sector e incluye y limita ciertos parámetros a escala edificatoria en varias de las Ordenanzas.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SUP-R3. “ESTE DE LOS FRESNOS” DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) PARA COMPLETAR LA ORDENANZA ZUR-4₃ CONDOMINIO.

Aprobada definitivamente el 30 de junio de 2021.

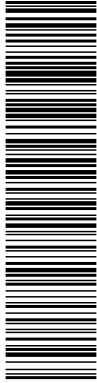
Dicha modificación del Plan Parcial del SUP-R3 completa la Ordenanza ZUR-4₃ (Condominio) creando dos grados en la tipología edificatoria residencial.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDÓZ.

PGOU vigente aprobado el 6 de mayo de 1999, así como el Texto Refundido del mismo de fecha 1/3/01, la finca se encuentra incluida en el Sector 3 de Suelo Urbanizable “Este de Los Fresnos”

La parcela objeto del Plan Especial es denominada como Reserva nº 6, y le aplica lo definido en la Ordenanza ZU-E₃(Equipamientos).

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 5 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz N° 1
C/ Cantalarrana, 33
28850 TORREJON DE ARDOZ
Tfn.: 91 675 28 56 Fax: 91 656 44 13

Fecha de Emisión: VEINTICINCO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ
FINCA DE TORREJON DE ARDOZ N°: 69792
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 28132000748289

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA.- Veinticuatro. FINCA RV6. PARCELA en el término municipal de Torrejón de Ardoz, resultante del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación del Sector SUP-R3 "ESTE DE LOS FRESNOS". Es de forma sensiblemente rectangular, con una superficie de mil seiscientos veintitres metros cuadrados. Linda: al Norte, zona verde RV5 en línea de veintisiete metros y sesenta y cinco centímetros; al Este, con suelo urbano en línea quebrada de sesenta y nueve metros y cuarenta y cuatro centímetros y siete metros y ochenta y dos centímetros; al Oeste, con calle uno, en línea quebrada de setenta y un metros y treinta centímetros y cuatro metros y diecinueve centímetros; y al Sur, con calle uno en línea de ocho metros y noventa y un centímetros. REGIMEN URBANISTICO: USO: DOTACIONAL-EQUIPAMIENTO BIENESTAR SOCIAL -RED GENERAL INTERIOR DE SERVICIOS. EDIFICABILIDAD: X 4 plantas 5.044 M2. CONDICIONES DE EDIFICACION: Plan Parcial del SUP-R3 de Torrejón de Ardoz -Ordenanza ZU-E-3. Está exenta de participar en los gastos de urbanización.

Referencia Catastral: NO CONSTA
No coordinado con catastro

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ	P2814800E	4111	1336	123	1
PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio.					
TITULO: Adquirida por ADJUDICACION en virtud de Certificación administrativa, autorizada por Adminis./Ayunt. AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ en TORREJON DE ARDOZ, el día 03/03/08					
La indicada inscripción de dominio es de fecha 13/05/2008					

CARGAS

ALEGADA EXENCION, queda AFECTA POR CINCO AÑOS, al pago de la liquidación, que por el Impuesto, en su caso, proceda. Torrejon De Ardoz a 13 de Mayo de 2.008.
Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 1

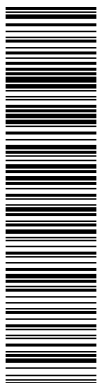
LIMITACION URBANISTICA:Limitaciones derivadas del Planeamiento Urbanístico de su Polígono.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 28132000748289

Pág: 1 de 2



DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 6 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTICINCO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, antes de la apertura del diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, representante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

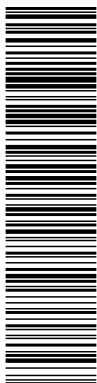
NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 28132000748289

Pág: 2 de 2

PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA PÚBLICA DOTACIONALEN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN EN LA PARCELA R- 6 DEL SECTOR ESTE DE LOS FRENOS (SUP-R3) EN TORREJON DE ARDOZ (MADRID).



DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 7 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AE2376276AF5C19076592466F7. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torreon.es

3. AMBITO Y TITULARIDAD. PARCELA RESERVA Nº 6.

El ámbito del presente Plan Especial es la parcela correspondiente a la Reserva Nº 6 con frente a la Calle Valle del Tormes 11, incluida en el PP de Ordenación del Sector 3. Dicha parcela, tienen como referencia catastral 0573468VK6707S0001BB.

Se trata de una parcela de uso dotacional, actualmente sin edificar.

Según Consulta Catastral la Parcelas tiene la siguiente Superficie

0573468VK6707S0001BB 1.733,00 m2

Resulta, por tanto:

Superficie: 1.733,00 m2

Linderos:

- Norte En línea recta de 27,65 ml con zona verde RV5.
- Sur En línea recta de, 8,91 ml con calle 1 (Cl. Camporreal).
- Este En línea quebrada de 69,44 y 7,82 m con suelo urbano (Parcelas Cr Loeches 64, Cr Loeches 66, Cr Loeches 74 y Cr Loeches 76).
- Oeste En línea quebrada de 71,30 y 4,19 m ml con suelo urbano (Cl. Valle del Tormes)

3.1 ERROR DE LÍMITE Y SUPERFICIE DE PARCELA.

La diferencia entre superficie de la parcela Reserva nº 6 reflejada en el Proyecto de Reparcelación correspondiente a 1623m 2 y la superficie asignada a la misma en Catastro correspondiente a 1733 m2, supone que sea indispensable la justificación de este aspecto para el desarrollo del presente Plan Especial.

Debido a la baja calidad de la base de los planos del Plan General, existen discrepancias con la realidad física. Así mismo la base de los planos del Plan Parcial del SUP-R3 corresponde con un plano de curvas de nivel elaborado a partir de la documentación del Plan General.

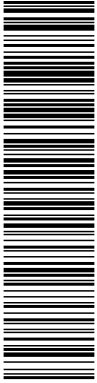
En el propio Plan Parcial se describe el límite Este del Sector como “línea quebrada, con la Ctra. de Loeches e industrias existentes”, generando una posible confusión entre una curva de nivel y la línea límite de las industrias lo que puede haber provocado un ligero desplazamiento de la misma hacia el oeste.

La naturaleza del presente error queda justificada por los siguientes hechos:

- En el Proyecto de Reparcelación, no dicho error gráfico en la descripción de la finca matriz aportada, por lo que implica que esta se incorpora en su totalidad.
- Tras el análisis del plano del Catastro anterior a la fecha de la reparcelación del Sector SUP-R3, se comprueba en coherencia con la inexistencia del resto de finca matriz, por lo que se deduce que la parcela inicial limita con las industrias existentes y por tanto con el límite Este del Sector SUP-R3, sin que exista un suelo entre el sector y las parcelas industriales.
- En coherencia con lo descrito en los puntos anteriores, cuando el catastro inscribe el Proyecto de Reparcelación hace coincidir el límite del sector con el de las industrias existentes, entendiéndose con buen criterio que el desplazamiento se debía a un error gráfico.

La admisión de este aspecto como un error gráfico (inferior en superficie al 1 por mil de la superficie total del sector SUP-R3) no implica un aumento de la edificabilidad lucrativa del Sector SUP-R3 y por tanto se asume la superficie de 1733,00 m2 definida en Catastro de como superficie correcta de la

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 8 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



Parcela reserva nº 6 sita en Calle Valle del Tormes 11 y con Referencia Catastral 0573468VK6707S0001BB.

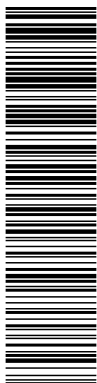
La superficie exacta de la parcela deberá definirse mediante la ejecución del levantamiento topográfico necesario para el desarrollo del proyecto de edificación correspondiente.

El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho.
4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://se.de.ayo-torrejon.es>

PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA PÚBLICA DOTACIONAL EN RÉGIMEN
DE PROTECCIÓN EN LA PARCELA RESERVA R- 6 DEL SECTOR ESTE DE LOS FRENOS (SUP-R3)
EN TORREJON DE ARDOZ (MADRID).



DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 9 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

4. JUSTIFICACIÓN.

Como se ha descrito anteriormente, la parcela objeto del presente Plan, corresponde con una parcela calificada como equipamiento de bienestar social, lo que permitiría albergar edificaciones que articulen los equipamientos propios del Sector que satisfagan las necesidades de la población. Sin embargo, actualmente existen en el sector, dos parcelas dotacionales (Reserva nº 4 y Reserva nº 6) que se han mantenido libres desde el inicio del desarrollo urbanístico del Sector SUP-R3, sin satisfacer el destino para el que se proyectaron, generando en el Sector un vacío urbano con potencial de actuación.

El uso dotacional, se ha mantenido en la parcela desde que comenzó a desarrollarse en ella la figura de planeamiento del Plan Parcial del Sector, y le aplica definido en la Ordenanza ZU-E₃ del Plan Parcial del Sector.

El Plan Parcial del Sector 3, en el apartado 1 de la Ordenanza Particular ZU-E₃, indica: que el suelo englobado en la Ordenanza ZU-E (Equipamientos):

- *Regula la edificación en zonas calificadas con uso equipamientos excepto el cementerio.*
- *El Plan general asigna un uso que tiene carácter indicativo e informa de la estrategia del Plan General para satisfacer la necesidad de la población.*
- *La Comisión de Gobierno podrá asignar el uso dotacional que estime oportuno en base a las necesidades reales de la población afectada que, lógicamente, con cambiantes a lo largo del tiempo.*

El desarrollo del presente Plan Especial trata de atenuar la problemática originada por la importante demanda social de este modelo de viviendas. La Vivienda Pública, es una figura, consolidada dentro de la Comunidad de Madrid, incorporándose a nivel local a través de diversos instrumentos de planeamiento, y a nivel estatal, al ser reconocida por la legislación y valorada como la mejor opción social de acceso a la vivienda.

La futura edificación residencial de carácter social, de titularidad pública ejecutada sobre suelo municipal, se destina a cubrir las necesidades de alojamiento de las personas y colectivos más necesitados. Estos alojamientos tendrán carácter transitorio y serán ocupadas por los usuarios de forma temporal mediante un régimen de alquiler.

La Ley del Suelo 11/2022 de 22 de diciembre de la Comunidad de Madrid indica:

Artículo 36. Redes públicas.

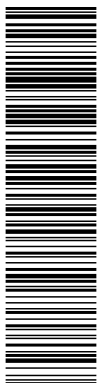
1. Se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles:

a) Los que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración General del Estado o de la Comunidad de Madrid.

b) Los que conforman la red general, que son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.

c) Los que conforman la red local, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 10 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.yto-torrejon.es

2. El conjunto de los elementos de la red pública son susceptibles de distinguirse, a efectos de la presente Ley, desde el punto de vista funcional en los siguientes sistemas de redes:

a) Redes de infraestructuras, que comprenden, a su vez:

- 1.º Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.
- 2.º Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.
- 3.º Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.

b) Redes de equipamientos, que comprenden, a su vez:

- 1.º Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
- 2.º Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.**

c) Redes de servicios, que comprenden, a su vez:

- 1.º Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
- 2.º Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.**

2.º.1. Este uso podrá implantarse en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos prevista en el apartado 2.b) 2.º de este artículo, procedentes de sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado que cuenten con ordenación pormenorizada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

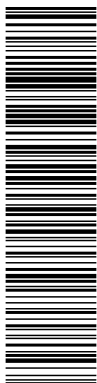
- a) **Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5 por 100 de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.**
- b) **Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.**

2.º.2. Será de aplicación a este uso concreto la normativa de edificación aplicable al uso residencial en el ámbito o sector y la normativa en su caso aplicable con carácter general a las viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

2.º.3. La implantación de este uso requerirá la aprobación de un Plan Especial únicamente cuando sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable dicha implantación.

3. La definición de las redes públicas implica señalar expresamente todos aquellos de sus elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades previstas de la red correspondiente.

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 11 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Válcárcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Válcárcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejón.es

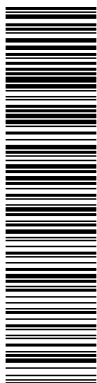
El presente Plan Especial, mantiene los parámetros fijados en el Sector por el Plan Parcial, y ajustará ciertas determinaciones pormenorizadas de la ordenanza ZUR-7₃ de aplicación en parcelas dotacionales destinadas a la implantación de vivienda pública dotacional protegida.

Por tanto, la Ordenanza de aplicación en la parcela reserva R-6 será la ZUR-7_{3.1}

Esto queda justificado en los siguientes apartados:

- **No aumentará la Edificabilidad Lucrativa del Sector. Manteniendo la edificabilidad asignada de la parcela reserva nº 6 en 5044,00 m²**, fijada en la Ordenanza ZU-E₃ (Equipamiento) del PP del Sector SUP-R3. **La edificabilidad del uso de vivienda pública dotacional en régimen de protección (3.767,00 m²c) en la parcela será inferior al 5% de la edificabilidad del uso residencial del Sector (75.345,28 m²c).**
- Tal y como se indica en el punto 2.2º del Artículo 36 , la ordenanza de aplicación a este uso en la parcela debe ser la aplicable al uso residencial en el sector, por tanto debe ser la ZUR-7₃ que establece una altura máxima de 5 plantas (16,5m), un fondo máximo 20m y ocupación máxima del 66% , por tanto aunque aumente la altura máxima pasando de 4 Plantas a 5 plantas, estas alturas son las que se desarrollan en los edificios más próximos, en aplicación de la misma Ordenanza ZUR-7₃
- **Se ajustan los retranqueos.** La ordenanza de aplicación del uso a implantar es la ZUR-7₃ RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR, y no define retranqueos. En el presente Plan Especial se ajusta que el retranqueo posterior será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación y nunca inferior a 5m, sin retranqueo a calle ni a linderos laterales, **en aquellas parcelas dotacionales que lindan con usos no residenciales, destinadas a la implantación del uso de vivienda pública protegida.**
- Dada la existencia de espacios Libres Privados, el Proyecto de Construcción de la Edificación, contendrá calidades serán similares a las de las zonas públicas, con ajardinamiento mínimo del 30%.
- **No desafecta el suelo de un destino público**, se trata de un suelo de titularidad pública, en el que se pretende ejecutar Viviendas Públicas en régimen de alquiler, manteniendo la propiedad el Exmo Ayto. de Torrejón. Podrá materializarse mediante concesión administrativa, o recursos propios municipales.
Se permite, por tanto, poner a disposición de la administración pública el acceso de la población a la vivienda, sin posibilidad de enajenar, ni que pierda la condición de Vivienda Pública.
- **Se mantiene el suelo como Equipamiento**, ya que se trata del desarrollo de una dotación de interés público y social, compatible tanto con la Ley del Suelo 11/2022 de 22 de diciembre de la Comunidad de Madrid, con el parque de viviendas, como con la Ordenanza ZU-E en la que se engloba.
- Como mejora en la dotación de **Espacios Libres Públicos**, se fija un mínimo del 30% de la Superficie de la Parcela deberá dedicarse a Espacio Libre.
- El cumplimiento de la **dotación de mínima de plazas de aparcamiento** se justifica, con una dotación mínima de 1,5 plaza cada 100 m² construidos.
- **Se añade como uso compatible en edificio exclusivo, el uso dotacional y servicios excepto cementerio y funerario** en edificación adosada o exenta en aquellas parcelas dotacionales que lindan con usos no residenciales, destinadas a la implantación del uso de vivienda pública protegida.

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 12 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



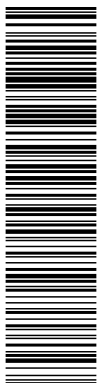
Supone por tanto la actuación en una parcela de uso dotacional aplicando lo establecido en el artículo 36 de La Ley del Suelo 11/2022 de 22 de diciembre de la Comunidad de Madrid para el desarrollo de La Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>

PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA PÚBLICA DOTACIONAL EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN EN LA PARCELA RESERVA R- 6 DEL SECTOR ESTE DE LOS FRENOS (SUP-R3) EN TORREJON DE ARDOZ (MADRID).



DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 13 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejón.es

5. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

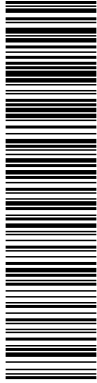
El presente documento, pretende ajustar determinaciones pormenorizadas de la Ordenanza ZUR-7₃ para la implantación del uso de vivienda pública protegida en parcelas de uso dotacional colindantes con usos diferentes al residencial, con el fin de perpetuar el desarrollo de esta en el municipio y colmar el desarrollo del Sector.

Para la elaboración del presente Plan Especial, se han respetado los parámetros definidos en las ordenanzas Existentes del Plan Parcial del Sector SUP-R3, ajustando determinaciones pormenorizadas de la Ordenanza ZUR-7₃ de aplicación, a fin de impulsar la implantación del uso de vivienda pública protegida en la parcela objeto del presente Plan.

Los parámetros que se recogen en el presente documento afectan a los siguientes aspectos:

1. **Se implanta el uso de vivienda pública dotacional sujeta a un régimen de protección en la parcela reserva nº 6 del sector SUP-R3 de uso equipamiento bienestar social**, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley del Suelo 11/2022 de 22 de diciembre de la Comunidad de Madrid
2. **No se aumenta la edificabilidad lucrativa**, manteniéndose la edificabilidad establecida en el Plan Parcial del Sector SUP-R3 y se define la edificabilidad del uso vivienda pública de protección a implantar en la parcela reserva nº 6 en 3.767,00 m²c, siendo esta inferior al 5% de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento en el ámbito del sector.
3. **Se mantiene la volumetría dentro de los parámetros del Sector**, al aplicar la Ordenanza ZUR-7₃ para el uso de vivienda pública dotacional protegida a implantar, ordenanza aplicada en los edificios próximos a la parcela y por tanto admitida por un Planeamiento Superior. Esto implica un aumento de la altura máxima permitida en la parcela hasta 5 plantas.
4. **Se ajusta el retranqueo** en la Ordenanza ZUR-7_{3.1} y fija que el retranqueo posterior será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación y nunca inferior a 5m, y no habrá retranqueo a calle ni a linderos laterales en **parcelas dotacionales que lindan con usos no residenciales, destinadas a la implantación del uso de vivienda pública protegida**.
5. **Se modifican las determinaciones de uso**, estableciendo como uso compatible en edificio exclusivo, el uso dotacional y servicios excepto cementerio y funerario en edificación adosada o exenta.

<p>DOCUMENTO</p> <p>MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3</p>	<p>IDENTIFICADORES</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 14 de 43</p>	<p>FIRMAS</p> <p>1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03</p>	<p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 12/07/2024 09:03</p>



6. FICHA REVISIÓN PGOU TORREJÓN DE ARDOZ. ESTE DE LOS FRESNOS.SUP-R3.

ESTE DE LOS FRESNOS	S.U.P.-R3
<p>CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SUP-R3. PLAN PARCIAL.</p> <p>NOMBRE: ESTE DE LOS FRESNOS.</p> <p>SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 151.603 m². SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 3.757 m². SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: 72.356 m². SUPERFICIE DEL SECTOR: 227.716 m².</p> <p>LOCALIZACIÓN: AL NORTE DEL BARRIO DE SAN BENITO.</p>	

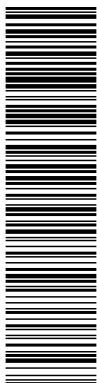


PLANO DE SITUACIÓN

	SISTEMA GENERAL VIARIO
	SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA A MODIFICAR
	TRAZADO ACTUAL VÍA PECUARIA MODIFICADO

El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejón.es

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 15 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



7. CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0573468VK8707S0001BB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL VALLE DEL TORMES 11 Suelo 28850 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2024]: 197.759,56 €
Valor catastral suelo: 197.759,56 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ	F2814800E	100,00% de propiedad	PZ MAYOR 1 TORREJON ARD 28850 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.733 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ [MADRID]
Finalidad: Desarrollo de Instrumento de Planeamiento Urbanístico - Plan Especial
Fecha de emisión: 24/04/2024

Hoja 1/3

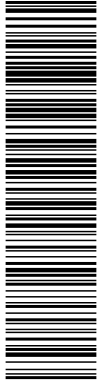
PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA PÚBLICA DOTACIONAL EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN EN LA PARCELA RESERVA R- 6 DEL SECTOR ESTE DE LOS FRENOS (SUP-R3) EN TORREJON DE ARDOZ (MADRID).



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: GGME318EQ1QPPXW (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) Fecha de firma: 24/04/2024





**CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**
Referencia catastral: 0573468VK6707S0001BB

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 0573465VK6707S0001HB
Localización: CL VALLE DEL TORMES 7 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]
Titularidad principal
Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio
AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ P2814800E PZ MAYOR 1 TORREJON ARD 28850 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]



Referencia catastral: 0573467VK6707S0001AB
Localización: CL VALLE DEL TORMES 9 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]
Titularidad principal
Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio
AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ P2814800E PZ MAYOR 1 TORREJON ARD 28850 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]



Referencia catastral: 0573417VK6707S0001KB
Localización: CR LOECHES 64 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]
Titularidad principal
Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio
GESTI OBRA



Referencia catastral: 0573422VK6707S0001DB
Localización: CR LOECHES 74 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]
Titularidad principal
Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio
GEVAI

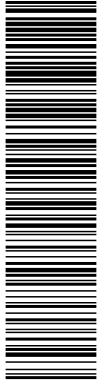


Referencia catastral: 0573423VK6707S0001XB
Localización: CR LOECHES 76 TORREJON DE ARDOZ [MADRID]
Titularidad principal
Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio
IBERC

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: GGAE319EQ01Q0PXXW (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 24/04/2024



DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 17 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0573468VK6707S0001BB

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 0573418VK6707S0001RB

Localización: CR LOECHES 66
TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
---------------------------------	-----	-----------

EDIFK

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: GOME318E0Q1Q0PWW (verificable en <https://www.sed.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 24/04/2024



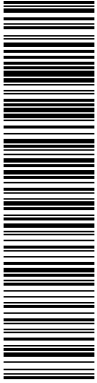
Hoja 3/3

PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA PÚBLICA DOTACIONAL EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN EN LA PARCELA RESERVA R- 6 DEL SECTOR ESTE DE LOS FRENOS (SUP-R3) EN TORREJON DE ARDOZ (MADRID).



15

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 18 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



8. DOCUMENTACIÓN.

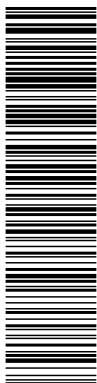
Se incluye en la presente Modificación la documentación acorde con la norma fijada en el art. 49 de la Ley 9/2001 con la Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas actuales y Modificadas.

El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.yto-torrejon.es>

PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA PÚBLICA DOTACIONALEN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN EN LA PARCELA RESERVA R- 6 DEL SECTOR ESTE DE LOS FRENOS (SUP-R3) EN TORREJON DE ARDOZ (MADRID).



DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 19 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

9. CARACTERÍSTICAS DE LAS ORDENANZAS ACTUALES.

ORDENANZA ZUR-7₃

1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar.

2. Clasificación

Se distinguen dos grados: - 1º.- Vivienda libre
 - 2º.- Vivienda protegida.

3. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto, manzana cerrada, etc.) cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.

4. Determinaciones de Aprovechamiento

4.1. Alineaciones

Serán las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes nº 7 del Plan Parcial.

Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:

- a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y que deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).
- b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permite retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla o espacio libre abierto.

Las alineaciones interiores se entienden máximas.

4.2. Accesos a la edificación. Portales

Los accesos a la edificación se realizarán desde la red viaria colindante o desde el espacio libre interior a juicio del autor del proyecto.

4.3. Altura máxima

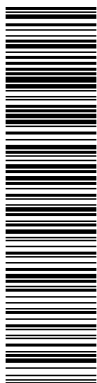
La altura máxima será de 5 plantas, 16,5 m. medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

Con objeto de aislar la edificación, o evitar las viviendas con ventanas excesivamente bajas se permitirá elevar el forjado de dichas viviendas sin sobrepasar la altura máxima del edificio.

4.4. Altura mínima

La altura mínima total será de una planta menos que la máxima.

4.5. Aprovechamiento



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

1. Edificabilidad máxima.- Es la capacidad del sólido capaz definido por las condiciones de altura, ocupación y número de plantas de la ordenación. Su concreción en aprovechamiento por encima del asignado requiere la transferencia desde otra parcela situada en el sector conforme a lo explicitado en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial.
2. Asignado.- El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación en uso característico VML:

Identificación de Parcela	Aprovechamiento m ² c VML/VPP mod. alto
R-7 (VL)	10.328,74
R-8 (VPP)	11.900
R-9 (VPP)	11.900
R-10 (VPP)	11.900
R-11 (VL)	10.029,19
R-12 (VL)	8.567,35
TOTAL	64.625,28

Se autorizan transferencias conforme se indica en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial sin sobrepasar el sólido capaz definido por la ocupación, altura máxima permitida y número de plantas.

3. Patrimonializable.- Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se situará en parcela específica en el Proyecto de Reparcelación.

4.6. Edificación en planta baja

Se prohíbe dejar la planta baja libre de edificación en un porcentaje superior al 50% de su superficie.

4.7. Cubierta

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vívideros siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m., la inclinación máxima será de 30° en pendiente continua, prohibiéndose las mansardas.

4.8. Fachada máxima

La fachada máxima será de 70 m., superada esta distancia, el diseño de la edificación deberá presentar un corte compositivo.

4.9. Fachada mínima

La fachada mínima será de 16 m.

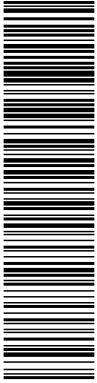
4.10. Fondo edificable

El fondo máximo edificable será el indicado en el plano nº 7 de alineaciones y rasantes, 20 m., que corresponde al límite interior del área de movimiento de la edificación.

4.11. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 66%.

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 21 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03 ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan sólo se permite la ocupación en la franja ocupada por la edificación y en la posterior a la línea de fachada, no en el espacio de retranqueos.

4.12. Parcela mínima

La parcela mínima será el 25% de la superficie de la manzana conformada por el viario, excepto en la parcela nº 12 que será del 50% subdividida en sentido N-S.

Se podrá autorizar segregaciones por debajo de la superficie anterior pero deberán mancomunarse los garajes subterráneos y los espacios libres interiores que se proyectarán con un diseño unitario.

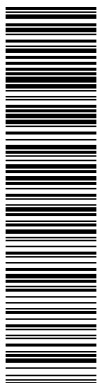
Podrá autorizarse la construcción del garaje o espacio libre mancomunado por fases, siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.

Cuando la parcela sea inferior a la manzana la ordenación del conjunto deberá definirse en Estudio de Detalle, o subsidiariamente, adoptarse la manzana cerrada con patio central.

4.13. Posición de la edificación

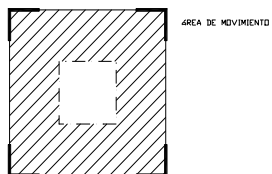
En el plano nº 11 y en la figura 3, en esta ordenanza se incluye un diseño indicativo de las distintas posiciones posibles de edificación en cada parcela admitiéndose cualquier otra que respete las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 22 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03

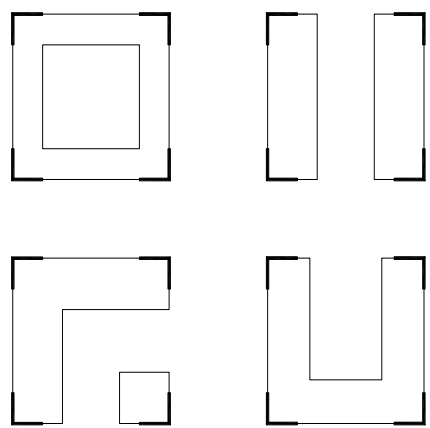


El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Válcárcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Válcárcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

FIG.3- MANZANA MULTIFAMILIAR



EJEMPLOS



4.14. Patios

De parcela.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

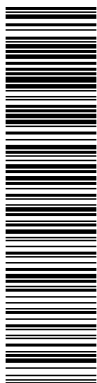
De manzana.- Deberá urbanizarse dotándoles de mobiliario e instalaciones para su correcto uso. Deberán tener acceso de bomberos desde el exterior en el caso de que existan viviendas con fachada exclusivamente a espacio interior.

Será mancomunado entre las distintas comunidades de propietarios que se constituyan en la parcela, pudiéndose adscribir el uso de una franja de anchura máxima de 4 m. a la vivienda de planta baja.

4.15. Retranqueos

No se establecen retranqueos obligatorios, admitiéndose en aquellos tramos de alineación no obligatoria.

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 23 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AE2376276AF5C19076592466F7. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.a.yo-torrejon.es

4.16. Salientes y vuelos

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón.

4.17. Reserva de aparcamiento

Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso. Los accesos se efectuarán prioritariamente por la calle C autorizándose por el resto de los frentes de fachada, indicados en el plano nº 8, cuando por subdivisión de la manzana no fuera posible por el eje citado.

4.18. Servicios

El acceso a los aparcamientos se realizará preferiblemente desde la vía colindante con la zona terciario/industrial.

4.19. Urbanización

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico-Financiero del Plan General, debidamente actualizados.

5. Condiciones Estéticas

5.1. Composición

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. Cuando se trate de promociones distintas dentro de una misma manzana deberá procurarse una composición estéticamente coherente de la edificación a lo largo de las fachadas a una misma vía pudiéndose establecer ritmos distintos siempre que se mantenga una relación compositiva apreciable visualmente sin dificultad.

Los proyectos deberán incluir un dibujo de la fachada inserta en las preexistentes si existieran.

La arquitectura será clara, de formas puras, precisas, verdaderas, que constituyan espacios serenos, llenos de racionalidad, limpios de gestos innecesarios y que no aparenten lo que no es.

Fachadas

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas.

Cubiertas

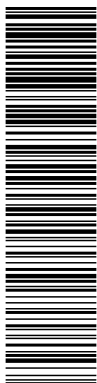
Cubiertas inclinadas, planas o mixtas, no permitiéndose en ningún caso los sobreáticos.

Salientes y vuelos

Están sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros).

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 24 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.yto-torrejon.es

5.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

5.3. Medianeras

Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

6. Condiciones higiénicas de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

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

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

Uso global.- Residencial.

Uso predominante.- Residencial multifamiliar en grado 1º.

Residencial multifamiliar protegida en grado 2º.

Usos complementarios.- Los compatibles autorizados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo.- Ninguno excepto en las manzanas del grado 1º en las que se admite el uso residencial multifamiliar protegida sin limitación de porcentaje.

Usos compatibles compartidos.- Se autorizan los indicados en el cuadro adjunto prohibiéndose los no especificados.

NOTA.- Cuando en los esquemas de ordenación figuren otras Ordenanzas sobre suelos de uso exclusivo deben entenderse de aplicación en lo que se refiere a usos, no en los parámetros de ocupación y aprovechamiento que vienen fijados por la ordenación del Plan General o, en su caso, la del Estudio de Detalle que pueda redactarse.

ORDENANZA ZU-E₃ (Equipamientos)

1. Definición

Regula la edificación en zonas calificadas con uso equipamientos excepto el cementerio.

El Plan Parcial asigna un uso que tiene carácter indicativo e informa de la estrategia del Plan General para satisfacer la necesidad de la población.

La Comisión de Gobierno podrá asignar el uso dotacional que estime oportuno en base a las necesidades reales de la población afectada que, lógicamente, son cambiantes a lo largo del tiempo.

Se distinguen dos grados:

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 25 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

1º. En parcelas de ocupación parcial.

2º. Reserva en parcelas totalmente ocupadas por edificación, con edificación a alineaciones y retranqueo posterior.

2. Determinaciones sobre Aprovechamiento

2.1. Alineaciones

Serán las indicadas en el plano de alineaciones del Plan Parcial nº 7.

2.2. Altura máxima

Grado 1º.- La altura máxima será de 12 m., medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.

Grado 2º.- La altura máxima son 4 plantas (16 m.), medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.

En reservas incluidas en la trama urbana la fijada en las Ordenanzas de la zona.

2.3. Aprovechamientos

En reservas incluidas en la trama urbana será el fijado en la Ordenanza de la zona, con uso característico dotacional.

En suelos de uso específico:

Grado 1º.-

1. Edificabilidad máxima: El sólido capaz definido por las condiciones de altura máxima y ocupación máxima.
2. Asignado: Será el necesario para el cumplimiento de la función a que se destine ya que se trata de una dotación pública.

Grado 2º.-

1. Edificabilidad máxima: El sólido capaz definido por las condiciones de altura máxima, número de plantas y ocupación máxima.
2. Asignado: El aprovechamiento asignado a la Reserva nº 6 será de 5.044 m²c en uso característico dotacional.
3. Patrimonializable: Se trata de una dotación pública.

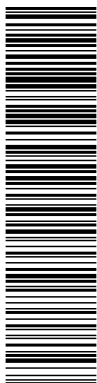
2.4. Fachada mínima

La fachada mínima será de 20 m.

2.5. Ocupación máxima

Para dotaciones incluidas en la trama urbana la fijada en la Ordenanza de la zona. Para suelos de uso específico:

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 26 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.a.yo-torrejon.es

Grado 1º.- Será igual al 70% de la parcela neta.

Grado 2º.- Será la comprendida entre las alineaciones exteriores y las disposiciones sobre retranqueos.

2.6. Parcela mínima

Será la necesaria para la instalación dotacional de que se trate con un mínimo de 1.000 m².

2.7. Retranqueos

En reservas incluidas en la trama urbana se estará a lo dispuesto en la ordenanza correspondiente. En reservas de uso específico se exigirá:

Grado 1º.- El retranqueo a linderos será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, nunca inferior a 5 m.

Grado 2º.- Retranqueo posterior de 5 m.

2.8. Salientes y vuelos

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales o, en su caso, a la particular de la zona.

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

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso y en el Plan Especial de Adecuación de Usos de Torrejón de Ardoz que se indican resumidos en cuadro adjunto.

Uso global.- Dotacional.

Uso predominante.- Dotacional.

Usos complementarios.- Los necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

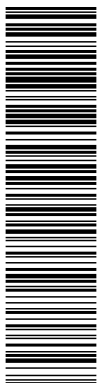
Usos compatibles.-

En edificio exclusivo: Ninguno.

Compartidos: Sólo se admite el residencial (1 vivienda para vigilancia de la instalación y el garaje-aparcamiento además, lógicamente, del resto de las dotaciones excepto el cementerio).

En el equipamiento administrativo y en el religioso se admite en edificio exclusivo y compartido el uso vivienda para residentes (militares, guardias civiles, religiosos... etc.).

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 27 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

10.CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENANZA ZU-7_{3,1}. PARCELA R-6.

ORDENANZA ZUR-7_{3,1}

Esta ordenanza será de aplicación exclusivamente en parcelas dotacionales destinadas a la implantación de uso de vivienda pública dotacional protegida en el sector, objeto del presente plan especial (Parcela R-6).

La ordenanza ZUR-7₃ permanece vigente y se aplicará en aquellas parcelas definidas en Plan Parcial de Ordenación del Sector 3 “Este de los Fresnos” de Torrejón de Ardoz (Madrid).

ORDENANZA ZUR-7₃

1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar.

2. Clasificación

- Se distinguen dos grados:
- 1º.- Vivienda libre
 - 2º.- Vivienda protegida.

3. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto, manzana cerrada, etc.) cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.

4. Determinaciones de Aprovechamiento

4.1. Alineaciones

Serán las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes nº 7 del Plan Parcial.

Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:

- a) Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y que deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).
- b) Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permite retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla o espacio libre abierto.

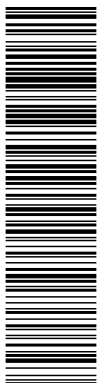
Las alineaciones interiores se entienden máximas.

4.2. Accesos a la edificación. Portales

Los accesos a la edificación se realizarán desde la red viaria colindante o desde el espacio libre interior a juicio del autor del proyecto.

4.3. Altura máxima

La altura máxima será de 5 plantas, 16,5 m. medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

Con objeto de aislar la edificación, o evitar las viviendas con ventanas excesivamente bajas se permitirá elevar el forjado de dichas viviendas sin sobrepasar la altura máxima del edificio.

4.4. Altura mínima

La altura mínima total será de una planta menos que la máxima.

4.5. Aprovechamiento

1. Edificabilidad máxima.- Es la capacidad del sólido capaz definido por las condiciones de altura, ocupación y número de plantas de la ordenación. Su concreción en aprovechamiento por encima del asignado requiere la transferencia desde otra parcela situada en el sector conforme a lo explicitado en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial.
2. Asignado.- El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación en uso característico VML:

Identificación de Parcela	Aprovechamiento m ² c VML/VPP mod. alto
R-7 (VL)	10.328,74
R-8 (VPP)	11.900
R-9 (VPP)	11.900
R-10 (VPP)	11.900
R-11 (VL)	10.029,19
R-12 (VL)	8.567,35
TOTAL	64.625,28

Se autorizan transferencias conforme se indica en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial sin sobrepasar el sólido capaz definido por la ocupación, altura máxima permitida y número de plantas.

3. Patrimonializable.- Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se situará en parcela específica en el Proyecto de Reparcelación.

4.6. Edificación en planta baja

Se prohíbe dejar la planta baja libre de edificación en un porcentaje superior al 50% de su superficie.

4.7. Cubierta

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vívideros siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m., la inclinación máxima será de 30º en pendiente continua, prohibiéndose las mansardas.

4.8. Fachada máxima

La fachada máxima será de 70 m., superada esta distancia, el diseño de la edificación deberá presentar un corte compositivo.

4.9. Fachada mínima

La fachada mínima será de 16 m.

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 29 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

4.10. Fondo edificable

El fondo máximo edificable será el indicado en el plano nº 7 de alineaciones y rasantes, 20 m., que corresponde al límite interior del área de movimiento de la edificación.

4.11. Ocupación máxima

La ocupación máxima sobre rasante será del 66%.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100%.

Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan sólo se permite la ocupación en la franja ocupada por la edificación y en la posterior a la línea de fachada, no en el espacio de retranqueos.

4.12. Parcela mínima

La parcela mínima será el 25% de la superficie de la manzana conformada por el viario, excepto en la parcela nº 12 que será del 50% subdividida en sentido N-S.

Se podrá autorizar segregaciones por debajo de la superficie anterior pero deberán mancomunarse los garajes subterráneos y los espacios libres interiores que se proyectarán con un diseño unitario.

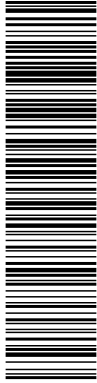
Podrá autorizarse la construcción del garaje o espacio libre mancomunado por fases, siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.

Cuando la parcela sea inferior a la manzana la ordenación del conjunto deberá definirse en Estudio de Detalle, o subsidiariamente, adoptarse la manzana cerrada con patio central.

4.13. Posición de la edificación

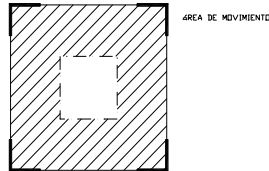
En el plano nº 11 y en la figura 3, en esta ordenanza se incluye un diseño indicativo de las distintas posiciones posibles de edificación en cada parcela admitiéndose cualquier otra que respete las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 30 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03

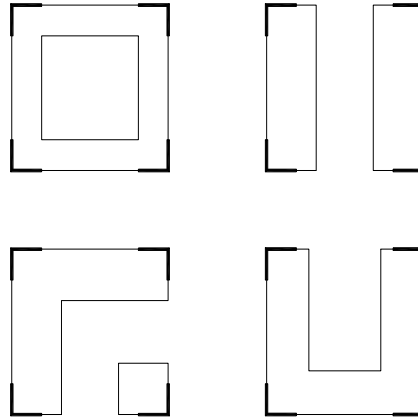


El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

FIG.3- MANZANA MULTIFAMILIAR



EJEMPLOS



4.14. Patios

De parcela.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

De manzana.- Deberá urbanizarse dotándoles de mobiliario e instalaciones para su correcto uso. Deberán tener acceso de bomberos desde el exterior en el caso de que existan viviendas con fachada exclusivamente a espacio interior.

Será mancomunado entre las distintas comunidades de propietarios que se constituyan en la parcela, pudiéndose adscribir el uso de una franja de anchura máxima de 4 m. a la vivienda de planta baja.

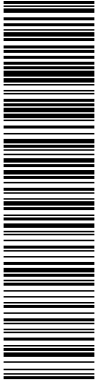
4.15. Retranqueos

No se establecen retranqueos obligatorios, admitiéndose en aquellos tramos de alineación no obligatoria, excepto en parcelas con linderos con usos no residenciales donde el retranqueo posterior mínimo será de 5m y no habrá retranqueos a calle ni a linderos laterales.

4.16. Salientes y vuelos

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón.

<p>DOCUMENTO</p> <p>MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3</p>	<p>IDENTIFICADORES</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 31 de 43</p>	<p>FIRMAS</p> <p>1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 12/07/2024 09:03</p>



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.yto-torrejon.es

4.17. Reserva de aparcamiento

Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso. Los accesos se efectuarán prioritariamente por la calle C autorizándose por el resto de los frentes de fachada, indicados en el plano nº 8, cuando por subdivisión de la manzana no fuera posible por el eje citado.

4.18. Servicios

El acceso a los aparcamientos se realizará preferiblemente desde la vía colindante con la zona terciario/industrial.

4.19. Urbanización

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación, serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico-Financiero del Plan General, debidamente actualizados.

5. Condiciones Estéticas

5.1. Composición

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. Cuando se trate de promociones distintas dentro de una misma manzana deberá procurarse una composición estéticamente coherente de la edificación a lo largo de las fachadas a una misma vía pudiéndose establecer ritmos distintos siempre que se mantenga una relación compositiva apreciable visualmente sin dificultad.

Los proyectos deberán incluir un dibujo de la fachada inserta en las preexistentes si existieran.

La arquitectura será clara, de formas puras, precisas, verdaderas, que constituyan espacios serenos, llenos de racionalidad, limpios de gestos innecesarios y que no aparenten lo que no es.

Fachadas

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas.

Cubiertas

Cubiertas inclinadas, planas o mixtas, no permitiéndose en ningún caso los sobreáticos.

Salientes y vuelos

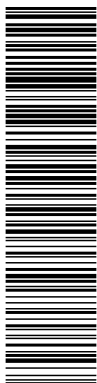
Están sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros).

5.2. Materiales

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 32 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

5.3. Medianeras

Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

6. Condiciones higiénicas de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

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

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

Uso global.- Residencial.

Uso predominante.- Residencial multifamiliar en grado 1º.

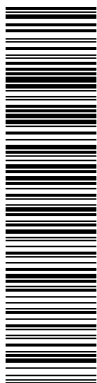
Residencial multifamiliar protegida en grado 2º.

Usos complementarios.- Los compatibles autorizados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo.- Ninguno excepto en las manzanas del grado 1º en las que se admite el uso residencial multifamiliar protegida sin limitación de porcentaje, **excepto el uso dotacional y servicios (excepto cementerio y funerario) en edificación adosada o exenta.**

Usos compatibles compartidos.- Se autorizan los indicados en el cuadro adjunto prohibiéndose los no especificados.

NOTA.- Cuando en los esquemas de ordenación figuren otras Ordenanzas sobre suelos de uso exclusivo deben entenderse de aplicación en lo que se refiere a usos, no en los parámetros de ocupación y aprovechamiento que vienen fijados por la ordenación del Plan General o, en su caso, la del Estudio de Detalle que pueda redactarse.



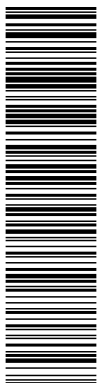
11. CEDULA URBANISTICA DE LA PARCELA R-6 CONFORME AL PRESENTE PLAN ESPECIAL.

Las parcela se encuentran situadas en Cl.Valle del Tormes 11, incluida en el Sector Este de Los Fresnos (SUP-R3).

Que conforme al Presente Plan Especial, la finca se encuentra sujeta a las condiciones de la Ordenanza ZUR-7_{3.1} , con las siguientes condiciones urbanísticas:

	ZUR-7 _{3.1}
Definición	Residencial Multifamiliar.
Uso	<p>Uso global.- Residencial.</p> <p>Uso predominante..- Residencial multifamiliar protegida en grado 2º.</p> <p>Usos complementarios.-Los compatibles autorizados en planta baja.</p> <p>Usos compatibles en edificio exclusivo.- Ninguno excepto en las manzanas del grado 1º en las que se admite el uso residencial multifamiliar protegida sin limitación de porcentaje, excepto el uso dotacional y servicios (excepto cementerio y funerario) en edificación adosada o exenta.</p> <p>Usos compatibles compartidos.- Se autorizan los indicados en el cuadro adjunto prohibiéndose los no especificados.</p> <p>Se admite el uso de garaje- aparcamiento bajo rasante, dentro de la Ocupación permitida en la Parcela.</p>
Alineación.	Conforme a la definido en el presente Plan Especial
Aprovechamiento asignado	5.044,00 m2
Altura máxima	Cinco Plantas y 16,50 ml. Con objeto de aislar la edificación, o evitar las viviendas con ventanas excesivamente bajas se permitirá elevar el forjado de dichas viviendas sin sobrepasar la altura máxima del edificio.
Ocupación máxima	66%
Superficie mínima destinada a Zonas Verdes y Espacios Libres.	30%
Fachada mínima.	16 ml.
Fondo Edificable	20 ml
Retranqueos	No se establecen retranqueos obligatorios, admitiéndose en aquellos tramos de alineación no obligatoria, excepto en parcelas con linderos con usos no residenciales donde el retranqueo posterior mínimo será de 5m y no habrá retranqueos a calle ni a linderos laterales.
Salientes y Vuelos	Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales o en su caso, a las particulares de zona.
Cubiertas	Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

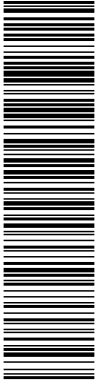
DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 34 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

	Cubiertas inclinadas, planas o mixtas, no permitiéndose en ningún caso los sobreáticos.
Materiales	La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres en esta zona, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.
Urbanización	Dado existencia de espacios libres privados, el Proyecto de Obras, contendrá las obras de Urbanización como anexo, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas, con ajardinamiento mínimo del 30%.
Dotación Aparcamiento	1,5 plaza/ cada 100 m2 construidos

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 35 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



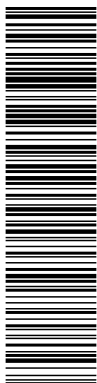
12. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

A efectos de sometimiento del documento a evaluación ambiental se debe considerar lo dispuesto 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 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, conforme al cual 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 su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

Por tanto, queda excluido del procedimiento de evaluación ambiental.

El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 36 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayo-torrejon.es

13. ESTUDIO ECONÓMICO.

El RD 7/2015 de 30 de octubre Texto refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación urbana establece en su art. 22.4:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Dado que el ámbito del Plan Especial es un suelo urbano consolidado totalmente en la trama urbana y sus determinaciones no implican cambios en el tejido urbano, su aplicación no supone un cambio en la sostenibilidad general de trama, debiendo particularizarse para la parcela en particular afectada por el Plan.

El destino final de la edificación será el alquiler de las viviendas, por lo que es necesario el tener en cuenta el balance entre los gastos derivados del proceso edificatorio y los ingresos derivados de la puesta en mercado de alquiler de las viviendas.

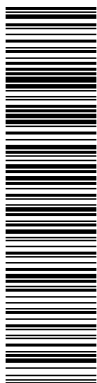
Para la materialización del Plan, se plantean dos escenarios:

- 1.- Concesión administrativa para la edificación y alquiler de las viviendas.
- 2.- Ejecución y explotación por parte del Ayuntamiento.

En el primer caso la sostenibilidad económica del proceso deberá ser planteada en el concurso de adjudicación.

En el segundo caso, el coste del proceso edificatorio y mantenimiento del edificio, así como los ingresos derivados de los alquileres deberán incluirse en los correspondientes presupuestos municipales.

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 37 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.yto-torrejon.es

La Ley del Suelo 11/2022 de 22 de diciembre de la Comunidad de Madrid indica, en el Artículo 36. Redes públicas., que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.

Para el caso de la reserva R-6 del sector SUP-R3 objeto del presente Plan Especial en la que se pretenden construir las viviendas públicas dotacionales protegidas, cuyo uso es el de red de equipamientos, el estándar de la red de equipamientos referido a la edificabilidad residencial total del Sector SUP-R3 30 m²s/100 m²c.

La edificabilidad máxima residencial fijada por el Plan Parcial del Sector SUP-R3 es de 75.345,28 m²c, con lo que el 5% asciende a 3.767,26 m²c, lo que supone que la superficie de equipamientos para mantener el estándar es de 1130,17 m²s.

A fin de alcanzar la edificabilidad máxima permitida 5% de 75.345,28 m²c = **3.767,26 m²c**) en la edificación de vivienda pública protegida, con un máximo de 5 plantas, esta ocuparía una superficie en planta aproximada de 750m², que requieren de una superficie de suelo (para no superar la ocupación del 66%) de 1.143,78 m².

La superficie de suelo a compensar sería de 1.733 m²s, de sustitución de la superficie dotacional consumida y 1.130,17 m²s para mantener el estándar preexistente (en la hipótesis más exigente). Es decir: 2863,07 m²s.

Dado que no se cuenta con esa superficie ni en la misma parcela ni en el Sector, el valor correspondiente a 2863,07 m²s debe sustituirse por superficie construida de uso dotacional del mismo valor, pudiendo en su caso materializarse mediante un complejo inmobiliario.

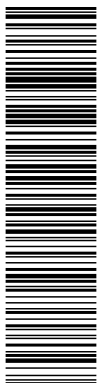
Tomando como referencia la valoración efectuada para la Modificación del PGOU de la Parcela T-10 en el Sector SUP-R5, que pertenece a la misma Área de Reparto nº 30 del PGOU que la parcela R-6 objeto del presente Plan Especial, el valor del suelo es de 264,26 €/m² y el valor estimado del suelo dotacional privado es de 1.304,10 €.

El valor del suelo de cesión sería, en consecuencia, de 756.594,87 €, cantidad que, traducida en superficie construida totalmente acondicionada cuyo valor se sitúa en 1.304,10 €, supone la construcción de 580,16 m²c. Dado que en el momento de la presente valoración se desconoce el destino final del equipamiento de cesión, se puede estimar en 1000€/m² el valor estimado del suelo sin acondicionar, lo que supondría la construcción de 756,59 m²c.

El complejo inmobiliario quedaría por tanto constituido por dos edificaciones adosadas a definir en la redacción del proyecto de edificación correspondiente que deberá contar con la supervisión y aprobación municipal: **un edificio de 3.767,26 m²c de uso de vivienda pública dotacional protegidas y un edificio de 580,16 m²c de uso dotacional.** Ambas edificaciones deberán ajustarse a la tipología definida por la ordenanza aplicable.

El costo del suelo de cesión correspondiente a 756.594,87 €, deberá repercutirse al número de viviendas que se definan en el Proyecto de Edificación.

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 38 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.ayto-torrejon.es

14. ANÁLISIS DE IMPACTOS EN MATERIA DE GÉNERO.

14.1. INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

El objeto del presente Plan Especial es la implantación del uso de vivienda pública dotacional en régimen de protección en la parcela correspondiente a la reserva R-6 del Sector 3, con el fin de favorecer el acceso a la vivienda, mejorando y complementando las dotaciones ya existentes. en el sector y en el municipio. Se justifica por tanto la actuación con el impacto, que tendrá para todo tipo de población, infancia, adolescencia y familia.

El impacto del presente documento en materia de género es nulo.

14.2. IMPACTO SOBRE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD

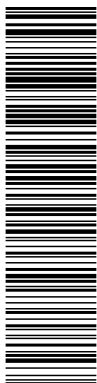
De conformidad con la Ley de la Comunidad de Madrid 8/1993 de 22 de junio Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en su disposición adicional décima en su punto 1º se establece:

... "Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los Reglamentos correspondientes"...

La autorización del presente documento supone la adecuación del uso y parámetros urbanísticos de una parcelas y terreno totalmente urbanizados.

Las edificaciones y accesos deberán cumplir lo establecido en la Ley 8/1993, así como las especificaciones del CTE-DBSUA, Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad en la Utilización y Accesibilidad, especialmente el Documento 9, Accesibilidad.

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 39 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://se.de.yto-torrejon.es

15. RESUMEN EJECUTIVO

Según se establece en el artículo 25 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre. Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de planeamiento se deberá incluir un resumen ejecutivo en los siguientes extremos:

- A) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente con un plano de situación y alcance de dicha alteración.

El ámbito del presente Plan Especial se basa en la definición de la parcela correspondiente a la reserva R-6 del Sector SUP-R3 y el ajuste de ciertas determinaciones pormenorizadas de la ordenanza ZUR-7₃ de aplicación (ZUR-7_{3.1}), para la implantación en la misma del uso de vivienda pública dotacional protegida a través de una propuesta armónica con el ámbito y su entorno más próximo, de acuerdo con La Ley del Suelo 9/2001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid.

- B) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Quedan suspendidas las licencias de obra en el ámbito hasta tanto se apruebe definitivamente el Plan Especial. No obstante, podrá concederse licencia para edificaciones cuyas características respeten las determinaciones de la ordenación definida en el presente Plan Especial.

Torrejón de Ardoz, junio de 2024

DOCUMENTO MEMORIA: PE_ Implantación de Uso de Vivienda Pública en Parcela RV6 del SUP-R3	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: OFBEC-II1LB-5JFPH Fecha de emisión: 12 de Julio de 2024 a las 9:21:57 Página 40 de 43	FIRMAS 1.- URB_Arquitecto del AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ. Aprobación del documento 12/07/2024 09:03	ESTADO FIRMADO 12/07/2024 09:03



16. PLANOS.

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
2. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.
3. PARCELA R-6. ALINEACIONES, AREA DE MOVIMIENTO Y ORDENANZA DE APLICACIÓN.

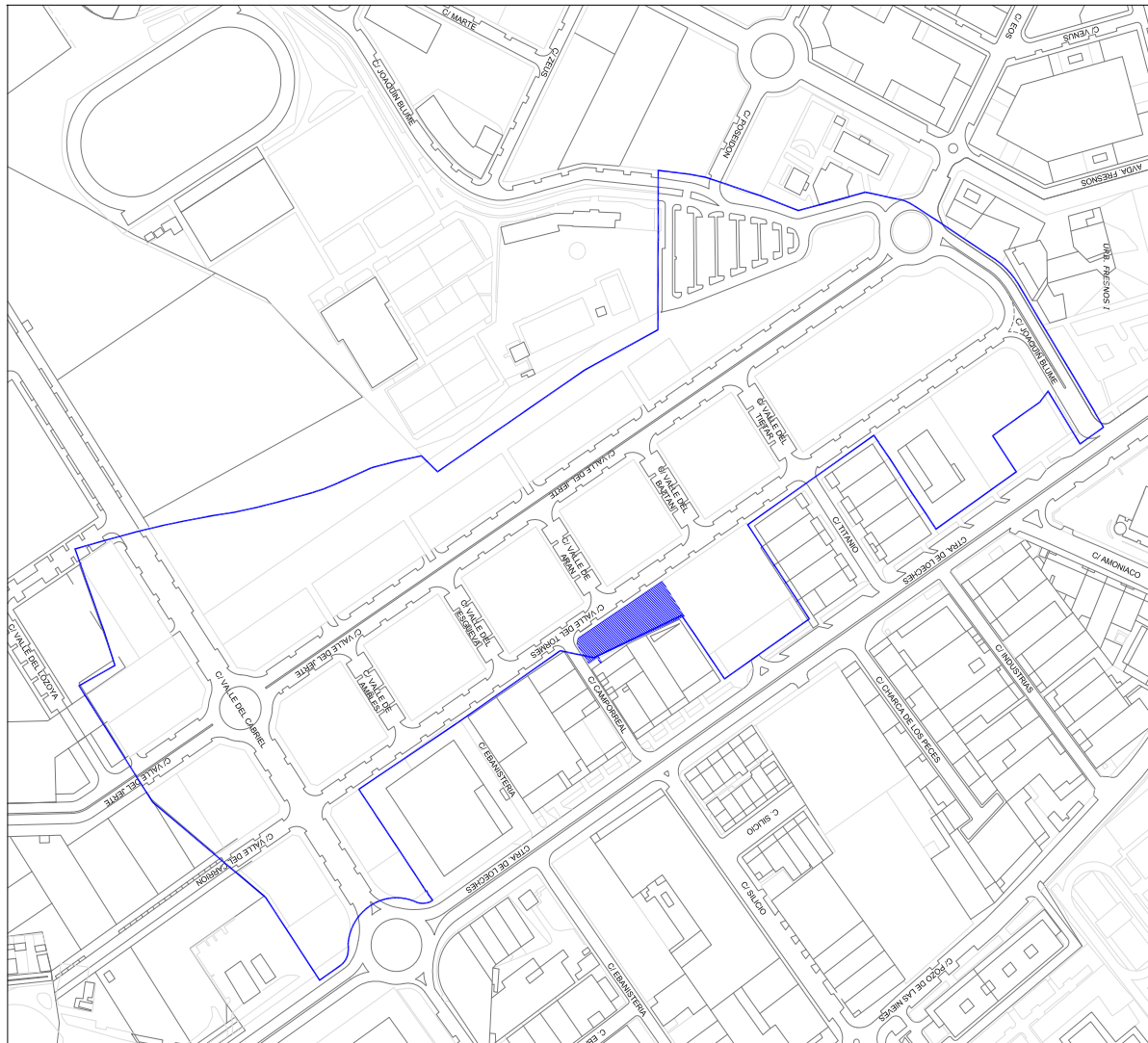
El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.yto-torrejon.es>

PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA PÚBLICA DOTACIONALEN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN EN LA PARCELA RESERVA R- 6 DEL SECTOR ESTE DE LOS FRENOS (SUP-R3) EN TORREJON DE ARDOZ (MADRID).

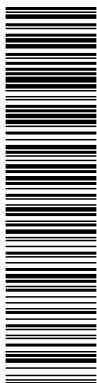




El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho. 4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://se.de.ayo-torrejon.es>



PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACIÓN DEL USO DE VIVIENDA PÚBLICA DOTACIONAL EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN EN LA PARCELA R-6 DEL SECTOR SUP-R-3 EN TORREJÓN DE ARDOZ			
PLANO	ESCALA	FECHA	Nº
AMBITO DEL PLAN ESPECIAL	1/3000	MAY-24	02



El documento electrónico ha sido aprobado por URB_Arquitecto(Carlos Valcarcel Camacho) de AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ a las 9:03:08 del día 12 de Julio de 2024 Carlos Valcarcel Camacho.
4330723 OFBEC-II1LB-5JFPH 6132A255CE817AEE2376276AF5C19076592466F7 El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://se.de.ayo-torrejon.es>

