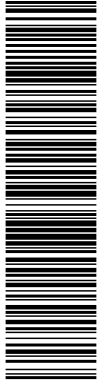


2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
[https://sede.sivto.torrelagon.es/Firmado por : 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES \(CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES\)](https://sede.sivto.torrelagon.es/Firmado por : 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57)

ESTUDIO DE DETALLE MEMORIA

Parcelas RC-2.1 y RC-2.2 del Sector SUP R-2 "Aldovea"
Torrejón de Ardoz, Madrid
H-3045-21 | Junio 2022 | Rev. A

HCP ARCHITECTURE
& ENGINEERING



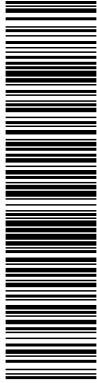
2484842 312T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.sivco.torrelagon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES)
el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2 DEL SECTOR SUP R-2
"ALDOVEA" TORREJÓN DE ARDÓZ - MADRID 1

INDICE

1.	MEMORIA DESCRIPTIVA.....	2
1.1.	CONTESTACIÓN AL INFORME MUNICIPAL DEL EXPEDIENTE LO 2022/2.....	2
1.2.	INFORMACIÓN PREVIA.....	3
1.3.	PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.....	5
1.4.	DENOMINACIÓN DE LAS PARCELAS.....	6
1.5.	AGENTES.....	7
2.	MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.....	8
3.	SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS.....	11
4.	JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	12
4.1.	RESERVA DE APARCAMIENTOS.....	12
4.2.	PARCELA RC 2.1.....	13
4.3.	PARCELA RC 2.2.....	14
5.	ACOMETIDAS.....	15
6.	RELACIÓN DE PLANOS.....	17
7.	ANEXO 1: ESTUDIO AMBIENTAL.....	19
8.	ANEXO 2: RESUMEN EJECUTIVO.....	20
9.	ANEXO 3: ACREDITACIÓN PROFESIONAL.....	21

DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO _DE_DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741, Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 3 de 74	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D2684F082DD138035D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivco.torrelagon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS R202 1 Y R02 2 DEL SECTOR SUP'R 2
ALDEVEA TORREJÓN DE ARDOZ - MADRID 2

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. CONTESTACIÓN AL INFORME MUNICIPAL DEL EXPEDIENTE LO 2022/2.

Con fecha 20/05/2022 se recibe informe de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Torrejón, en el que se solicita que se subsanen una serie de cuestiones. A continuación, se describen las modificaciones realizadas en el Estudio de Detalle para contestar y subsanar las incidencias detectadas en el informe, que a continuación se describen de manera detallada:

- Se aclarará en que consiste el "intervalo de vibración".

Se elimina la frase "intervalo de vibración" en el Estudio de Detalle. Se sustituye por "intervalo de fijación de la alineación de la fachada".

- Deberá respetarse la banda de retranqueo de las edificaciones indicadas en el Estudio de Detalle.

En el punto 4 del presente se da respuesta a este punto.

- Las condiciones de aparcamiento serán las fijadas en el Plan Parcial.

En el punto 4.1 "Reserva de aparcamientos." del presente documento se definen las condiciones de aparcamiento según el Plan Parcial.

- Se incluirá el contenido del estudio de incidencia ambiental estratégica simplificada fijado en art. 29 de la Ley 21/2013 de 9 Diciembre.

Se incluirá el contenido del estudio de incidencia ambiental. Se aporta anexo 1 "Estudio ambiental".

- Se incluirá memoria de impacto normativo.

Se incorpora en el presente documento en el punto 2 "Memoria de impacto normativo".

- Se incluirá cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.

En el punto 2.D del presente documento se incluye el cumplimiento de la legislación.

- Se incluirá lo establecido en el artículo 25.3 de la Ley 7/2015 de 30 de Octubre.

Se aporta anexo 2 "Resumen Ejecutivo".

- Se presentará acreditación profesional.

Se aporta anexo 3 "Acreditación profesional".

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2 DEL SECTOR SUP R-2
"ALDÓVEA" TORREJÓN DE ARDOZ - MADRID 3

1.2. INFORMACIÓN PREVIA.

Las parcelas RC 2.1 y RC 2.2 objeto de presente documento se ubica en el sector SUP R-2, en Torrejón de Ardoz, Madrid.

SITUACIÓN DE LAS PARCELAS

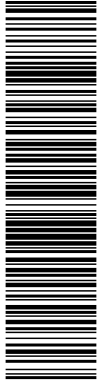
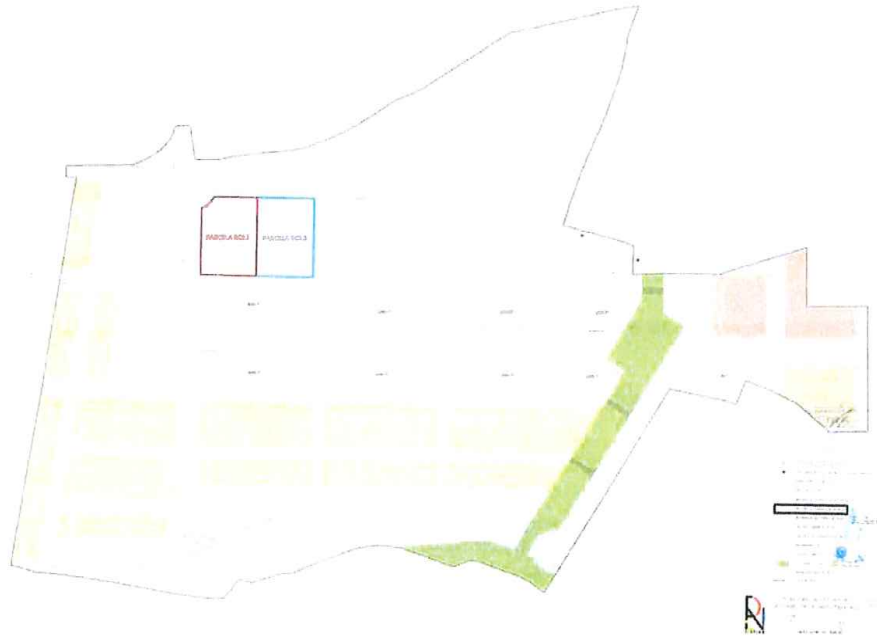


(Handwritten blue signature)

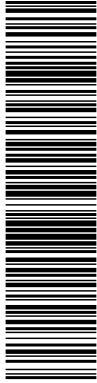
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2 1 Y RC 2 2 DEL SECTOR SUP R-2
"ALDOVEA" TORREJÓN DE ARDÓZ - MADRID 4

El Plan General de Torrejón de Ardoz fue aprobado por el Pleno de Ayuntamiento con fecha 06 de mayo de 1.999 y publicado el 12 de Julio 1.999 en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM).

El Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-R-2 fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 26 de Julio de 2.006



DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO DE DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741, Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 6 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivco.torrejondelaradoz.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO MATA, G=FRANCISCO MATA, O=CERES, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2 DEL SECTOR SUP.R-2
ALDOVEA TORREJÓN DE ARDOZ - MADRID 5

1.3. PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

La redacción del presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula en base al artículo 5.4 de la del Plan Parcial de Ordenación Urbanística de Torrejón Ardoz que se transcribe a continuación:

Deberán efectuarse Estudios de Detalle:

- Cuando se efectúen transferencias entre parcelas situadas en el interior de una manzana y no se edifique simultáneamente la totalidad de las edificaciones de la misma.
- Cuando se efectúen transferencias entre manzanas y no se delimite una unidad de actuación discontinua.
- **Cuando la edificación de una manzana o de una semimanzana se distribuya en varias promociones y no se presente un único proyecto. En caso de edificación en varias fases deberá adjuntarse en la primera de ellas un esquema de las características del conjunto.**
- Cuando se pretendiera efectuar transferencias de aprovechamiento (redistribuciones de volumen) entre dos o más manzanas.
- Cuando se altere la parcelación definida en el Proyecto de Parcelación, salvo que se tramitara expediente específico de agrupación y segregación.

Para el contenido de los Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

El presente documento se redacta en base al punto 3. Determinaciones de Aprovechamiento, del Art. 3.1. Parcela mínima del PPO del Sector SUP.R-2, que señala la obligación de redactar un Estudio de Detalle previa a la solicitud de licencia cuando la parcela sea inferior a la manzana de ordenación del conjunto.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2 DEL SECTOR SUP R-2
"ALDOVEA" TORREJÓN DE ARDOZ - MADRID 6

1.4. DENOMINACIÓN DE LAS PARCELAS

La denominación de las Parcelas Según Planeamiento es Parcela RC-2.1 y RC-2.2 Sector SUP R-2
La referencia catastral de la parcela RC-2.1 es: 0066701VK6706N0001WK.
Se adjunta a continuación la ficha catastral de la parcela.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 0066701VK6706N0001WK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	PARCELA
Localización: CL VALLE DEL CARRIL 22 Suelo TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)	Superficie gráfica: 5.027 m ² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo:
Urbano: URBANO Uso principal: Suelo en edif. Superficie construida: Año construcción:	

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Paseo' a datos catastrales no protegidos de la SEC'
Junio, 15 de Julio de 2021

La referencia catastral de la parcela RC-2.2 es: 0066702VK6706N0001AK.

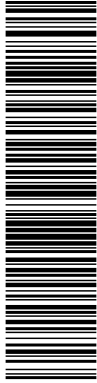
Se adjunta a continuación la ficha catastral de la parcela.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 0066702VK6706N0001AK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	PARCELA
Localización: CL VALLE DEL CARRIL 20 Suelo TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)	Superficie gráfica: 3.525 m ² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo:
Urbano: URBANO Uso principal: Suelo en edif. Superficie construida: Año construcción:	

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Paseo' a datos catastrales no protegidos de la SEC'
Junio, 15 de Julio de 2021

DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO _DE_DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741 , Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 312T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 9 de 74	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 312T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD1380395D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.axtojorrelon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2 DE 1. SECTOR SUP R 2
ALCOVEA TORREJÓN DE ARDOZ - MADRID. B

2. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

En el Estudio de Detalle que se presenta se tendrá en cuenta e integrará la normativa de Impacto normativo en todas las siguientes conclusiones:

A- IMPACTO DE GENERO

El impacto por razón de género del ED de la RC.2, según la prescripción de la Ley 30/2003 de 22 de marzo sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno, la Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres y el artículo 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad de Género y No Discriminación de la Comunidad de Madrid.

Se entiende por impacto de género el efecto o resultado de las acciones planificadas sobre mujeres y hombres y por tanto, sobre la igualdad de género. Siempre que una intervención sea pertinente al género, habrá que continuar con el procedimiento de análisis de la misma, previendo el impacto de género que causará una vez ejecutada. La finalidad última de valorar el impacto de género es comprobar si las normas o planes tendrán resultados equivalentes para mujeres y hombres, reduciendo las desigualdades, o si, por el contrario, contribuirán a reproducir o aumentar las mismas.

Así, el impacto de género puede ser de dos tipos:

- Positivo. Si del análisis de la norma o plan se desprende que la intervención tendrá como resultado una reducción de las desigualdades y, en consecuencia, contribuirá al logro de la igualdad real entre hombres y mujeres.
- Negativo. Si del análisis de la norma o plan se desprende que la intervención tendrá como resultado la reproducción o el aumento de las desigualdades entre mujeres y hombres.
- Por otra parte, se considerará que el impacto es neutro cuando el proyecto de norma o plan no sea pertinente al género, es decir, cuando la categoría "género" no sea relevante para el desarrollo y aplicación de la norma o plan.

Para poder valorar si el efecto que puede causar una intervención en la igualdad de género es positivo o negativo, hay que seguir el siguiente procedimiento de análisis, recorriendo los siguientes pasos:

1. Lo primero que hay que hacer es averiguar si el ámbito de intervención regulado o planificado (empleo, nuevas tecnologías, planificación urbanística, etc.) está afectado por algún mandato normativo y/o programático (leyes, planes...) en materia de igualdad de género. Es decir, habrá que comprobar si la intervención analizada está obligada a cumplir algún mandato normativo (acciones positivas, transversalidad del principio de igualdad de género, corresponsabilidad, etc.). El mandato normativo puede estar contenido en una ley específica en materia de igualdad (leyes o/planes de igualdad) o en una ley o plan sectorial que contenga algún mandato de género. En cualquier caso, es fundamental que la intervención se adecue al mandato de género dispuesto en la normativa sectorial y de igualdad, ya que ésta puede orientar sobre la forma en la que debe incluirse el objetivo de la igualdad y las medidas a desarrollar para conseguirlo.
2. El segundo paso, es hacer un análisis o diagnóstico de la situación inicial de mujeres y hombres respecto al ámbito de intervención regulado. La finalidad de este análisis es visibilizar e identificar desigualdades entre mujeres y hombres, que puedan afectar al acceso/control desigual a los recursos y/o servicios regulados, con el objeto de posibilitar la toma de decisiones respecto a las medidas a incluir en la intervención.
3. El tercer paso es comprobar el Grado de respuesta de la norma o plan a la desigualdad de género existente en el ámbito de intervención que se regula y a los mandatos de género normativos que le sean de aplicación.
4. El cuarto paso es el Concluir el tipo de impacto de género previsto tras la aplicación de la norma.

El presente ED cumple con la accesibilidad y el acceso a un transporte público eficiente, por lo que se considera que tiene un impacto **POSITIVO** sobre mujeres y hombres y por tanto, sobre la igualdad de género.

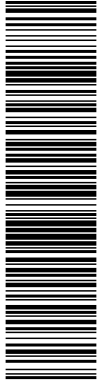
B- IMPACTO DE INFANCIA Y ADOLESCENCIA Y DE FAMILIA.

El impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia queda regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia y por el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

Por otro lado, el Comité de los Derechos del Niño sugiere la elaboración de un informe de impacto en los siguientes casos:

- Nuevas leyes, reglamentos o resoluciones.
- Nuevas directrices o programas.
- Presupuestos u otras estimaciones financieras a nivel nacional, regional y local.
- Los cambios administrativos o gubernamentales a diversos niveles de la sociedad.

DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO DE DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741, Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 10 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD1380385D13843AC35152D8E7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.axto-corregion.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44538665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44538665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RODM, C=ES)

ESTUDIO DE DETALLE DE PARTIDAS RC 2.1 Y RC 2.2 DEL SECTOR SUPR 2
A DOVEA TORREJON DE ARDOZ - MADRID 9

Para realizar el informe de impacto en la infancia conviene tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- El análisis se enriquecerá cuanto más amplio sea el horizonte temporal que se toma como referencia para la estimación de los efectos que puede llegar a tener la aprobación de la norma.
- Deben concentrarse los esfuerzos de análisis en aquellos efectos que previsiblemente pueden tener una incidencia más relevante en los niños, las niñas y sus familias.
- El impacto debe medirse como el efecto que tendría la aprobación de la norma respecto a la situación actual o, desde otra perspectiva, el impacto que previsiblemente se produciría en el futuro en caso de no aplicarse la propuesta normativa objeto de análisis.
- El análisis de impacto en la infancia debe centrarse de igual modo en los beneficios de la propuesta, en los posibles perjuicios y en los costes. Es posible que del análisis de un proyecto se concluya que pueden derivarse impactos negativos que se vean compensados por otros positivos que lleven a considerar que interese la aprobación de la propuesta normativa.
- Es importante remarcar la importancia del análisis de impacto especialmente en disposiciones normativas que, aparentemente, no tienen una relación directa con la infancia y la adolescencia. Piénsese en normativas que como las de carácter económico, laboral, de empleo, de Seguridad Social, etc. tienen un impacto clave sobre las familias de las que básicamente depende el acceso de sus hijos e hijas a los recursos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas.

Se significa que el presente documento no supone merma alguna en la garantía de protección del menor ni de la familia, y se considera que tiene un impacto **POSITIVO** sobre la infancia, adolescencia y familia.

C- INFORMES DE IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBifobia Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL.

Este impacto, queda regulado en la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid. Tiene por objeto establecer un marco normativo adecuado para garantizar el derecho de toda persona en la Comunidad de Madrid a no ser discriminada por razón de su orientación sexual o identidad y/o expresión de género. El apdo.2 del Artículo 21.

Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género, establece que:

2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.

En consecuencia, se entiende que el ED, no puede tener más que una repercusión favorable, concluyendo que el **IMPACTO** será en todo caso **POSITIVO**, contemplado dicho impacto en el contexto del objetivo genérico de aquella, de incrementar la calidad de vida para todos los vecinos sin discriminación de género u orientación sexual, y siempre fundamentada en el interés público.

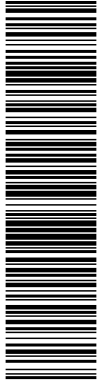
D- INFORME RELATIVO A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITÉCTONICAS.

En base a la Disposición Adicional Décima de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 13/2007 de la Comunidad de Madrid, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, la publicación posterior de la "Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, que está derogada por la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados", con aplicación en todo el ámbito nacional y el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, las garantías de accesibilidad se basan en los dos conceptos fundamentales siguientes:

ACCESIBILIDAD UNIVERSAL: Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.

DISEÑO UNIVERSAL o diseño para todas las personas: Es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El «diseño universal o diseño para todas las

DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO _DE_DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741 , Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 : 00
OTROS DATOS Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 11 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA




2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivto.torrelagon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO MATA, G=FRANCISCO MATA, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RGM, C=ES el 30/06/2022 17:12:57.


ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2 1 Y RC 2 2 DEL SECTOR SUP R-2
'ALDOVEA' TORREJÓN DE ARDÓZ - MADRID 10

personas» no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten.

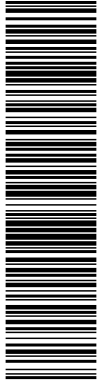
Se significa que el presente Estudio de Detalle no supone merma alguna en la garantía de protección del menor ni de la familia, valorándose la racionalización, la localización de usos o espacios verdes en el entorno, reordenación sobre la que incide el Plan Parcial en el que están incluidas las parcelas y dado que uno de sus objetivos es la mejora de la accesibilidad y movilidad universal a través del nuevo sistema viario (incluidas las zonas de aparcamientos y redes de servicios), mediante las obras que resultan necesarias.

Se considera que tiene un impacto POSITIVO sobre la infancia, adolescencia y familia dado que uno de sus objetivos es la mejora de la accesibilidad y movilidad universal y es evidente que ello garantizará la accesibilidad de menores, ancianos y personas discapacitadas, por lo que la repercusión del Presente Estudio de Detalle no puede tener más que una repercusión FAVORABLE.





DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO _DE_DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741 , Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 : 00
OTROS DATOS Código para validación: 312T4-N6039-0S90B Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 12 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 312T4-N6039-0S90B-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivco.torrejondelaradoz.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2 DEL SECTOR SUP.R-2
ALDOVEA TORREJON DE ARDOZ MADRID 11

3. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

Las parcelas objeto de la actuación se ubican en el Sector SUP.R-2 en Torrejón de Ardoz, ciudad de la Comunidad de Madrid. La forma de la parcela RC-2.1 es rectangular con un chaflán curvo en la esquina noroeste y no presentan ningún tipo de construcción y la parcela RC-2.2 es rectangular y no presentan ningún tipo de construcción

La superficie de la parcela RC-2.1 es de 5.097,51m² y la superficie de la parcela RC-2.2 es de 5.452,25 m² según el Proyecto de Reparcelación aprobado.

Parcela RC 2-1: es copropiedad en los siguientes porcentajes:

- 45 % de la parcela propiedad de D^a. María Pilar Martínez Manzanares, D. Guillermo San Pedro Martínez y D^a. Pilar San Pedro Martínez.
- 13,75% de la parcela propiedad de: D. Julián Alejandro Martínez Manzanares, D^a. María Victoria Mercedes Carriedo Mesa.
- 27,5% de la parcela propiedad de: D. Domingo Fernando Martínez Manzanares, D^a Clementina Barrios Jiménez.
- 13,75% de la parcela propiedad de: D. Julián Alejandro Martínez Manzanares

Parcela RC 2-2: es propiedad de Neinor Peninsula, S.L.

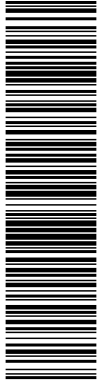
La topografía de las parcelas es prácticamente horizontal, coincidiendo su rasante con la rasante de la urbanización que circunda la parcela.

El perímetro del ámbito limita con:

- Al Norte, con vial del mismo sector del mismo sector, denominada Calle Valle Gabriel.
- Al Este, con vial del mismo sector, denominada Calle C
- Al Oeste, con vial del mismo sector, denominada Calle B
- Al Sur, con vial del mismo sector, denominada Calle 6

Las obras de urbanización están ejecutadas parcialmente.

DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO DE DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741, Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 13 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD1380395D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivto.torrelion.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44538665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44538665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES)

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RD 2 Y RD 2 DEL SECTOR SUP-R.2
ALDÚVA. TORREJÓN DE ARDOZ - MADRID 12

4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La geometría de las parcelas, sus topografías y la orientación son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle. Esta propuesta pretende ordenar la edificación en su fachada a vial público con el objeto de garantizar una coherencia en las alineaciones, pero permitiendo que en el trámite de Licencia de Obras, el proyecto edificatorio pueda tener libertad a la hora de diseñar.

La edificación propuesta cumple con la separación mínima de 3 metros a linderos públicos y privados. En el plano ED-04 ALINEACIONES se graña el área de movimiento de la edificación sobre rasante que delimita el área que podrá ocupar la edificación.

Se plantea un esquema de ordenación de Alineaciones con los siguientes criterios:

- Alineación exterior: definida por la distancia a lindero (3m).
- Intervalo de fijación de la alineación de fachada: se establece una distancia de 1,50 m desde la alineación exterior. La edificación deberá ajustar su fachada en este intervalo, al menos, en el sesenta por ciento de su longitud en cada calle y en cada parcela.
- Alineación interior: la disposición de la edificación es libre en el interior de la parcela respetando la separación a lindero privado establecida por el PP (3m).

La ubicación de las edificaciones en el interior de las parcelas se concretará en el proyecto de edificación, con las limitaciones derivadas de la aplicación de la ordenanza ZUR-4.2 establecida en el Plan Parcial del sector SUP-R.2: fondo máximo de las edificaciones, longitud de los bloques, altura, separación entre edificaciones y el resto de los parámetros definidos en el PP.

Las rasantes de las edificaciones en el interior de la parcela se determinarán en función de art. IV.3.3.3. del PGOU.

Las edificaciones se destinarán a uso residencial (exclusivamente Residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado, asimilable a la vivienda unifamiliar a efectos de uso característico) y demás usos compatibles contemplados por el PGOU de Torrejón de Ardoz y descritos en el apartado el artículo 6. Determinación sobre 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 de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado, asimilable a la vivienda unifamiliar a efectos de uso característico.
- Usos complementarios. - Los autorizados como compatibles compartidos situados en planta baja.
- Usos compatibles compartidos. - Los indicados en el cuadro adjunto. Se prohíben los no especificados.
- Usos compatibles en edificio exclusivo. - Ninguno.

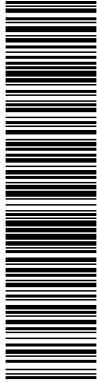
Se permite la construcción de pequeñas edificaciones auxiliares de una planta de altura y sin sobre pasar la edificabilidad y ocupación máxima, tales como garitas de seguridad, vestuarios de piscina, gimnasio, club social de uso comunitario, etc.

Estas edificaciones tendrán que retranquearse un mínimo de 3 metros de los linderos de la parcela y cumplir con las separaciones mínimas entre edificaciones o adosadas a ellas.

4.1. RESERVA DE APARCAMIENTOS.

El Art. V.10.4.2 Condiciones vivienda unifamiliar libre del vigente PGOU de Torrejón de Ardoz obliga a la previsión de 1 plaza de aparcamiento por cada 100m2 construidos o fracción.

En el artículo 3.14 Reserva de aparcamiento del Plan Parcial se fija que deberá reservarse 1,5 plazas por cada 100m2c edificables o fracción de cualquier uso en el interior de la parcela.



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivico.torrelagon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2 DEL SECTOR SUP R 2
ALDOVEA TORREJÓN DE ARDOZ MADRID 13

Este estudio de detalle establece la reserva de aparcamientos mínimo exigido por el Plan Parcial (1,5 plazas por cada 100m2c) como mínima para satisfacer las necesidades funcionales actuales y garantizar la viabilidad de la promoción.

4.2. PARCELA RC 2.1

	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
USOS PRINCIPALES	Residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado, asimilable a la vivienda unifamiliar a efectos de uso característico	
SUPERFICIE DE PARCELA	5.097,52 m ² suelo	
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE	4.667,75 m ² techo	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	41	
ALTURA MÁXIMA	10 metros + ático	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PLANTA BAJA + 2	
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	≥ 3 metros	
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	H ≥ 3 metros.	
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DENTRO DE LA PARCELA		
DIMENSIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Mínimo 20 metros, máximo 100 metros	
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE	45%	
OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE	70% de la Parcela.	
RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTOS	1,5 por cada 100 m ² Edificado	
USOS	VIVIENDA, EXCLUSIVAMENTE EN SU MODALIDAD RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN PEQUEÑOS BLOQUES CON APARCAMIENTO MANCOMUNADO, ASIMILABLE A LA VIVIENDA UNIFAMILIAR A EFECTOS DE USO CARACTERÍSTICO	

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2 DEL SECTOR SUP R 2
ALDOVEA TORREJON DE ARDOZ, MADRID 14

4.3. PARCELA RC 2.2

	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
USOS PRINCIPALES	Residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado, asimilable a la vivienda unifamiliar a efectos de uso característico	
SUPERFICIE DE PARCELA	5.925,48 m ² suelo	
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE	5.452,25 m ² techo	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	47	
ALTURA MÁXIMA	10 metros + ático	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PLANTA BAJA + 2	
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	≥ 3 metros	
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	H ≥ 3 metros.	
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DENTRO DE LA PARCELA		
DIMENSIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Mínimo 20 metros, máximo 100 metros	
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE	45%	
OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE	70% de la Parcela.	
RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTOS	1,5 por cada 100 m ² Edificado	
USOS	VIVIENDA, EXCLUSIVAMENTE EN SU MODALIDAD RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN PEQUEÑOS BLOQUES CON APARCAMIENTO MANCOMUNADO, ASIMILABLE A LA VIVIENDA UNIFAMILIAR A EFECTOS DE USO CARACTERÍSTICO	

2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivto.torrelon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

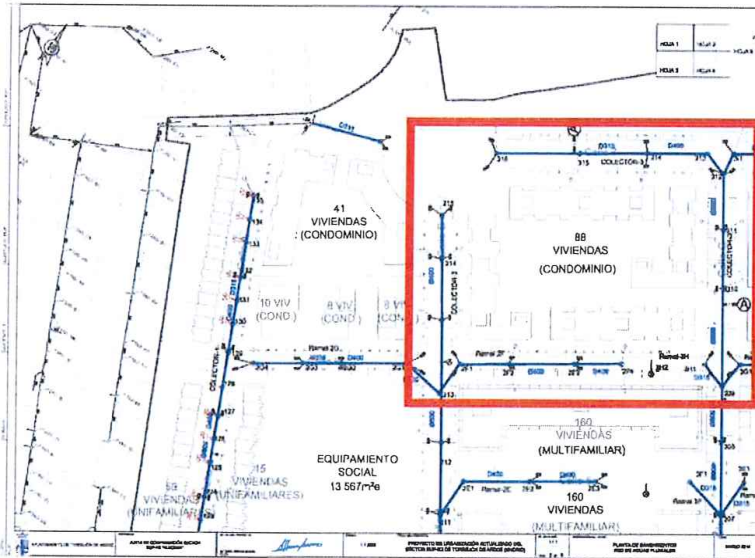
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2 Y RC 2 2 DEL SECTOR SUP R-2
ALDOWEA TORREJÓN DE ADOZ - MADRID 15

5. ACOMETIDAS

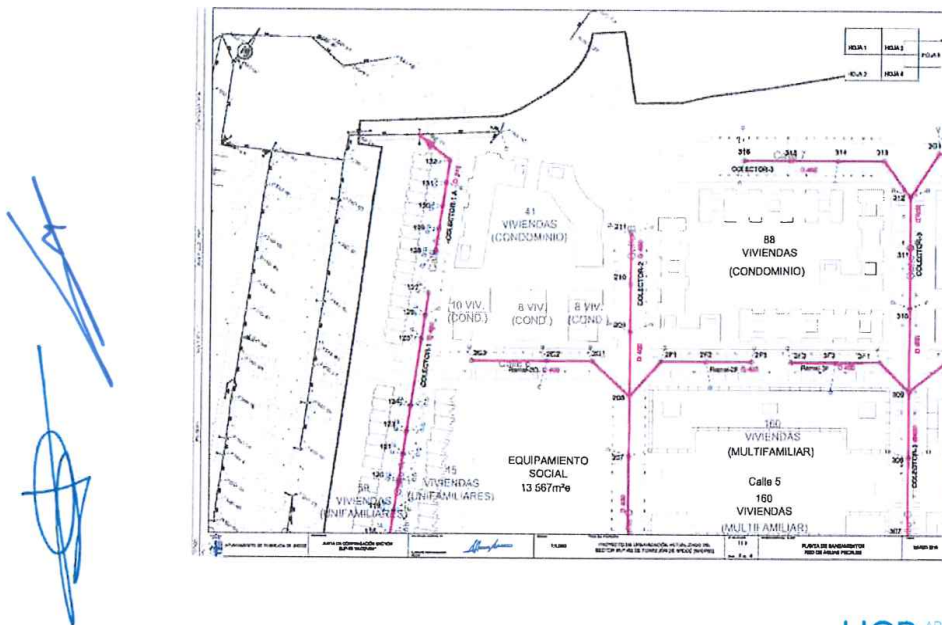
Las parcelas objeto de la actuación cuentan con un proyecto de urbanización que se encuentra parcialmente ejecutado.

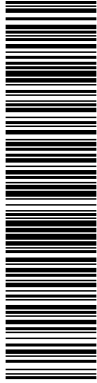
Se representan a continuación las acometidas reflejadas en el Proyecto de Urbanización.

Saneamiento-Pluviales



Saneamiento-Fecales

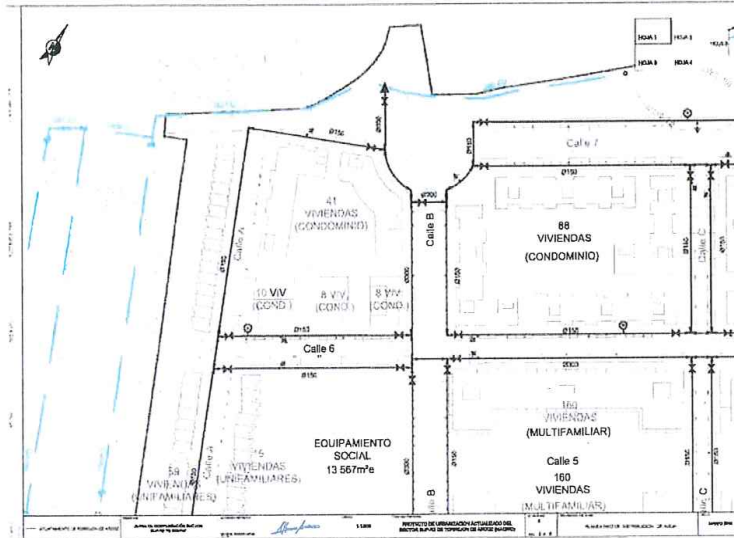




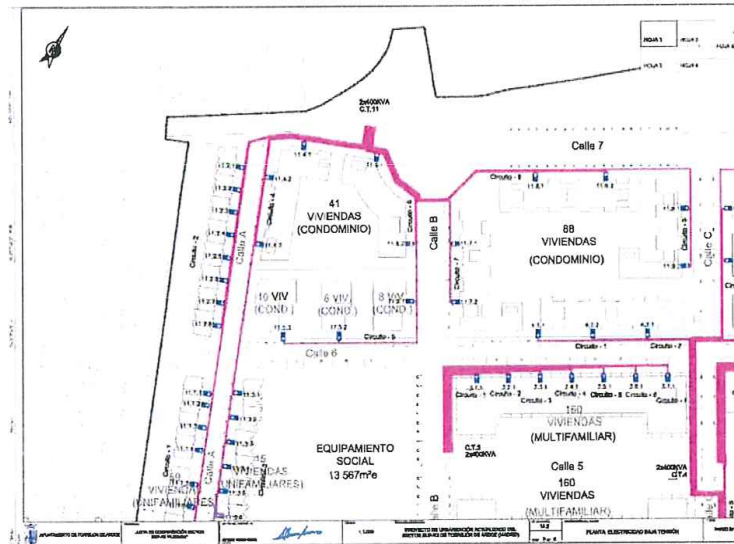
2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D2684F082DD13803B5D138433AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.svto.cajaorleon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES)
el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2 1 Y RC 2 2 DEL SECTOR SUP R-2
"ALDÓVEA" TORREJÓN DE ARDÓZ - MADRID 16

Abastecimiento agua



Electricidad BT



[Handwritten signature]

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2 DEL SECTOR SUP R-2
"ALDOVEA" TORREJÓN DE ARDOZ - MADRID 17

6. RELACIÓN DE PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA RC-2.1 Y RC-2.2 DEL SECTOR SUP R-2 "ALDOVEA" TORREJÓN DE ARDOZ - MADRID

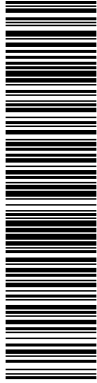
Expediente H-3045-21

ED-00	Generales
ED-00-01	Situación
ED-00-02	Situación en el Plan Parcial
ED-00-03	Topográfico Actual
ED-00-04	Alineaciones

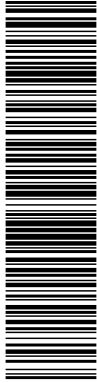
ARQUITECTOS:

D. Mario Romero González/ D. Francisco Javier Higuera Mata

Málaga, Junio de 2022



DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO DE DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741 , Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 19 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivto.torrelion.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO MATA, G=FRANCISCO MATA, S=HIGUERA MATA, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2 DEL SECTOR SUP R-2
ALDOVEA TORREJÓN DE ARDÓZ - MADRID 18

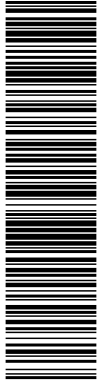
Expresamente se hace constar que los apartados anteriores y los planos adjuntos se han realizado exclusivamente por NEINOR PENINSULA, S.L. (propietario de la Parcela RC-2.2) y por encargo exclusivo de NEINOR PENINSULA, S.L. Consecuentemente, los propietarios de la Parcela RC-2.1 no asumen responsabilidad alguna en relación con la información contenida en el presente Estudio de Detalle, ni ven modificados cualesquiera de sus derechos sobre la Parcela RC-2.1 por la presentación conjunta del presente Estudio de Detalle.

La firma de los copropietarios de la Parcela RC-2.1 en el presente documento se hace a los solos y exclusivos efectos de dejar constancia de su visto bueno respecto del Estudio de Detalle elaborado a petición y bajo la responsabilidad exclusiva de NEINOR PENINSULA, S.L., con la finalidad de agilizar su tramitación y el desarrollo urbanístico de las Parcelas RC-2.1 y RC-2.2.

PARCELA RC 2-2
NEINOR PENINSULA, S.L.
Representante: D. Ignacio Gómez Loarte

PROPIEDAD:
PARCELA RC 2-1
Representante copropiedad: D. Guillermo San Pedro Martínez

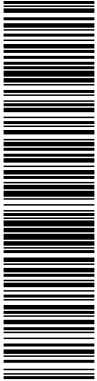
<p>DOCUMENTO</p> <p>PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO DE DETALLE.PDF</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 28741, Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB</p> <p>Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07</p> <p>Página 20 de 74</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivto.torrelion.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2 1 Y RC 2 2 DEL SECTOR SUP R-2 'ALDOVEA' TORREJÓN DE ARDÓZ - MÁDRID 19

7. ANEXO 1: ESTUDIO AMBIENTAL



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D2684F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.sivco-correjon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCE544598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES)
el 30/06/2022 17:12:57.



PETICIONARIO

NEINOR PENINSULA, S.L. . (CIF B-95788634), domiciliada en Cordoba, Avenida del Brillante, nº136, CP: 14012 SECTOR SUP R-2 ALDOVEA TORREJON DE ARDOZ - MADRID

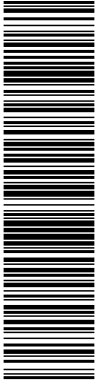
OBRA

RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN PEQUEÑOS BLOQUES CON APARCAMIENTO MANCOMUNADO, ASIMILABLE A LA VIVIENDA UNIFAMILIAR A EFECTOS DE USO CARACTERISTICO

Informe Ambiental

Control de Estructuras y Suelos, CONES, S.A.
C/ Zinc, 3 Pol.Ind. "La Fraila" - 28970 Humanes de Madrid (Madrid)
Tlfno.: 91.615.23.99 e-mail: cones@cones.es - web.: www.cones.es





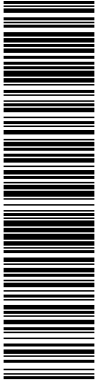
2484842 312T4-N6039-0S9OB-59847D2684F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.sivto.correion.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DICES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES)
el 30/06/2022 17:12:57.



ÍNDICE

1	ANTECEDENTES	3
2	INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	4
3	ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES..	4
3.1	ORDENACIÓN PROPUESTA.....	8
4	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.....	10
5	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO	10
5.1	VALORACIÓN AMBIENTAL Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO TERRITORIAL IMPLICADO .	18
6	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	18
7	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES	19
8	MOTIVACIÓN DEL DOCUMENTO	19
9	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	19
10	MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO	19
11	DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA LE SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN 20	20

DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO DE DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741, Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 23 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sivco.torrelagon.es Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.



1 ANTECEDENTES

NEINOR PENÍNSULA, S.L. está tramitando el Estudio de Detalle de las manzanas RC2.1 Y RC2.2 situadas en el Plan Parcial SUP R2, en Torrejón de Ardoz (Madrid) en lo relativo a la definición de los volúmenes edificables según las especificaciones del planeamiento, así como el señalamiento de alineaciones y rasantes de las parcelas resultantes de la ordenación. Igualmente, se determinan los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías edificatorias.

La presentación del estudio de detalle es una obligación de la normativa del plan parcial para el caso de parcelas colindantes de la misma manzana, se adjunta el extracto donde se indica:

Que el Plan Parcial en su Artículo 5.4, establece que se deberá realizar un Estudio de Detalle, "cuando la edificación de una manzana o de una semimanzana se distribuya en varias promociones y no se presente un único proyecto. En caso de edificaciones en varias fases deberá adjuntarse en la primera de ellas un esquema de las características del conjunto".

La parcela objeto de la consulta se encuentra afectada por esta circunstancia, (Parcela RC-2.1 y RC-2.2) por lo que será preceptivo, un acuerdo entre los distintos promotores de la manzana, que deberá estar debidamente documentado con un proyecto unitario y suscrito por todos ellos. Dicho proyecto ha de estar aprobado en consulta urbanística, para posibilitar su desarrollo bien por fases o independientemente.

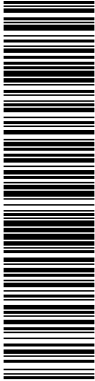
De no aportar dicho documento será preceptivo la elaboración del correspondiente Estudio de Detalle.

Por tanto, se redacta el presente documento como informe de análisis ambiental del Estudio de las manzanas RC2.1 Y RC2.2 situadas en el Plan Parcial SUP R2, en Torrejón de Ardoz (Madrid).

Control de Estructuras y Suelos, CONES, S.A.
C/ Zinc, 3 Pol.Ind. "La Fraila" - 28970 Humanes de Madrid (Madrid)
Tlfno.: 91.615.23.99 e-mail: cones@cones.es - web.: www.cones.es



DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO DE DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741, Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 24 de 74	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D2684F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivto.torrelion.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.



2 INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

A continuación, se describen los datos generales más importantes del Estudio de Detalle, entre los que se encuentran sus objetivos:

Actividad: Promoción de Residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado, asimilable a la vivienda unifamiliar a efectos de uso característico

Emplazamiento: Parcelas RC-2.1 y RC-2.2, situadas en el Plan Parcial SUP R2, en Torrejón de Ardoz (Madrid)

El objetivo del estudio de detalle:

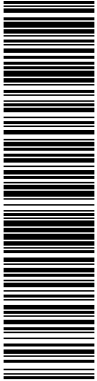
- Adoptar y reajustar las alineaciones y rasantes.
- Ordenar los volúmenes y áreas privativas según el plan PARCIAL.
- Determinar las zonas libres comunes y tipologías edificatorias.

3 ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES

El ámbito territorial objeto del Estudio de Detalle son las manzanas RC2.1 Y RC2.2 situadas en el Plan Parcial SUP R2, en Torrejón de Ardoz (Madrid).

Control de Estructuras y Suelos, CONES, S.A.
C/ Zinc, 3 Pol.Ind. "La Fraila" - 28970 Humanes de Madrid (Madrid)
Tlfno.: 91.615.23.99 e-mail: cones@cones.es - web.: www.cones.es

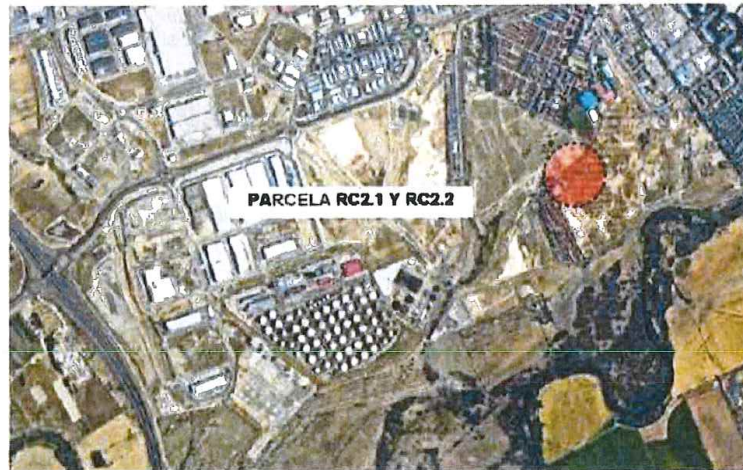




2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D2684F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.sivco-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES)
el 30/06/2022 17:12:57.



SITUACION DE LAS PARCELAS



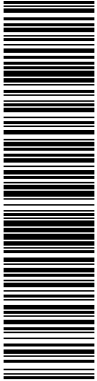
Dentro del Plan General de Torrejón de Ardoz que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 6 de mayo de 1999 y publicado el 12 de julio de 1999 en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM), el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-R-2 fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 26 de julio de 2006.

La forma de la parcela RC 2.1 es rectangular con un chaflán curvo en la esquina noroeste y no presentan ningún tipo de construcción y la parcela RC 2.2 es rectangular y no presenta ningún tipo de construcción.

La topografía de las parcelas es prácticamente horizontal, coincidiendo su rasante con la rasante de la urbanización que circunda la parcela.

Control de Estructuras y Suelos, CONES, S.A.
C/ Zinc, 3 Pol.Ind. "La Fraila" - 28970 Humanes de Madrid (Madrid)
Tifno.: 91.615.23.99 e-mail: cones@cones.es - web.: www.cones.es





2484842 312T4-N6039-0S9OB-59847D2684F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
https://sede.svto.colepion.es Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AG FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES)
el 30/06/2022 17:12:57.



El perímetro limita con:

- Al Norte con vial del mismo sector, denominado Calle Valle Gabriel.
- Al Este con vial del mismo sector, denominado Calle C
- Al Oeste con vial del mismo sector, denominado Calle B
- Al Sur con vial del mismo sector, denominado Calle 6

Las obras de urbanización están ejecutadas parcialmente.

Actualmente, la parcela RC 2.1 es copropiedad en los siguientes porcentajes:

- 45 % de la parcela propiedad de D^a. María Pilar Martínez Manzanares, D. Guillermo San Pedro Martínez y D^a. Pilar San Pedro Martínez.
- 13,75% de la parcela propiedad de: D. Julián Alejandro Martínez Manzanares, D^a. María Victoria Mercedes Carriedo Mesa.
- 27,5% de la parcela propiedad de: D. Domingo Fernando Martínez Manzanares, D^a Clementina Barrios Jiménez.
- 13,75% de la parcela propiedad de: D. Julián Alejandro Martínez Manzanares.

Con respecto a la parcela RC 2.2, figura como propiedad de la misma la sociedad NEINOR PENÍNSULA, S.L. . (CIF B- 95788634), domiciliada en Córdoba, Avenida del Brillante, nº136, CP: 14012.

En las Ordenanzas Particulares de Aplicación, se recoge el siguiente plan de ordenación para la parcela RC 2.1:

	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
USOS PRINCIPALES	Residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado, asimilable a la vivienda unifamiliar a efectos de uso característico	
SUPERFICIE DE PARCELA	5.097,52 m ² suelo	
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE	4.667,75 m ² techo	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	41	
ALTURA MÁXIMA	10 metros + ático	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PLANTA BAJA + 2	
SEPARACIÓN DE LINDERO PÚBLICO	≥ 3 metros	
SEPARACIÓN DE LINDERO PRIVADO	H ≥ 3 metros.	
SEPARACIÓN DE EDIFICIOS DENTRO DE LA PARCELA		
DIMENSIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Mínimo 20 metros, máximo 100 metros	

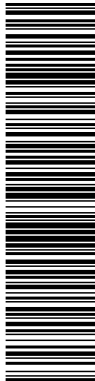
Control de Estructuras y Suelos, CONES, S.A.
C/ Zinc, 3 Pol.Ind. "La Fraila" - 28970 Humanes de Madrid (Madrid)
Tlfno.: 91.615.23.99 e-mail: cones@cones.es - web.: www.cones.es



	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE		45%
OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE		70% de la Parcela.
RESERVA MÍNIMA DE APARCAMIENTOS		1,5 por cada 100 m ² Edificado
USOS	VIVIENDA, exclusivamente Residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado, asimilable a la vivienda unifamiliar a efectos de uso característico	

Así mismo, los datos que se recogen en el plan de ordenación para la parcela RC 2.2, son los siguientes:

	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
USOS PRINCIPALES	Residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado, asimilable a la vivienda unifamiliar a efectos de uso característico	
SUPERFICIE DE PARCELA	5.925,48 m ² suelo	
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE	5.452,25 m ² techo	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	47	
ALTURA MÁXIMA	10 metros + ático	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PLANTA BAJA + 2	
SEPARACIÓN DE LINDERO PÚBLICO	≥ 3 metros	
SEPARACIÓN DE LINDERO PRIVADO	H ≥ 3 metros.	
SEPARACIÓN DE EDIFICIOS DENTRO DE LA PARCELA		
DIMENSIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Mínimo 20 metros, máximo 100 metros	
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE	45%	
OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE	70% de la Parcela.	



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26864F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sivco-torrejon.es Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.



	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
RESERVA MÍNIMA DE APARCAMIENTOS	1,5 por cada 100 m ² Edificado	
USOS	VIVIENDA, exclusivamente Residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado, asimilable a la vivienda unifamiliar a efectos de uso característico	

3.1 Ordenación propuesta

Se plantea un esquema de ordenación de Alineaciones con los siguientes criterios:

- Alineación exterior: definida por la distancia a lindero (3m).
- Intervalo de fijación de la alineación de fachada: se establece una distancia de 1.50 m desde la alineación exterior. La edificación deberá ajustar su fachada en este intervalo, al menos, en el sesenta por ciento de su longitud en cada calle y en cada parcela.
- Alineación interior: la disposición de la edificación es libre en el interior de la parcela respetando la separación a lindero privado establecida por el PP (3m).

La ubicación de las edificaciones en el interior de las parcelas se concretará en el proyecto de edificación, con las limitaciones derivadas de la aplicación de la ordenanza ZUR-4.2 establecida en el Plan Parcial del sector SUP-R.2: fondo máximo de las edificaciones, longitud de los bloques, altura, separación entre edificaciones y el resto de los parámetros definidos en el PP.

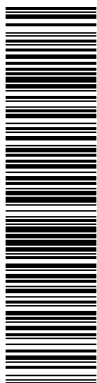
Las rasantes de las edificaciones en el interior de la parcela se determinarán en función de art. IV.3.3.3. del PGOU.

Las edificaciones se destinarán a uso residencial (exclusivamente Residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado, asimilable a la vivienda unifamiliar a efectos de uso característico) y demás usos compatibles contemplados por el PGOU de Torrejón de Ardoz y descritos en el apartado el artículo 6. Determinación sobre 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.

Se permite la construcción fuera de las áreas de movimiento de la edificación de pequeñas edificaciones auxiliares de una planta de altura y sin sobre pasar la edificabilidad y ocupación máxima, tales como garitas de seguridad, vestuarios de piscina, gimnasio, club social de uso comunitario, etc.

Estas edificaciones tendrán que retranquearse un mínimo de 3 metros de los linderos de la parcela y cumplir con las separaciones mínimas entre edificaciones o adosadas a ellas.



2484842 312T4-N6039-0S9OB-59847D2694F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivco-torrelagon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

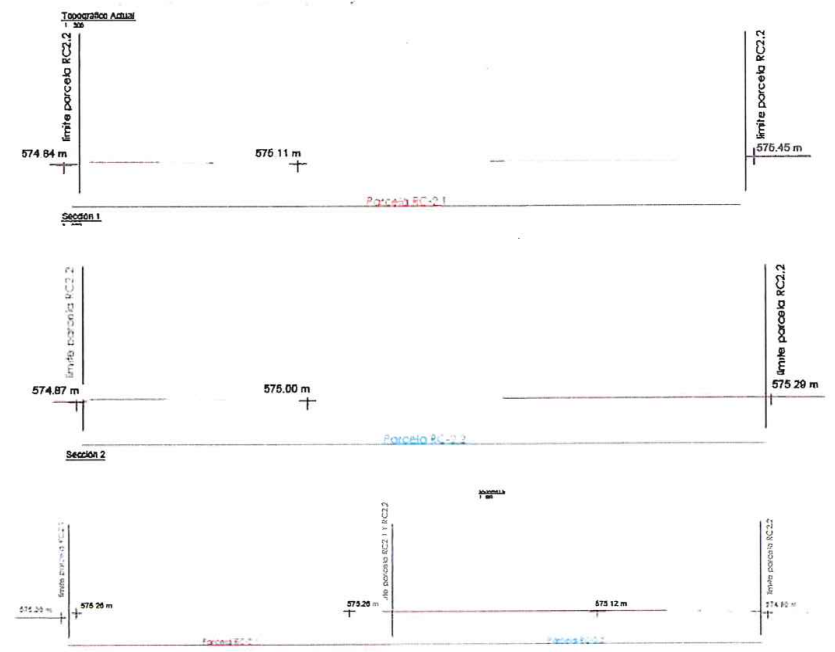


El Art. V.10.4.2 Condiciones vivienda unifamiliar libre del vigente PGOU de Torrejón de Ardoz obliga a la previsión de 1 plaza de aparcamiento por cada 100m2 construidos o fracción.

En el artículo 3.14 Reserva de aparcamiento del Plan Parcial se fija que deberá reservarse 1,5 plazas por cada 100m2c edificables o fracción de cualquier uso en el interior de la parcela.

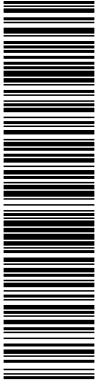
Este estudio de detalle establece la reserva de aparcamientos mínimo exigido por el Plan Parcial (1,5 plazas por cada 100m2c) como mínima para satisfacer las necesidades funcionales actuales y garantizar la viabilidad de la promoción.

Se adjuntan a continuación, a nivel informativo, secciones de adecuación de viviendas y viales a la topografía del terreno, como así figura en el documento del Estudio de Detalle.



Control de Estructuras y Suelos, CONES, S.A.
C/ Zinc, 3 Pol.Ind. "La Fraila" - 28970 Humanes de Madrid (Madrid)
Tfno.: 91.615.23.99 e-mail: cones@cones.es - web.: www.cones.es





2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D2684F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivco.torrelagon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.



4 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

Para la tramitación del Estudio de Detalle de las manzanas RC2.1 Y RC2.2 situadas en el Plan Parcial SUP R2, en Torrejón de Ardoz (Madrid), se elabora el presente informe de este punto de vista ambiental.

5 CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

Para llevar a cabo la caracterización ambiental de la situación que define el ámbito territorial afectado, se clasifica en 2 medios: físico y biótico.

En el medio físico se caracterizan las siguientes variables: Orografía, pendientes, Hidrología, Climatología, Geología, Calidad del Aire, ruido y zonificación acústica y contaminación de suelos.

La topografía del área viene establecida por las obras de urbanización del Plan Parcial SUP R2, que ha definido unas manzanas con unas elevaciones que van desde los 574.8 a los 575.5 m, presentando una topografía ascendente de Norte a Sur de las parcelas.

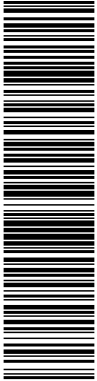
Dentro del ámbito de estudio no se encuentra ninguna masa de agua.

Dentro de la climatología, las parcelas se consideran de escasa superficie y por lo tanto no contiene aspectos que le confieran unas características diferentes al conjunto del clima de Torrejón de Ardoz (Madrid). Dicho municipio se caracteriza por presentar temperaturas frías en invierno y cálidas en verano, como corresponde a un clima continental o mediterráneo de interior.

En cuanto a la calidad del Aire, la Comunidad de Madrid mantiene una red de Calidad del Aire para todo su territorio, dicha red depende de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En términos generales, la calidad del aire de la zona se considera de buena a razonablemente buena, produciéndose periodos puntuales en cuales la concentración de ozono (O3) y de PM10 supera los límites establecidos. El resto de valores se consideran normales.

A continuación, se muestra un cuadro con las concentraciones de los contaminantes medidos que determinan la calidad del aire de buena a razonablemente buena, siendo el color azul una calidad del aire buena y de color verde siendo una calidad del aire razonablemente buena.



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.svto.corrion.es Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.



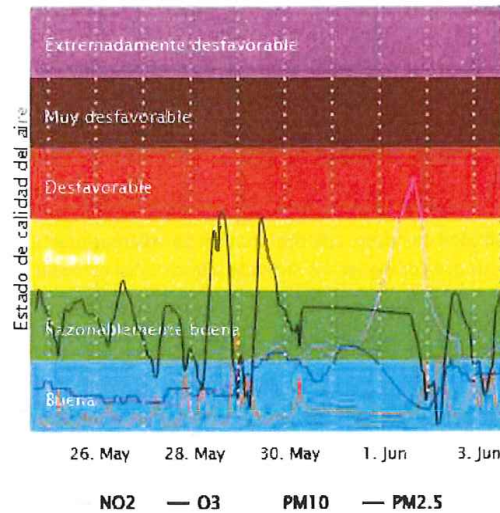
Valores que determinan el ICA:

- Para O3, la media móvil de las concentraciones de las últimas 8 horas
- Para NO2 y SO2 última media horaria
- Para PM10 y PM2,5 media 24h anteriores

Contaminante	Concentración (µg/m3)
NO2	9
O3	70
PM10	24
PM2.5	9

A continuación, se muestra un gráfico con la evolución de los últimos 10 días, contando el inicio desde la fecha de emisión del presente documento:

Evolución de los últimos 10 días



Como se puede observar se presentan picos puntuales donde la calidad del aire para a desfavorable para el caso del Ozono (O3) y del PM10.

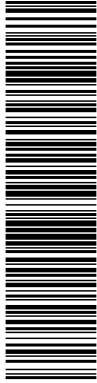
Se muestra ahora un cuadro con los valores a tiempo real con fecha la emisión del presente documento:

Datos en tiempo real

PM10 (µg/m ³)	22 T
PM2.5 (µg/m ³)	12 T
NO (µg/m ³)	1 T
NO2 (µg/m ³)	9 T
NOX (µg/m ³)	11 T
O3 (µg/m ³)	98 T

Como se puede comprobar, los parámetros se consideran dentro de una calidad del aire razonablemente buena.

DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO _DE_DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741, Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 312T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 32 de 74	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 312T4-N6039-0S9OB-59847D2684F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivco-correpon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCE544598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.



La zona objeto de estudio se localiza dentro de la Cuenca terciaria de Madrid. Esta cuenca, también denominada Cuenca del Tajo, corresponde a una amplia depresión de origen tectónico ("graben") de más de 15.000 km² de extensión.

Desde el punto de vista estructural, se caracteriza por ser una cuenca intraplaca generada por la deformación alpina, con una evolución morfotectónica condicionada por los accidentes o fracturas tardihercínicas.

La individualización dentro del borde oriental del Macizo Hespérico de la Cordillera o Sistema Central, como bloque levantado y área fuente de sedimentos detríticos, y de la Cuenca del Tajo, como zona de hundimiento y receptora de estos sedimentos y de los suministrados por la erosión de los demás relieves circundantes, es un fenómeno que se produjo a partir del Terciario inferior, como consecuencia de la reactivación alpina de los desgarres producidos durante las últimas etapas hercínicas en el citado macizo.

Esta reactivación fue contemporánea de compresiones tardías transversales a la directriz de la Cordillera Ibérica, que forma el borde NE de la cuenca, relacionadas con etapas de convergencia entre las placas euroasiática y africana.

Así, como resultado de la evolución estructural apuntada, la Cuenca de Madrid aparece limitada por márgenes especialmente heterogéneos: orógenos hercínicos reciclados (Sistema Central, Montes de Toledo), cadenas alpinas plegadas donde aparecen implicadas formaciones mesozoicas (Cordillera Ibérica en su rama castellana) y mantos ascendidos (lineación de Altomira).

Todo ello condiciona una neta variabilidad en cuanto a la composición de las áreas fuente, que incide en la litología de los sedimentos que componen los sistemas aluviales, así como en la de los depósitos lacustres marginales.

Estratigrafía general

Desde el punto de vista geológico, la región de Madrid se encuadra fundamentalmente dentro de la denominada cubeta alta del Tajo, rellena en su mayor parte por depósitos terciarios, principalmente miocenos.

En la estratigrafía general del Mioceno de la Cuenca de Madrid se diferencian tres grandes unidades, separadas por discontinuidades debidas a causas tectónicas:

Unidad Inferior.- Constituyen los depósitos más antiguos de la cuenca y a ella pertenecen tres tipos de facies:

Al pie de la sierra los depósitos de facies de borde están formados por grandes bolos o bloques que hacia el Sur pasan a arcosas con intercalaciones de arcillas (Unidad de arcosas, arcillas arenosas y limos).

En los alrededores de Madrid los materiales son arcillosos y corresponden ya a las facies de transición (Unidad de arcillas, arenas finas y niveles finos de yesos). Este cambio lateral de facies es visible en varios afloramientos al Sur del área urbana de Madrid. La litología dominante en





las facies centrales de cuenca es de yesos y otras sales, con frecuentes intercalaciones de arcillas (Unidad de yesos tableados, yesos masivos, arcillas y margas yesíferas).

Unidad Intermedia.- En el Norte de la cuenca presenta facies detríticas muy similares a las de la unidad inferior, por lo que resulta difícil su diferenciación.

Los sedimentos de la facies de transición se componen, fundamentalmente, de arcillas verdes y salmón con intercalación de niveles carbonatados, de sílex y sepiolita, y en la zona de tránsito con las facies detríticas aparecen intercalaciones de arenas micáceas (Unidad de arcillas verdes, arenas micáceas, dolomías y sílex).

Más hacia el centro de la cuenca se depositan calizas con intercalaciones arcillosas (Unidad de calizas, dolomías y margas); mientras que en las zonas más centrales de la cuenca predominan los yesos de tipo detrítico, intercalados con yesos masivos y arcillas verdosas (Unidad de yesos detríticos, margas yesíferas y carbonatos). En muchos sectores la unidad intermedia culmina con niveles de caliza y sílex. Una característica importante de esta unidad es que alberga la totalidad de los yacimientos paleontológicos clásicos del área de Madrid.

Unidad superior.- El límite inferior está marcado por una discordancia erosiva sobre la que se disponen conglomerados, areniscas, fangos, arcillas y margas (Unidad de conglomerados, arenas y arcillas). Su espesor es muy variable y puede no aparecer en algunas zonas.

Sobre esta base detrítica descansa el tramo superior de la unidad conocido como Caliza del Páramo (Unidad de calizas y margocalizas). La caliza suele aparecer fracturada y karstificada, con tonos rojizos debidos a las arcillas de descalcificación. Los restos fósiles permiten datar esta unidad como Mioceno Superior – Plioceno.

Suelos del casco urbano de Madrid y sus alrededores

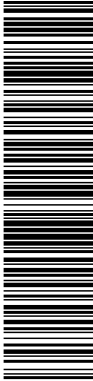
De forma esquemática, los materiales presentes en la zona del municipio de Madrid se incluyen en alguna de las siguientes unidades:

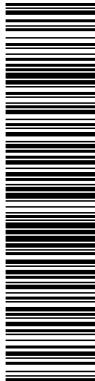
Rellenos antrópicos: se trata de acúmulos de materiales producto de la actividad humana, depositados en lugares tales como: basureras, escombreras, terraplenes, escombreras de escorias industriales, etc.

Cuaternarios aluviales: a grandes rasgos, se pueden diferenciar los siguientes tipos de depósitos aluviales:

- Depósitos arenosos o limo-arenosos en los fondos de valle de los arroyos.
- Depósitos de arenas y gravas, con tamaños que disminuyen en el sentido de aguas abajo, en el río Manzanares.
- Depósitos de bolos, gravas y arenas en el río Jarama.

Arcosas: una arcosa es una roca sedimentaria detrítica del tamaño medio de una arena, formada por granos de cuarzo, feldespato y mica, aglomerados por un cemento caolinitico, silíceo o ferruginoso. Los contenidos de feldespato suelen ser mayores del 25%, mientras que el contenido de arcilla suele ser bajo.





2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F02DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.svto.cajaorleon.es Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-ROD, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.



Se diferencian tres tipos de niveles arcósicos:

Arcosas con bolos: son arcosas gruesas con bloques, típicas de la zona noroeste de Madrid, donde aparecen ampliamente representadas en el monte de El Pardo.

Arcosas superiores ("arena de miga"): la zona ocupada por este nivel constituye el 29,8% del término municipal de Madrid y, sobre él, se asienta el casco viejo de la ciudad. Se trata de arenas terciarias de grano medio, con algo de finos, a veces un poco cementadas. Reciben el nombre de "arenas de miga" cuando se presentan con menos de un 25% de elementos finos.

Arcosas inferiores ("toscos"): se trata de arcosas, generalmente con marcado carácter arcilloso, denominadas localmente como "toscos" cuando presentan aproximadamente el 60% de finos y como "arenas tosquizas" con un 30 - 40%. Estos materiales se localizan normalmente bajo las arcosas superiores, aunque, a veces, se encuentran interstratificados con ellas.

Otra clasificación de esta unidad, en función del contenido de finos, es la siguiente:

Denominación	%Finos
Arena de miga	0 - 25
Arena tosquiza	25 - 40
Tosco arenoso	40 - 60
Tosco	60 - 85
Tosco arcilloso	> 85

Facies verdes ("peñuelas"): se trata de arcillas verdosas y marrones con niveles de sepiolita, estratificadas, con "lisos" y de aspecto margoso. Se le adjudican problemas de expansividad y aparecen al sur del municipio, siendo arcillas de alta plasticidad.

Arcillas con yesos: esta unidad está formada por una alternancia, generalmente monótona, de arcillas de tonos pardo-grises o verdosos en superficie, en ocasiones laminadas, y niveles yesíferos con espesores variables desde centimétricos hasta de 2 ó 3 m. Pueden intercalar localmente niveles tableados muy finos de dolomías y/o magnesita con textura micrítica. Aparecen al sur y sureste del término municipal.

Yesos con arcillas: en general, esta formación yesífera localizada a S y SE de Madrid está formada en su base por yesos masivos que pasan, en ocasiones, hacia la parte superior de la unidad a gruesos niveles de yeso intercalados entre niveles de arcillas.
Cuaternario. Unidad 27 Hoja 560 Alcalá de Henares

Gravas poligénicas, arenas y limo arcillas arenosas. Carbonataciones y costras calizas. Terrazas (17 a 31). Terrazas no diferenciadas (33). Pleistoceno

Por su número y extensión superficial las terrazas de los ríos Henares y Jarama son las más importantes dentro del contexto de la Hoja. El perfil más completo se encuentra en el río Jarama, en su margen izquierda, entre Mejorada del Campo y sur de Velilla de San Antonio. En el valle





del Henares las terrazas conservadas están en la margen derecha, alcanzando un buen desarrollo las terrazas bajas y medias-bajas de campiña.

Altitudinalmente, y con referencia relativa al cauce, las terrazas están comprendidas entre los +7-9 m y los +160 m, encontrándose esta última en el valle del Jarama, en la Dehesa del Tío Marianito de cota 694 m.

En el valle del Henares las terrazas tienen litofacies (MIALL, 1978) principales de tipo G (gravas), coronadas a menudo por finos (F), en particular en las terrazas de campiña, siendo menos abundantes las S (arenas). De las primeras, están compuestas (PEREZ-GONZALEZ y ASENSIO AMOR, 1973) por gravas poligénicas de naturaleza, por orden de importancia, de cuarcitas, cuarzos y calizas del Páramo de la Alcarria, acompañados, a veces, por micacitas, neises y granitos. Las gravas se acumulan en más de 70 % en los tamaños comprendidos entre 2 y 8 cm, de eje mayor. El centilo puede alcanzar valores de hasta 35 cm ó 40 cm. Las estructuras internas observadas permiten codificar las litofacies G, como Gm de barras longitudinales, Gp de barras transversas y también no son infrecuentes la Gp de relleno de canales menores. Estas litofacies son de grano soportado y presentan arenas, 5 % al 15% en volumen que rellenan los huecos.

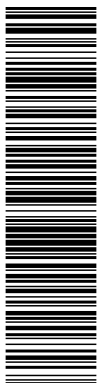
Las litofacies S son de textura de arena media a gruesa, con porcentajes de limo-arcilla inferiores al 3 %, excepto cuando están afectadas por procesos de argivulación, pudiendo en estos casos incrementarse la fracción fina hasta el 15 % o más en relación con su posición en el perfil edáfico. La litofacies característica es la St.

Las litofacies F, representan facies de llanura de inundación y su composición textura es de arena fina a muy fina, hasta el 60 %, y limo-arcillas del 30 al 40 %. Pueden en apariencia ser masivas o presentar finas laminaciones, ripples o hiladas discontinuas de gravillas. Son litofacies del tipo FI.

Los espesores máximos de estas terrazas fluviales son del orden de los 5 ó 6 m.

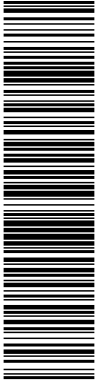
La composición mineralógica de las terrazas del Henares (PEREZ MATEOS y BENAYAS, 1963; ALEIXANDRE et al., 1977) está formada por la asociación de minerales pesados: estaurrolita (23 %-67 %) - turmalina (4 %-28 %) - granate (1 %-22 %). En los ligeros el cuarzo (60 %-84 %) es el mineral principal acompañado por el feldespato potásico (2 %-15 %).

En el valle del río Jarama, las litofacies características y su frecuencia de aparición son semejantes a las del río Henares, a excepción hecha del nivel más inferior (33) o terraza de "+18-20 m" que se tratará aparte. El perfil mejor conocido y además conservado es el de Mejorada del Campo. Está compuesto, al menos, por 7 terrazas, sin tener en cuenta la de "+18-20 m", de cotas relativas entre los +40 m y los 125-135 m de la terraza Granja. Ha sido estudiado por ASENSIO AMOR y VAUDOUR (1967), y concluyen que los materiales detríticos gruesos de las terrazas tienen naturaleza de cuarcitas mayoritarias, con presencia más acusada de cuarzos en los tamaños pequeños y débil presencia de calizas, sílex y eruptivos y metamórficos. Los cantos se agrupan, normalmente, en más del 70 % entre los 2 cm y los 8 cm, y el centilo oscila entre los 24 cm y 30 cm, de eje mayor. Los espesores no sobrepasan los 6 m, a no ser la terraza Granja (+125-135 m) que soporta, sobre las gravas fluviales y limos de llanura, depósitos de clara influencia lateral constituidos por facies arenosas y de gravilla, arcillosas y limoarenosas y



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D2684F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.svto.corrupcion.es Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Cones, OF=FNMT-RGM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO _DE_DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741 , Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 312T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 36 de 74	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 312T4-N6039-0S9OB-59847D2684F082DD1380385D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.svco.torrelaguarda.es Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.



paleocanales de gravas poligénicas, de procedencia NE. La potencia de estos aportes laterales es de unos 6 ó 7 m.

El nivel de "+ 18-20 m", con un espesor de más de una quincena de metros, está involucrado en los procesos de hundimiento del valle del Jarama, (PEREZ-GONZALEZ, 1971) que han dado lugar a terrazas complejas y a la inversión de algunas de las terrazas de campiña en la región de Arganda y aguas abajo. CARRILLO y ARCHE (1980) y ARCHE (1982), han estudiado pormenorizadamente las secuencias y sedimentología de este nivel complejo de + 18 m-20 m, con facies características y por orden de abundancia de G (gravas), S (arenas) y F (finos).

Describen dos secuencias superpuestas de granulometría decreciente; la primera, con dosmiembros que de abajo a arriba están constituidos por litofacies Gp, con potencias de hasta 4 m, y litofacies FI y St que alcanzan casi 1 m de espesor. La segunda, con tres miembros, comienza con gravas (Gp) a las que siguen en contacto erosional arenas (St, Sp y Sr), para finalizar con limo-arcillas-arenas (FI). Espesor total, también de unos 5 m. Los miembros inferiores de ambas secuencias se identifican como de un mismo medio de un lóbulo activo de meandro, las arenas representan facies de canal secundario y los limos y arcillas son facies representativas de distintos subambientes de llanura de inundación. Para los autores citados, los depósitos de esta terraza son un buen ejemplo de un río de sinuosidad media que transporta carga de fondo.

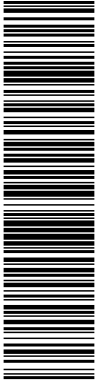
Conforme a lo exigido por la Ordenanza municipal de Protección contra la contaminación acústica, la actividad se ubica en un área acústico Tipo II: Área levemente ruidosa, encontrándose en una zonificación de uso residencial.

- Superficie total 11.023,00 m², distribuidos en: Viviendas unifamiliares y piscina, con sus respectivas zonas comunes y zona de aparcamiento en planta sótano.
- Relación de maquinaria:
 - Previsión de Centro de Transformación para darle servicio eléctrico a todas las viviendas a construir.
 - Depuradora de Piscina situada en planta sótano.
 - Sistema de Extracción que evacua el CO emitido en el garaje a través de rejillas.
 - Grupo de Presión de Agua.
 - Grupo de Presión de incendios.

En cuanto a la contaminación en suelos, la legislación vigente es el Real Decreto 9/2005, DE 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

Según dicho Real Decreto, la situación anterior en la que se encontraban las parcelas objeto de estudio no se encuentra incluidas dentro de su anexo I por lo se considera la inexistencia de suelos contaminados en el ámbito del Estudio de Detalle.

Las manzanas objeto de estudio se encuentra en un ámbito de pleno proceso de transformación urbana, el espacio está siendo urbanizado y por lo tanto la presencia de vegetación original es pequeña.

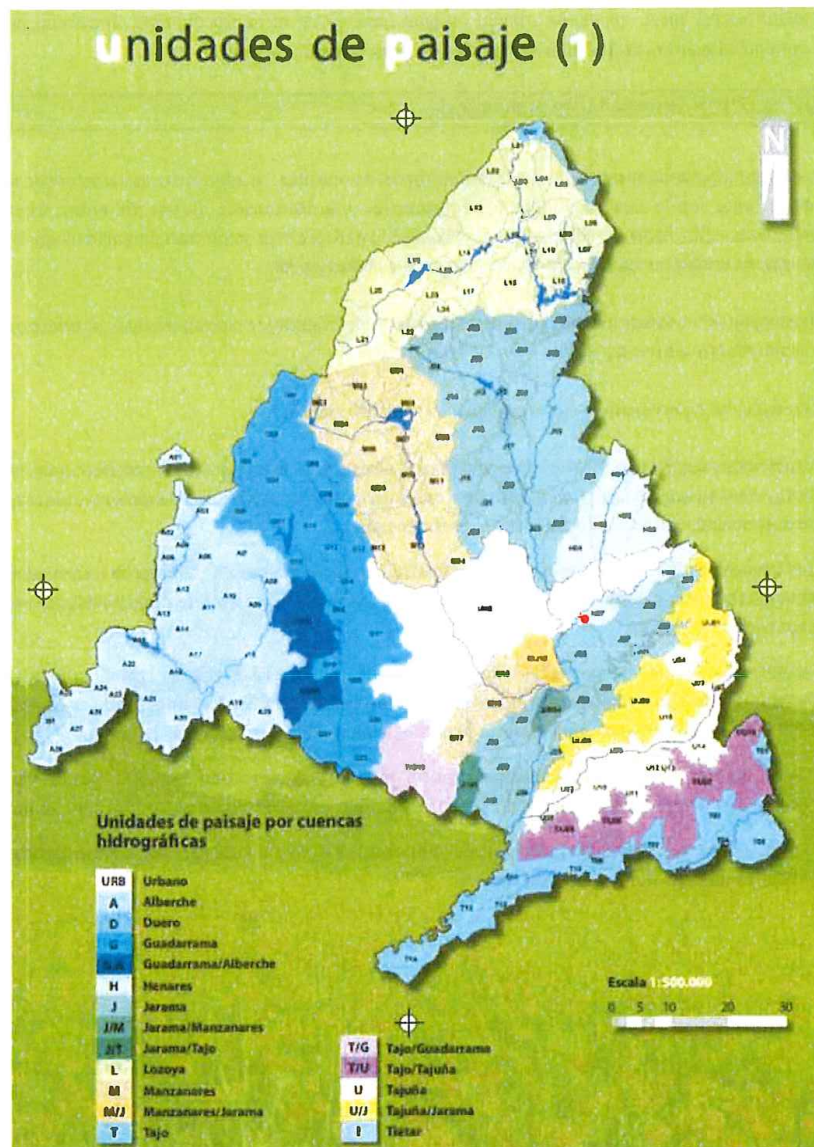


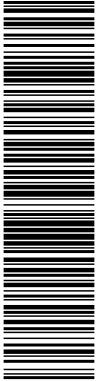
2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D2684F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivco.torrelodones.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-ROM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.



Debido a este proceso de urbanización no existen especies faunísticas que puedan desarrollarse, criarse o alimentarse en el espacio, ya que no existe hábitat alguno.

Desde el punto de vista paisajístico, las manzanas objeto de estudio se encuentran incluidas dentro de la unidad del paisaje con el código H07 del Atlas de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.





2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D2684F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.svto.cajaorleon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES)
el 30/06/2022 17:12:57.



Las parcelas objeto de estudio no se encuentran incluidas dentro de ninguna figura de protección (Parque Nacional, Parque Natural, Parque Regional, LIC o ZEPA).

5.1 Valoración ambiental y diagnóstico del ámbito territorial implicado

Dentro del ámbito de estudio, y como se ha dejado reflejado en los párrafos anteriores, no se identifican valores ambientales destacados o de relevancia, al contrario, se trata de una zona en transformación hacia un medio urbano, al igual pasa desde el punto de vista ambiental, no contiene elementos destacables ya que no presenta hábitat ninguno.

6 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Orografía y pendientes: dado que la definición de las rasantes, se adecúan a las características del terreno, con lo que los volúmenes edificatorios y la distribución de las diferentes áreas privativas, viales, espacios libres etc., se adecúan a la realidad, esto no provoca impacto ninguno, ya que el estudio en detalle reproduce y concreta el plan parcial.

Hidrología: al no existir ningún curso de agua dentro del ámbito, no se espera que se produzca ningún efecto sobre este medio.

Geología: no se producirá ningún cambio en el terreno geológico.

Zonificación acústica: Conforme a lo exigido por la Ordenanza municipal de Protección contra la contaminación acústica, la actividad se ubica en un área acústico Tipo II: Área levemente ruidosa, encontrándose en una zonificación de uso residencial.

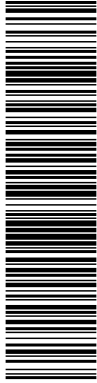
Contaminación de suelos: dado que la actividad a desarrollar no se caracteriza como una actividad potencialmente contaminante del suelo, no se prevé que existiera ningún impacto en este sentido.

Vegetación y fauna: al no existir ningún hábitat no puede existir fauna. La ejecución de vegetación ajardinada de los espacios privativos y los espacios libres diseñados, estos espacios podrán albergar el refugio, cría y desarrollo de fauna habituada a la presencia humana.

Paisaje: supone un desarrollo acorde a la normativa urbanística imperante y su ejecución y desarrollo posterior son acordes a la tipología y volumetría expresadas en el Estudio de detalle.

Espacios naturales protegidos: no se produce impacto, ya que no se encuentra dentro de los límites de ninguna figura de protección.

DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO _DE_DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741, Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 39 de 74	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842.3I2T4-N6039-0S9OB-59847D2684F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivco.torrelagon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-44598665D, C=ES (CN=AG FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.



7 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES

El único efecto previsible sobre los planes sectoriales y territoriales se refiere al Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-R-2 aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de julio de 2006.

Se adecúan las determinaciones del Estudio de Detalle a las determinaciones del plan parcial aprobado.

8 MOTIVACIÓN DEL DOCUMENTO

Conocido el Estudio de Detalle desarrolla lo que se expresa en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-R-2 aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de julio de 2006, con el fin de tener coherencia en la disposición de las edificaciones entre parcelas colindantes de la manzana, se considera la posibilidad de redactar un Documento Ambiental para constatar que no hay incidencias ambientales en éste ámbito.

9 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

El presente documento, versa sobre un Estudio de Detalle que obedece a reajustar las alineaciones y rasantes, ordenar los volúmenes y áreas privativas, determinar las zonas libres comunes y tipologías edificatorias, según las determinaciones urbanísticas del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-R-2 aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de julio de 2006 de Torrejón de Ardoz.

Ajustándonos al tipo de Estudio en Detalle proyectado y a la concreción de éste, no se presentan alternativas técnicas y ambientales, puesto que el Estudio en Detalle se rige por el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-R-2 aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de julio de 2006 de Torrejón de Ardoz.

10 MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Con el presente Estudio de Detalle no se altera la clasificación del suelo a urbanizable, no se modifican vías pecuarias, no pertenece a ningún Espacio protegido.

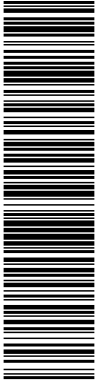
Por lo que se puede concluir que no existen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no se considera necesarias medidas de prevención, de reducción o de corrección de cualquier efecto negativo dada su inexistencia.

Se cumple con la Ley 7/2021 de 20 de mayo de cambio climático y transición ecológica y por lo tanto el presente documento no afecta en relación a este punto.

Control de Estructuras y Suelos, CONES, S.A.
C/ Zinc, 3 Pol.Ind. "La Fraila" - 28970 Humanes de Madrid (Madrid)
Tlfno.: 91.615.23.99 e-mail: cones@cones.es - web.: www.cones.es



DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO _DE_DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741 , Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 40 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D2684FN02DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.axto-correjon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO MATA, G=FRANCISCO MATA, O=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.



Página 20 de 21

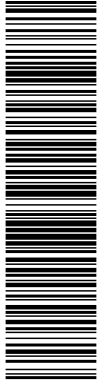
11 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA LE SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Respecto al seguimiento ambiental, no se precisa un Programa de Vigilancia Ambiental ya que no hay medidas preventivas o correctoras cuya eficacia deba ser comprobada, ya que no existen componentes ambientales a los cuales afectar.

Control de Estructuras y Suelos, CONES, S.A.
C/ Zinc, 3 Pol.Ind. "La Fraila" - 28970 Humanes de Madrid (Madrid)
Tlfno.: 91.615.23.99 e-mail: cones@cones.es - web.: www.cones.es



DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO _DE_DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741, Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 41 de 74	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D2684F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.svto.corrion.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.



Este documento consta de 21 páginas selladas y numeradas.

Expresamente se hace constar que los apartados anteriores y los planos se han realizado exclusivamente por NEINOR PENÍNSULA, S.L. (propietario de la Parcela RC-2.2) y por encargo exclusivo de NEINOR PENÍNSULA, S.L.

Consecuentemente, los propietarios de la Parcela RC-2.1 no asumen responsabilidad alguna en relación con la información contenida en el presente Estudio de Detalle, ni ven modificados cualesquiera de sus derechos sobre la Parcela RC-2.1 por la presentación conjunta del presente Estudio de Detalle.

La firma de los copropietarios de la Parcela RC-2.1 en el presente documento se hace a los solos y exclusivos efectos de dejar constancia de su visto bueno respecto del Estudio de Detalle elaborado a petición y bajo la responsabilidad exclusiva de NEINOR PENÍNSULA, S.L., con la finalidad de agilizar su tramitación y el desarrollo urbanístico de las Parcelas RC-2.1 y RC-2.2.

El presente documento no deberá reproducirse total o parcialmente sin la aprobación por escrito del laboratorio:

COTROL DE ESTRUCTURAS Y SUELOS, CONES S.A.

Po. Ind. "La Fraila" C/Zinc 3
28970 Humanes de Madrid (Madrid)
<http://www.conessa.es/> cones@conessa.es
Tfno.: 916.152.399

- Laboratorio acreditado en Código Técnico de la Edificación, CTE, con número: MAD-L-065
<http://www.codigotecnico.org/images/stories/registroCTE/laboratorios/MAD-L-065.pdf>

Humanes de Madrid, 27 de junio de 2022

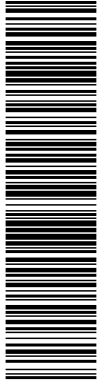
DIRECTOR LABORATORIO

FDO: FELIPE GARCÍA FERNADEZ

Control de Estructuras y Suelos, CONES, S.A.
C/ Zinc, 3 Pol.Ind. "La Fraila" - 28970 Humanes de Madrid (Madrid)
Tfno.: 91.615.23.99 e-mail: cones@cones.es - web.: www.cones.es



DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO _DE_DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741, Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 42 de 74	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

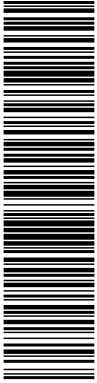


2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivto.torrelion.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2 1 Y RC 2 2 DEL SECTOR SUP R-2
ALDOVEA TORREJÓN DE ARDÓZ - MADRID 20

8. ANEXO 2: RESUMEN EJECUTIVO

<p>DOCUMENTO</p> <p>PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO DE DETALLE.PDF</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 28741, Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: 312T4-N6039-0S9OB</p> <p>Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07</p> <p>Página 43 de 74</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



2484842_312T4-N6039-0S9OB_59847D26864F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivto.torrelion.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

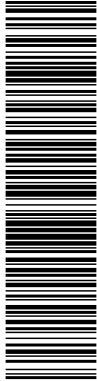
ESTUDIO DE DETALLE

RESUMEN EJECUTIVO

Parcelas RC-2.1 y RC-2.2 del Sector SUP R-2 "Aldovea"

Torrejón de Ardoz, Madrid

H-3045-21 | Junio 2022 | Rev. A

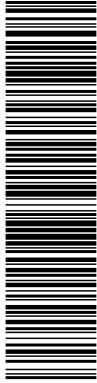


2484842 312T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.sivco.torrelagon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES)
el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2 DEL SECTOR SUP R-2
"ALDOVEA" TORREJÓN DE AROÓZ - MADRID 1

INDICE

1.	MEMORIA DESCRIPTIVA	2
1.1.	INFORMACIÓN PREVIA	2
1.2.	PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.....	4
1.3.	DENOMINACIÓN DE LAS PARCELAS	5
1.4.	AGENTES	6
2.	MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO	7
3.	SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS.....	10
4.	JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN	11
4.1.	RESERVA DE APARCAMIENTOS	11
4.2.	PARCELA RC 2.1	12
4.3.	PARCELA RC 2.2	13
5.	ACOMETIDAS	14
6.	RELACIÓN DE PLANOS	16



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.sivco.torrejondemadrid.es/Firmado> por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES)
el 30/06/2022 17:12:57.

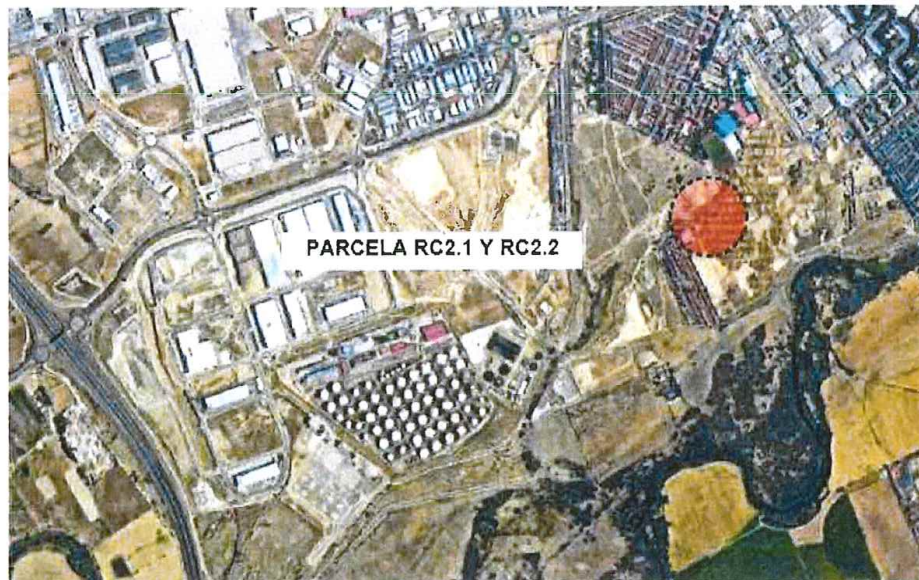
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2-01-1 SECTOR SUP R-2
ALDOVEA - TORREJÓN DE ARDOZ - MADRID 2

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. INFORMACIÓN PREVIA.

Las parcelas RC 2.1 y RC 2.2 objeto de presente documento se ubica en el sector SUP R-2, en Torrejón de Ardoz, Madrid.

SITUACIÓN DE LAS PARCELAS



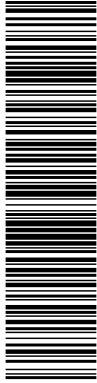
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2 1 Y RC 2 2 DEL SECTOR SUP-R-2
"ALDOVEA" TORREJON DE ARDÓZ - MADRID 3

El Plan General de Torrejón de Ardoz fue aprobado por el Pleno de Ayuntamiento con fecha 06 de mayo de 1.999 y publicado el 12 de Julio 1.999 en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM).

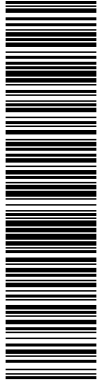
El Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-R-2 fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 26 de Julio de 2.006



Handwritten blue scribbles and a signature.



DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO DE DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741 , Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13:00
OTROS DATOS Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 47 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivco.torreon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2 1 Y RC 2 2 DEL SECTOR SUP R-2
"ALDOVEA" TORREJON DE ARDOZ · MÀDR.D 4

1.2. PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

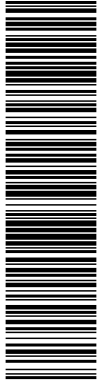
La redacción del presente Estudio de Detalle, de iniciativa privada, se formula en base al artículo 5.4 de la del Plan Parcial de Ordenación Urbanística de Torrejón Ardoz que se transcribe a continuación:

Deberán efectuarse Estudios de Detalle:

- Cuando se efectúen transferencias entre parcelas situadas en el interior de una manzana y no se edifique simultáneamente la totalidad de las edificaciones de la misma.
- Cuando se efectúen transferencias entre manzanas y no se delimite una unidad de actuación discontinua.
- **Cuando la edificación de una manzana o de una semimanzana se distribuya en varias promociones y no se presente un único proyecto. En caso de edificación en varias fases deberá adjuntarse en la primera de ellas un esquema de las características del conjunto.**
- Cuando se pretendiera efectuar transferencias de aprovechamiento (redistribuciones de volumen) entre dos o más manzanas.
- Cuando se altere la parcelación definida en el Proyecto de Parcelación, salvo que se tramitara expediente específico de agrupación y segregación.

Para el contenido de los Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

El presente documento se redacta en base al punto 3. Determinaciones de Aprovechamiento, del Art. 3.1. Parcela mínima del PPO del Sector SUP.R-2, que señala la obligación de redactar un Estudio de Detalle previa a la solicitud de licencia cuando la parcela sea inferior a la manzana de ordenación del conjunto.



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sivto.torrelagon.es Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC-2.1 Y RC-2.2 DEL SECTOR SUP R-2 ALDOVEA TORREJON DE ARDOZ MADRID 5

1.3. DENOMINACIÓN DE LAS PARCELAS

La denominación de las Parcelas Según Planeamiento es Parcela RC-2.1 y RC-2.2 Sector SUP R-2
 La referencia catastral de la parcela RC-2.1 es: **0066701VK6706N0001WK.**
 Se adjunta a continuación la ficha catastral de la parcela.



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VALLE DEL CARBEL 22 Sudo
TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Urbano:
Uso principal: Suelo urbano
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0066701VK6706N0001WK

PARCELA
Superficie gráfica: 5.297 m ²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC'

Jueves, 15 de Julio de 2021

La referencia catastral de la parcela RC-2.2 es: **0066702VK6706N0001AK.**

Se adjunta a continuación la ficha catastral de la parcela.



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL VALLE DEL CARBEL 20 Sudo
TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Urbano:
Uso principal: Suelo urbano
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0066702VK6706N0001AK

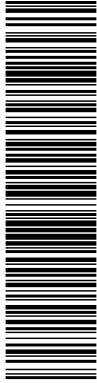
PARCELA
Superficie gráfica: 5.297 m ²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC'

Jueves, 15 de Julio de 2021

DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO DE DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741 , Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 49 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivto.ccrreljon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2 1 Y RC 2 2 DEL SECTOR SUP R-2
"ALDOVEA" TORREJON DE ARDOZ - MADRID 6

1.4. AGENTES.

Expresamente se hace constar que la única entidad que tiene la condición de promotor es NEINOR PENINSULA, S.L (CIF B-95788634), domiciliada en Córdoba, Avenida del Brillante, nº 136, CP: 14012.

Los copropietarios de la Parcela RC-2.1 no tienen en ningún caso la condicione de promotores ni asumen responsabilidad alguna mediante la presentación conjunta del presente Estudio de Detalle.

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza a petición de:

D. Ignacio Gómez Loarte, mayor de edad, con DNI 041184354R, actuando en representación de la sociedad NEINOR PENÍNSULA, S.L. (CIF B- 95788634), domiciliada en Córdoba, Avenida del Brillante, nº136, CP: 14012

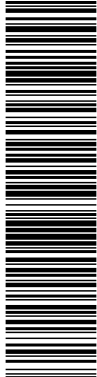
Redactor:
H.C.P. ARQUITECTOS Y URBANISTAS, S.L.P.

D. Mario Romero González, col. 4856 del CO de Arquitectos de Sevilla.

D. Francisco Javier Higuera Mata, col. 21252 del CO de Arquitectos de Madrid.

Con domicilio en Paseo Marítimo Ciudad de Melilla, nº 11 Bajo, 29016 Málaga

DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO _DE_DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741 , Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 312T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 50 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 312T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD138035D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sivco-correjon.es Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DICES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2 1 Y RC 2 2 DEL SECTOR SUP R 2
 ALGONVA TORREJÓN DE ARDOZ MADRID 7

2. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

En el Estudio de Detalle que se presenta se tendrá en cuenta y integrará la normativa de Impacto normativo en todas las siguientes conclusiones:

A- IMPACTO DE GENERO

El impacto por razón de género del ED de la RC.2, según la prescripción de la Ley 30/2003 de 22 de marzo sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno, la Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres y el artículo 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad de Género y No Discriminación de la Comunidad de Madrid.

Se entiende por impacto de género el efecto o resultado de las acciones planificadas sobre mujeres y hombres y por tanto, sobre la igualdad de género. Siempre que una intervención sea pertinente al género, habrá que continuar con el procedimiento de análisis de la misma, previendo el impacto de género que causará una vez ejecutada. La finalidad última de valorar el impacto de género es comprobar si las normas o planes tendrán resultados equivalentes para mujeres y hombres, reduciendo las desigualdades, o si, por el contrario, contribuirán a reproducir o aumentar las mismas.

Así, el impacto de género puede ser de dos tipos:

- Positivo. Si del análisis de la norma o plan se desprende que la intervención tendrá como resultado una reducción de las desigualdades y, en consecuencia, contribuirá al logro de la igualdad real entre hombres y mujeres.
- Negativo. Si del análisis de la norma o plan se desprende que la intervención tendrá como resultado la reproducción o el aumento de las desigualdades entre mujeres y hombres.
- Por otra parte, se considerará que el impacto es neutro cuando el proyecto de norma o plan no sea pertinente al género, es decir, cuando la categoría "género" no sea relevante para el desarrollo y aplicación de la norma o plan.

Para poder valorar si el efecto que puede causar una intervención en la igualdad de género es positivo o negativo, hay que seguir el siguiente procedimiento de análisis, recorriendo los siguientes pasos:

1. Lo primero que hay que hacer es averiguar si el ámbito de intervención regulado o planificado (empleo, nuevas tecnologías, planificación urbanística, etc.) está afectado por algún mandato normativo y/o programático (leyes, planes...) en materia de igualdad de género. Es decir, habrá que comprobar si la intervención analizada está obligada a cumplir algún mandato normativo (acciones positivas, transversalidad del principio de igualdad de género, corresponsabilidad, etc.). El mandato normativo puede estar contenido en una ley específica en materia de igualdad (leyes o/planes de igualdad) o en una ley o plan sectorial que contenga algún mandato de género. En cualquier caso, es fundamental que la intervención se adecue al mandato de género dispuesto en la normativa sectorial y de igualdad, ya que ésta puede orientar sobre la forma en la que debe incluirse el objetivo de la igualdad y las medidas a desarrollar para conseguirlo.
2. El segundo paso, es hacer un análisis o diagnóstico de la situación inicial de mujeres y hombres respecto al ámbito de intervención regulado. La finalidad de este análisis es visibilizar e identificar desigualdades entre mujeres y hombres, que puedan afectar al acceso/control desigual a los recursos y/o servicios regulados, con el objeto de posibilitar la toma de decisiones respecto a las medidas a incluir en la intervención.
3. El tercer paso es comprobar el Grado de respuesta de la norma o plan a la desigualdad de género existente en el ámbito de intervención que se regula y a los mandatos de género normativos que le sean de aplicación.
4. El cuarto paso es el Concluir el tipo de impacto de género previsto tras la aplicación de la norma.

El presente ED cumple con la accesibilidad y el acceso a un transporte público eficiente, por lo que se considera que tiene un impacto **POSITIVO** sobre mujeres y hombres y por tanto, sobre la igualdad de género.

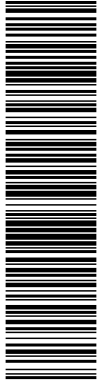
B- IMPACTO DE INFANCIA Y ADOLESCENCIA Y DE FAMILIA.

El impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia queda regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia y por el artículo 22de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

Por otro lado, el Comité de los Derechos del Niño sugiere la elaboración de un informe de impacto en los siguientes casos:

- Nuevas leyes, reglamentos o resoluciones.
- Nuevas directrices o programas.
- Presupuestos u otras estimaciones financieras a nivel nacional, regional y local.
- Los cambios administrativos o gubernamentales a diversos niveles de la sociedad.

DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO _DE_DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741 , Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 312T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 51 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 312T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC351529DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avico-torrejon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RD 2 1 Y RD 2 2 DEL SECTOR SUP P-2
ALDOVEA TORREJÓN DE ARDOZ MADRID 8

Para realizar el informe de impacto en la infancia conviene tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- El análisis se enriquecerá cuanto más amplio sea el horizonte temporal que se toma como referencia para la estimación de los efectos que puede llegar a tener la aprobación de la norma.
- Deben concentrarse los esfuerzos de análisis en aquellos efectos que previsiblemente pueden tener una incidencia más relevante en los niños, las niñas y sus familias.
- El impacto debe medirse como el efecto que tendría la aprobación de la norma respecto a la situación actual o, desde otra perspectiva, el impacto que previsiblemente se produciría en el futuro en caso de no aplicarse la propuesta normativa objeto de análisis.
- El análisis de impacto en la infancia debe centrarse de igual modo en los beneficios de la propuesta, en los posibles perjuicios y en los costes. Es posible que del análisis de un proyecto se concluya que pueden derivarse impactos negativos que se vean compensados por otros positivos que lleven a considerar que interese la aprobación de la propuesta normativa.
- Es importante remarcar la importancia del análisis de impacto especialmente en disposiciones normativas que, aparentemente, no tienen una relación directa con la infancia y la adolescencia. Piénsese en normativas que como las de carácter económico, laboral, de empleo, de Seguridad Social, etc. tienen un impacto clave sobre las familias de las que básicamente depende el acceso de sus hijos e hijas a los recursos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas.

Se significa que el presente documento no supone merma alguna en la garantía de protección del menor ni de la familia, y se considera que tiene un impacto **POSITIVO** sobre la infancia, adolescencia y familia.

C- INFORMES DE IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBfobia Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL.

Este impacto, queda regulado en la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid. Tiene por objeto establecer un marco normativo adecuado para garantizar el derecho de toda persona en la Comunidad de Madrid a no ser discriminada por razón de su orientación sexual o identidad y/o expresión de género. El apdo.2 del Artículo 21.

Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género, establece que:

2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.

En consecuencia, se entiende que el ED, no puede tener más que una repercusión favorable, concluyendo que el **IMPACTO** será en todo caso **POSITIVO**, contemplado dicho impacto en el contexto del objetivo genérico de aquella, de incrementar la calidad de vida para todos los vecinos sin discriminación de género u orientación sexual, y siempre fundamentada en el interés público.

D- INFORME RELATIVO A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITÉCTONICAS.

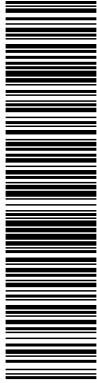
En base a la Disposición Adicional Décima de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 13/2007 de la Comunidad de Madrid, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, la publicación posterior de la "Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados", con aplicación en todo el ámbito nacional y el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, las garantías de accesibilidad se basan en los dos conceptos fundamentales siguientes:

ACCESIBILIDAD UNIVERSAL: Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.

DISEÑO UNIVERSAL o diseño para todas las personas: Es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El «diseño universal o diseño para todas las



DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO DE DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741 , Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 52 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivto.corrupcion.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

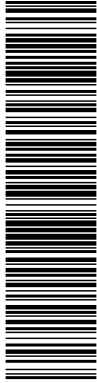
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2 1 Y RC 2 2 DEL SECTOR SUP R 2
 ALDOVEA TORREJÓN DE ARDOZ MADRID 9

personas» no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten.

Se significa que el presente Estudio de Detalle no supone merma alguna en la garantía de protección del menor ni de la familia, valorándose la racionalización, la localización de usos o espacios verdes en el entorno, reordenación sobre la que incide el Plan Parcial en el que están incluidas las parcelas y dado que uno de sus objetivos es la mejora de la accesibilidad y movilidad universal a través del nuevo sistema viario (incluidas las zonas de aparcamientos y redes de servicios), mediante las obras que resultan necesarias.

Se considera que tiene un impacto POSITIVO sobre la infancia, adolescencia y familia dado que uno de sus objetivos es la mejora de la accesibilidad y movilidad universal y es evidente que ello garantizará la accesibilidad de menores, ancianos y personas discapacitadas, por lo que la repercusión del Presente Estudio de Detalle no puede tener más que una repercusión FAVORABLE.

DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO DE DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741 , Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13:00
OTROS DATOS Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 53 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivto.torrelion.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2 DEL SECTOR SUP R 2 "ALDOVEA" TORREJÓN DE ARDOZ - MADRID 10

3. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

Las parcelas objeto de la actuación se ubican en el Sector SUP.R-2 en Torrejón de Ardoz, ciudad de la Comunidad de Madrid. La forma de la parcela RC-2.1 es rectangular con un chaflán curvo en la esquina noroeste y no presentan ningún tipo de construcción y la parcela RC-2.2 es rectangular y no presentan ningún tipo de construcción

La superficie de la parcela RC-2.1 es de 5.097,51m² y la superficie de la parcela RC-2.2 es de 5.452,25 m² según el Proyecto de Reparcelación aprobado.

Parcela RC 2-1: es copropiedad en los siguientes porcentajes:

- 45 % de la parcela propiedad de D^a. María Pilar Martínez Manzanares, D. Guillermo San Pedro Martínez y D^a. Pilar San Pedro Martínez.
- 13,75% de la parcela propiedad de: D. Julián Alejandro Martínez Manzanares, D^a. María Victoria Mercedes Carriedo Mesa.
- 27,5% de la parcela propiedad de: D. Domingo Fernando Martínez Manzanares, D^a Clementina Barrios Jiménez.
- 13,75% de la parcela propiedad de: D. Julián Alejandro Martínez Manzanares

Parcela RC 2-2: es propiedad de Neinor Peninsula, S.L.

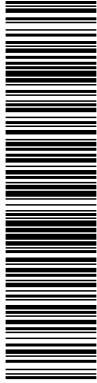
La topografía de las parcelas es prácticamente horizontal, coincidiendo su rasante con la rasante de la urbanización que circunda la parcela.

El perímetro del ámbito limita con:

- Al Norte, con vial del mismo sector del mismo sector, denominada Calle Valle Gabriel.
- Al Este, con vial del mismo sector, denominada Calle C
- Al Oeste, con vial del mismo sector, denominada Calle B
- Al Sur, con vial del mismo sector, denominada Calle 6

Las obras de urbanización están ejecutadas parcialmente.

DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO _DE_DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741 , Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 54 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842.3I2T4-N6039-0S9OB.59847D26964F082DD1380395D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivto.torrejondeardoz.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RGM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2 DEL SECTOR SUP-R 2
A. ZUVEA TORREJÓN DE ARDOZ MADRID 11

4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La geometría de las parcelas, sus topografías y la orientación son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle. Esta propuesta pretende ordenar la edificación en su fachada a vial público con el objeto de garantizar una coherencia en las alineaciones, pero permitiendo que en el trámite de Licencia de Obras, el proyecto edificatorio pueda tener libertad a la hora de diseñar.

La edificación propuesta cumple con la separación mínima de 3 metros a linderos públicos y privados. En el plano ED-04 ALINEACIONES se grafía el área de movimiento de la edificación sobre rasante que delimita el área que podrá ocupar la edificación.

Se plantea un esquema de ordenación de Alineaciones con los siguientes criterios:

- Alineación exterior: definida por la distancia a lindero (3m).
- Intervalo de fijación de la alineación de fachada: se establece una distancia de 1,50 m desde la alineación exterior. La edificación deberá ajustar su fachada en este intervalo, al menos, en el sesenta por ciento de su longitud en cada calle y en cada parcela.
- Alineación interior: la disposición de la edificación es libre en el interior de la parcela respetando la separación a lindero privado establecida por el PP (3m).

La ubicación de las edificaciones en el interior de las parcelas se concretará en el proyecto de edificación, con las limitaciones derivadas de la aplicación de la ordenanza ZUR-4.2 establecida en el Plan Parcial del sector SUP-R 2: fondo máximo de las edificaciones, longitud de los bloques, altura, separación entre edificaciones y el resto de los parámetros definidos en el PP.

Las rasantes de las edificaciones en el interior de la parcela se determinarán en función de art. IV.3.3.3. del PGOU..

Las edificaciones se destinarán a uso residencial (exclusivamente Residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado, asimilable a la vivienda unifamiliar a efectos de uso característico) y demás usos compatibles contemplados por el PGOU de Torrejón de Ardoz y descritos en el apartado el artículo 6. Determinación sobre 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 de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado, asimilable a la vivienda unifamiliar a efectos de uso característico.
- Usos complementarios. - Los autorizados como compatibles compartidos situados en planta baja.
- Usos compatibles compartidos. - Los indicados en el cuadro adjunto. Se prohíben los no especificados.
- Usos compatibles en edificio exclusivo. - Ninguno.

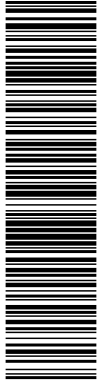
Se permite la construcción de pequeñas edificaciones auxiliares de una planta de altura y sin sobre pasar la edificabilidad y ocupación máxima, tales como garitas de seguridad, vestuarios de piscina, gimnasio, club social de uso comunitario, etc.

Estas edificaciones tendrán que retranquearse un mínimo de 3 metros de los linderos de la parcela y cumplir con las separaciones mínimas entre edificaciones o adosadas a ellas.

4.1. RESERVA DE APARCAMIENTOS.

El Art. V.10.4.2 Condiciones vivienda unifamiliar libre del vigente PGOU de Torrejón de Ardoz obliga a la previsión de 1 plaza de aparcamiento por cada 100m2 construidos o fracción.

En el artículo 3.14 Reserva de aparcamiento del Plan Parcial se fija que deberá reservarse 1,5 plazas por cada 100m2c edificables o fracción de cualquier uso en el interior de la parcela.



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13A343AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivco.torrejon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2 DEL SECTOR SUP R 2
ALDOVEA TORREJÓN DE ARDOZ - MADRID 12

Este estudio de detalle establece la reserva de aparcamientos mínimo exigido por el Plan Parcial (1,5 plazas por cada 100m2c) como mínima para satisfacer las necesidades funcionales actuales y garantizar la viabilidad de la promoción.

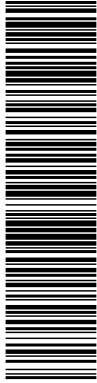
4.2. PARCELA RC 2.1

	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
USOS PRINCIPALES	Residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado, asimilable a la vivienda unifamiliar a efectos de uso característico	
SUPERFICIE DE PARCELA	5.097,52 m ² suelo	
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE	4.667,75 m ² techo	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	41	
ALTURA MÁXIMA	10 metros + ático	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PLANTA BAJA + 2	
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	≥ 3 metros	
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	H ≥ 3 metros.	
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DENTRO DE LA PARCELA		
DIMENSIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Mínimo 20 metros, máximo 100 metros	
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE	45%	
OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE	70% de la Parcela.	
RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTOS	1,5 por cada 100 m ² Edificado	
USOS	VIVIENDA, EXCLUSIVAMENTE EN SU MODALIDAD RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN PEQUEÑOS BLOQUES CON APARCAMIENTO MANCOMUNADO, ASIMILABLE A LA VIVIENDA UNIFAMILIAR A EFECTOS DE USO CARACTERÍSTICO	

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2 DEL SECTOR SUP R 2
"DOVEA" TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) 13

4.3. PARCELA RC 2.2

	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
USOS PRINCIPALES	Residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado, asimilable a la vivienda unifamiliar a efectos de uso característico	
SUPERFICIE DE PARCELA	5.925,48 m ² suelo	
SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE	5.452,25 m ² techo	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	47	
ALTURA MÁXIMA	10 metros + ático	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	PLANTA BAJA + 2	
SEPARACIÓN A LINDERO PÚBLICO	≥ 3 metros	
SEPARACIÓN A LINDERO PRIVADO	H ≥ 3 metros.	
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS DENTRO DE LA PARCELA		
DIMENSIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Mínimo 20 metros, máximo 100 metros	
OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE	45%	
OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE	70% de la Parcela.	
RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTOS	1,5 por cada 100 m ² Edificado	
USOS	VIVIENDA, EXCLUSIVAMENTE EN SU MODALIDAD RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN PEQUEÑOS BLOQUES CON APARCAMIENTO MANCOMUNADO, ASIMILABLE A LA VIVIENDA UNIFAMILIAR A EFECTOS DE USO CARACTERÍSTICO	



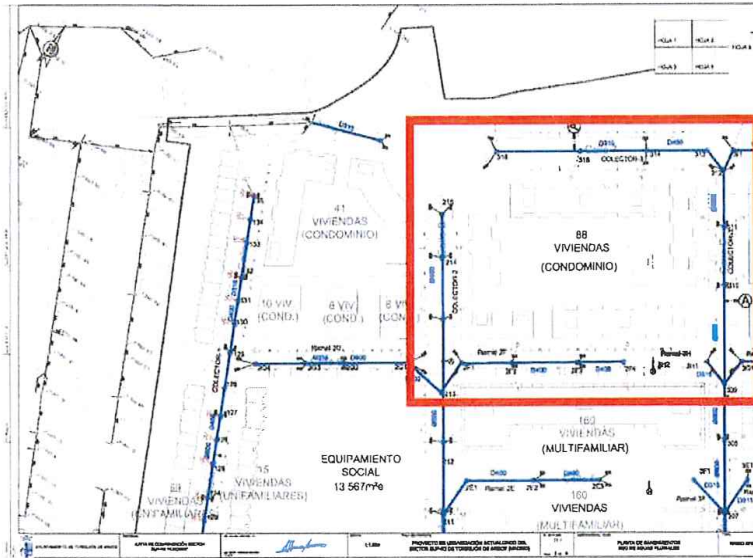
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2 DEL SECTOR SUP R-2
AL DOVEA TORREJÓN DE ARDOZ - MADRID 14

5. ACOMETIDAS

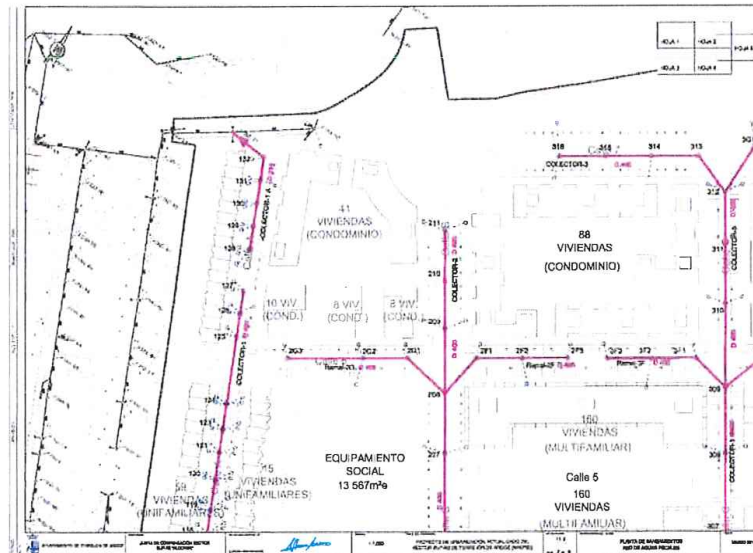
Las parcelas objeto de la actuación cuentan con un proyecto de urbanización que se encuentra parcialmente ejecutado.

Se representan a continuación las acometidas reflejadas en el Proyecto de Urbanización.

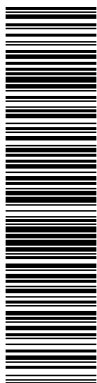
Saneamiento-Pluviales



Saneamiento-Fecales



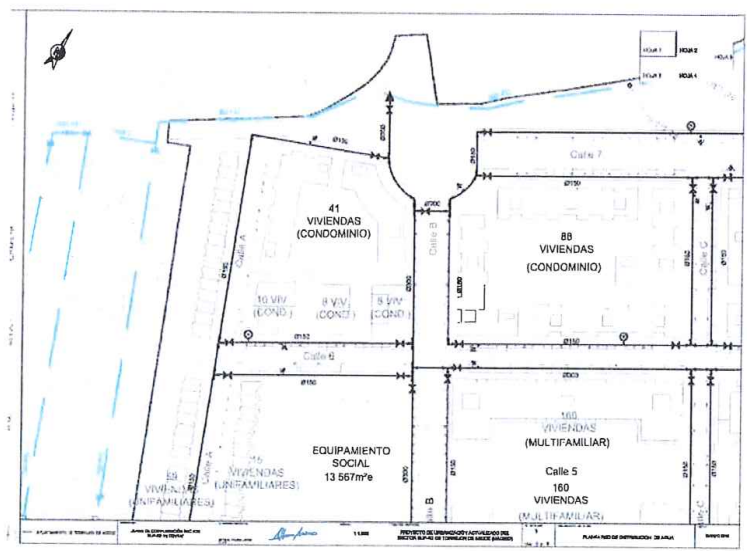
2484842 312T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivto.torrejon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44538665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44538665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RGM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.



2484842 312T4-N6039-0S90B-59847D2684F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.svto.corrcon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RGM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

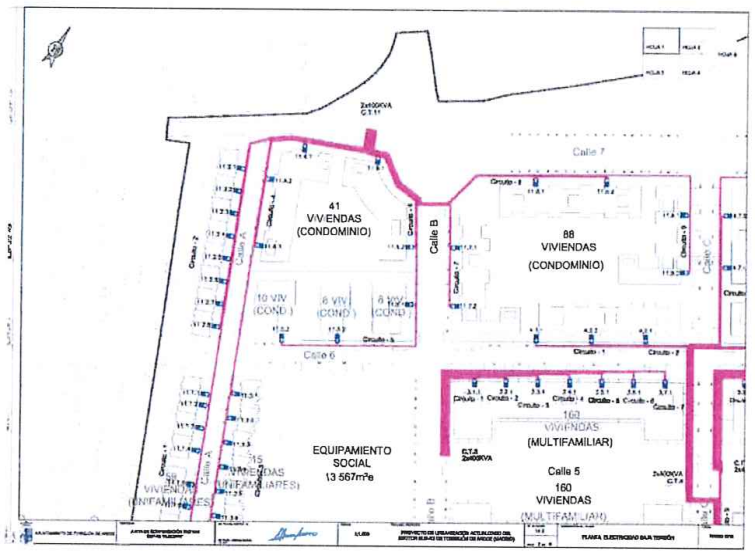
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2 DEL SECTOR SUP R-2
ALDOVEA TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID) 15

Abastecimiento agua



Electricidad BT

[Handwritten blue scribbles]



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2 DEL SECTOR SUP R-2
"ALDOVEA" TORREJÓN DE ARDÓZ - MADRID 16

6. RELACIÓN DE PLANOS

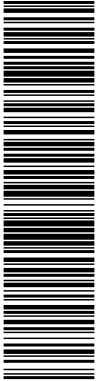
ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA RC-2.1 Y RC-2.2 DEL SECTOR SUP R-2 "ALDOVEA" TORREJÓN DE ARDOZ - MADRID

Expediente H-3045-21

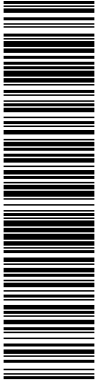
ED-00	Generales
ED-00-01	Situación
ED-00-02	Situación en el Plan Parcial
ED-00-03	Topográfico Actual
ED-00-04	Alineaciones

ARQUITECTOS:

D. Mario Romero González/ D. Francisco Javier Higuera Mata
Málaga, Junio de 2022



DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO DE DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741, Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 60 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivto.torrelion.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2.1 Y RC 2.2 DEL SECTOR SUP R-2
"ALDOVEA" TORREJÓN DE ARDOZ - MADRID 17

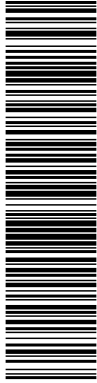
Expresamente se hace constar que los apartados anteriores y los planos adjuntos se han realizado exclusivamente por NEINOR PENINSULA, S.L. (propietario de la Parcela RC-2.2) y por encargo exclusivo de NEINOR PENINSULA, S.L. Consecuentemente, los propietarios de la Parcela RC-2.1 no asumen responsabilidad alguna en relación con la información contenida en el presente Estudio de Detalle, ni ven modificados cualesquiera de sus derechos sobre la Parcela RC-2.1 por la presentación conjunta del presente Estudio de Detalle.

La firma de los copropietarios de la Parcela RC-2.1 en el presente documento se hace a los solos y exclusivos efectos de dejar constancia de su visto bueno respecto del Estudio de Detalle elaborado a petición y bajo la responsabilidad exclusiva de NEINOR PENINSULA, S.L., con la finalidad de agilizar su tramitación y el desarrollo urbanístico de las Parcelas RC-2.1 y RC-2.2.

PARCELA RC 2-2
NEINOR PENINSULA, S.L.
Representante: D. Ignacio Gómez Loarte

PROPIEDAD:
PARCELA RC 2-1
Representante copropiedad: D. Guillermo San Pedro Martínez

<p>DOCUMENTO</p> <p>PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO DE DETALLE.PDF</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 28741, Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: 3I2T4-N6039-0S90B Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 61 de 74</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>

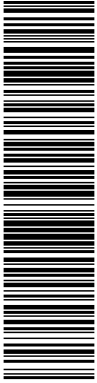


2484842 3I2T4-N6039-0S90B-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivto.corrupcion.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS RC 2 1 Y RC 2 2 DEL SECTOR SUP R-2
"ALDOVEA" TORREJÓN DE ARDÓZ - MÁDRID 21

9. ANEXO 3: ACREDITACIÓN PROFESIONAL

<p>DOCUMENTO</p> <p>PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO DE DETALLE.PDF</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 28741, Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB</p> <p>Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07</p> <p>Página 62 de 74</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>

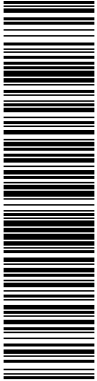


2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D2684F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sivco.ccrregion.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

ACREDITACIÓN RD
1000/2010
 CERTIFICADO DE COLEGIACIÓN
 SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

| 2022 | Rev. B

HCP ARCHITECTURE
 & ENGINEERING



2484842_3I2T4-N6039-0S9OB_59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.sivico-correjon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES)
el 30/06/2022 17:12:57.

ARQUITECTO COLEGIADO 4856 COLEGIO DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



TÉCNICO ACÚSTICO Nº DE ACREDITACIÓN RTA 1571 POR LA JUNTA DE ANDALUCÍA

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental

RESOLUCIÓN DE 29 DE OCTUBRE DE 2008, DEL DIRECTOR GENERAL DE PREVENCIÓN Y CALIDAD AMBIENTAL, POR LA QUE SE ACREDITA A D. MARIO ROMERO GONZÁLEZ COMO TÉCNICO EN CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Vista la solicitud presentada por D. Mario Romero González, con D.N.I. 44211103C para su acreditación como Técnico en Contaminación Acústica, resultan los siguientes:

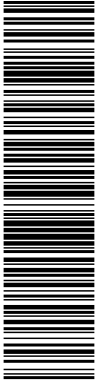
BREEAM ASOCIADO



MASTER EN BIM MANAGER

BREEAM ES





2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D2684F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.svto.colegio-arq.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.



Página 1 de 1

JUAN CARLOS RODRÍGUEZ VELASCO, ARQUITECTO, SECRETARIO DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA.

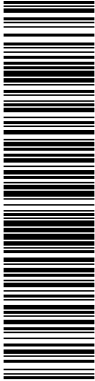
CERTIFICA:

Que **DON MARIO ROMERO GONZALEZ**, arquitecto, con DNI número 44211103C figura dado de alta como colegiado residente en este Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla desde el día 2 de octubre de 2.001, con número de colegiación 004856.

Y para que así conste, a solicitud del interesado, se expide el presente certificado en Sevilla, a uno de febrero de dos mil veintidos

Este documento incorpora firma electrónica conforme a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado el 1 de Febrero de 2022 por:		
CARGO	NOMBRE	CERTID
SECRETARIO	RODRIGUEZ VELASCO, JUAN CARLOS	5D0F7DB7A2F087B130647B2A5715AAA037F0A40

DOCUMENTO PROYECTO: 28741.22 DOCUMENTO NUEVO ESTUDIO _DE_DETALLE.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 28741 , Fecha de entrada: 30/06/2022 17:13 :00
OTROS DATOS Código para validación: 3I2T4-N6039-0S9OB Fecha de emisión: 15 de Septiembre de 2022 a las 12:31:07 Página 65 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D2684F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.axto-correjon.es Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.



Seguro de Responsabilidad Civil Profesional para Arquitectos Sección B

Certificado de Seguro

ASEMAS Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija certifica que el ASEGURADO tiene en vigor la cobertura de Responsabilidad Civil Profesional para la sección de seguro y límite asegurado que más abajo se indican.

Este Certificado representa a la Póliza y se emite sujeto a los términos de sus Condiciones Generales y Particulares.

POLIZA Nº : 01.01.29.05-63000	SUPLEMENTO : 23
EFECTO : 00:00 Horas del 01/01/2022	VENCIMIENTO : 24:00 Horas del 31/12/2022
PERIODO DE VIGENCIA: Período de tiempo que media entre las fechas de efecto y vencimiento de la Póliza	

TOMADOR DEL SEGURO : 44211103C ROMERO GONZALEZ, MARIO		
ASEGURADO : 44211103C ROMERO GONZALEZ, MARIO		
Domicilio : CONRADO DEL CAMPO,25 PTAL.9.5F		
Población :	Provincia :	C.P.:
TORREMOLINOS	MALAGA	29620

OBJETO DEL SEGURO

Se garantizan en esta Póliza, dentro del ejercicio de la actividad profesional del arquitecto, todas aquellas funciones de carácter técnico para las que, de acuerdo con la legislación vigente, sea exigible la titulación de arquitecto o sea ésta una de las titulaciones habilitantes para su ejercicio, siempre que no estén excluidas en la Póliza, así como aquellas otras que expresamente se incluyan en estas Condiciones Particulares.

DESCRIPCIÓN DEL RIESGO

Para el aseguramiento de las responsabilidades por las actividades profesionales desarrolladas por Arquitectos en el ejercicio libre, asociado o asalariado de la profesión.

Límite Asegurado Básico para Daños Materiales y/o Personales :	650.000,00 Euros por Siniestro
Suma Asegurada Complementaria para Daños Personales :	0,00 Euros por Siniestro
Responsabilidad Civil Patronal :	90.000 Euros por víctima sujeto al Límite Asegurado Básico.

Quando, en un siniestro, sólo se produzcan daños materiales, el límite de Suma Asegurada será el Límite Asegurado Básico. Cuando sólo se produzcan daños personales el límite de la Suma Asegurada será el Límite Asegurado Básico incrementado en la Suma Asegurada Complementaria para Daños Personales. Cuando concurren daños personales y daños materiales en un mismo siniestro, el límite de Suma Asegurada para daños materiales será, en todo caso, el Límite Asegurado Básico y para los daños personales, el importe de la Suma Asegurada Complementaria para Daños Personales incrementado por el importe no consumido para la indemnización de daños materiales del Límite Asegurado Básico.

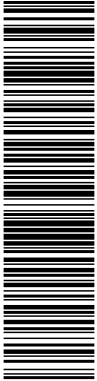
FRANQUICIA: NO APLICABLE

Hecho en Bilbao a 10 de enero de 2022

**ASEMAS,
P.P.**

Ref: CW6300026472844211103C

Gran Vía, 2 48001. Bilbao Tfn:944235412 Fax:944238995 info@asemas.es www.asemas.es



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avico-correjon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.



Seguro de Responsabilidad Civil Profesional para Arquitectos

Póliza de Exceso de Suma Asegurada Certificado de Seguro

ASEMAS Mutua de Seguros a Prima Fija certifica que el ASEGURADO tiene en vigor la cobertura de Responsabilidad Civil Profesional con las características que más abajo se indican.

Este Certificado representa a la Póliza y se emite sujeto a los términos de sus Condiciones Generales y Particulares.

POLIZA Nº : 01.05.29.22-91020

EFECTO : 00.00 Horas del 21/02/2022

VENCIMIENTO : 24:00 Horas del 31/12/2022

TOMADOR DEL SEGURO : B92962240 H.C.P. ARQUITECTOS Y URBAN.SLP

ASEGURADO : B92962240 H.C.P. ARQUITECTOS Y URBAN.SLP

Domicilio : PS.MARITIMO CDAD.DE MELILLA,11

Población : MALAGA

Provincia : MALAGA

C.P.: 29016

OBJETO DEL SEGURO

Se garantizan en esta Póliza, dentro del ejercicio de la actividad profesional del arquitecto, todas aquellas funciones de carácter técnico para las que, de acuerdo con la legislación vigente, sea exigible la titulación del arquitecto o sea ésta una de las titulaciones habilitantes para su ejercicio, siempre que no estén excluidas en la Póliza, así como aquellas otras que expresamente se incluyan en estas Condiciones Particulares.

DESCRIPCIÓN DEL RIESGO

Para el aseguramiento de las responsabilidades por las actividades profesionales desarrolladas por Arquitectos en el ejercicio libre, asociado o asalariado de la profesión.

LIMITE BÁSICO ASEGURADO EN SU POLIZA PRIMARIA Nº: 73101

650.000,00 Euros por siniestro

LIMITE DEL EXCESO POR SINIESTRO:

4.350.000,00 Euros.

LIMITE ACUMULADO TOTAL:

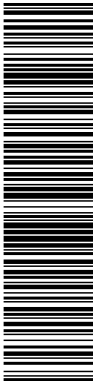
4.350.000,00 Euros.

Hecho por DUPLICADO en Bilbao, a 16 de Marzo de 2022



Otras condiciones al dorso

Gran Vía, 2 48001. Bilbao Tfn:944235412 Fax:944238995 info@asemas.es www.asemas.es



C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

O=FNMT-RDM

U=Usuarios

C=ES

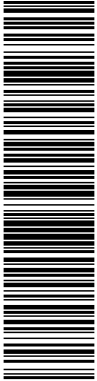
O=FNMT-RDM

U=Usuarios

OTRAS CONDICIONES

1. Ampliando el Artículo 1 de las Condiciones Generales de la Póliza se excluyen las responsabilidades de los Arquitectos funcionarios o asimilados al servicio de la Administración Pública, reclamadas en el ejercicio del cargo.
2. Se entiende por Limite Acumulado Total Anual, la responsabilidad máxima del Asegurador por el conjunto de siniestros y partes preventivos declarados por el Asegurado durante el periodo de vigencia de la póliza y que es igual al triple de la garantía contratada en la póliza.
3. Modificando en lo preciso el Artículo 6.1 de las Condiciones Generales de la Póliza, el contrato se conviene con la duración señalada en la Póliza, no siendo objeto de renovación automática a su vencimiento.
4. No es aplicable el párrafo cuarto del Artículo 6.1 de las Condiciones Generales de la Póliza.
5. Ampliando en lo preciso lo establecido en las Condiciones Generales, la plena eficacia de esta póliza queda condicionada a que la póliza (Condiciones Generales, Condiciones Particulares y Anexos a las Condiciones Particulares en su caso) sea devuelta firmada por el Tomador del seguro (y por el Asegurado cuando sean dos personas distintas) en el plazo máximo de 30 días a contar desde su fecha de recepción, así como al pago de la primera prima a la fecha de su vencimiento.
6. Cláusula liberación de gastos limitada a 1.000.000 euros por siniestro y año. Cuando el importe de la indemnización supere la suma asegurada, se asumirá el importe de dichos gastos en la misma proporción existente entre la indemnización que se deba satisfacer de acuerdo con la póliza y el importe de la responsabilidad total del asegurado en el siniestro, sin perjuicio del resto de límites que resulten aplicables de acuerdo con las condiciones particulares y generales de la póliza.
7. Ampliando y modificando en lo preciso lo establecido en las Condiciones Generales se entiende por LIMITE ACUMULADO TOTAL ANUAL el límite máximo que ASEMAS se compromete a abonar en concepto de indemnización por el total de siniestros declarados por todos los asegurados de esta póliza durante su anualidad de vigencia.
8. Ampliando y modificando en lo preciso lo establecido en las Condiciones Generales se entiende por LIMITE ASEGURADO BÁSICO el límite máximo que ASEMAS se compromete a abonar en concepto de indemnización por el conjunto de los asegurados de esta póliza y siniestro.
9. Ampliando el Artículo 1 de las Condiciones Generales de la Póliza se excluyen las responsabilidades de los Arquitectos funcionarios o asimilados al servicio de la Administración Pública, reclamadas en el ejercicio del cargo.
10. Modificando en lo preciso las Condiciones Generales de la Póliza, el contrato se conviene con la duración señalada en la Póliza, no siendo objeto de renovación automática a su vencimiento.
11. Queda excluida la Responsabilidad Civil Patronal.
12. El presente contrato tiene consideración de póliza en exceso y sólo entrará en vigor cuando las consecuencias económicas derivadas de la responsabilidad civil del Asegurado hayan agotado totalmente el límite asegurado de la póliza base, debiendo considerarse para esos efectos exclusivamente los pagos a terceros por indemnización o transacción efectuados con cargo al siniestro, así como las eventuales fianzas y/o avales que hubieran de prestarse en la defensa de los intereses del Asegurado.
13. Se entiende por reclamación cualquier acción o declaración de un tercero, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial, en virtud de la cual éste ejerce, o manifiesta que va a ejercer, una pretensión indemnizatoria como consecuencia de la actuación del Asegurado como Arquitecto, o cuando, no ejercitando expresamente tal pretensión, pone de manifiesto la existencia de unos daños derivados de la actuación del Asegurado, de tal manera que puede inferirse su voluntad de reclamar.
A estos efectos, ampliando en lo preciso el artículo 1.4 de las Condiciones Generales, se entenderá por producida la reclamación en los siguientes supuestos:
Recepción de una cédula de citación o emplazamiento relativa a cualquier actuación o procedimiento judicial o administrativo que puedan dar lugar a una declaración de responsabilidad civil y sea notificada o recibida por el asegurado o el asegurador en ejercicio de la acción directa estando vigente la póliza.
Recepción de una comunicación escrita o declaración, por cualquier medio, de un tercero que ejerza una pretensión indemnizatoria, o de la que pueda inferirse la voluntad de reclamar, dirigida al asegurado o al asegurador en ejercicio de la acción directa y que se reciba estando vigente la póliza.
14. No es de aplicación la vigencia de la cobertura a favor de los derechohabientes en caso de fallecimiento del asegurado que se contempla en las Condiciones Generales de la póliza.





2484842 312T4-N6039-0S9OB-59847D26864F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.svco-correjon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER -44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES)
el 30/06/2022 17:12:57.

COAM COLEGIO
OFICIAL
ARQUITECTOS
DE MADRID



REGISTRO DE SALIDA COAM



Nº REGISTRO:(D) 00126/2022 FECHA: 10/01/2022 21:16:04

DESTINO: FRANCISCO JAVIER HIGUERA MATA

REMITENTE: SECRETARÍA GENERAL

**DON JOAQUÍN MARÍA GÓMEZ PÉREZ, ARQUITECTO,
SECRETARIO DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID**

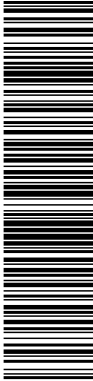
CERTIFICA:

Que, según los antecedentes obrantes en la Secretaría de esta Corporación Profesional, se desprende que el Arquitecto **FRANCISCO JAVIER HIGUERA MATA** de nacionalidad **ESPAÑOLA**, con DNI/NIF/NIE **44598665D** con residencia en **MADRID(MADRID)** y Titulo expedido por **UNIVERSIDAD EUROPEA DE MADRID** de **MADRID** obtenido con fecha **16 Julio de 2015** se encuentra colegiado en este Colegio Oficial de Arquitectos con el número **21252** desde el día **25 Enero de 2016** teniendo una antigüedad efectiva de colegiación de **5 años 11 meses y 22 días**, no constando en su expediente nota desfavorable alguna en relación con el ejercicio de la profesión hasta el día de la fecha.

Asimismo, se desprende que su dirección Profesional/Principal es **CL MIGUEL ANGEL Nº 23 3º A C.P 28010 MADRID** su dirección de Notificaciones es **CL MIGUEL ANGEL Nº 23 3º A C.P 28010 MADRID** se encuentra adscrito a la modalidad de colegiación **ARQUITECTO COLEGIADO (Ejerciente)**

Y para que conste, a los efectos oportunos, expido el presente certificado que firmo en Madrid a 10 Enero de 2022

Este certificado es ORIGINAL y está firmado digitalmente por la autoridad del COAM.
Para verificar su validez, utilice estos códigos en la siguiente dirección:
<https://coamdigital.coam.org/COAMdigital/verificar.do>
Coi: 21252 Fecha 10/01/2022 00:26/2022



2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.avico-correjon.es Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.

Nº Registro D G S M - 389 - N I F V-4 14899 Reg Merc Vizcaya - Tomo 1951 Libro 1º Sec Mutuas a Prima Fija Folio 1º



Seguro de Responsabilidad Civil Profesional para Arquitectos Sección B

Certificado de Seguro

ASEMAS Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija certifica que el ASEGURADO tiene en vigor la cobertura de Responsabilidad Civil Profesional para la sección de seguro y límite asegurado que más abajo se indican.

Este Certificado representa a la Póliza y se emite sujeto a los términos de sus Condiciones Generales y Particulares.

POLIZA Nº : 01.01.29.18-86096 SUPLEMENTO : 5
EFECTO : 00.00 Horas del 01/01/2022 VENCIMIENTO : 24:00 Horas del 31/12/2022
PERIODO DE VIGENCIA: Período de tiempo que media entre las fechas de efecto y vencimiento de la Póliza

TOMADOR DEL SEGURO : 44598665D HIGUERA MATA, FRANCISCO JAVIER
ASEGURADO : 44598665D HIGUERA MATA, FRANCISCO JAVIER
Domicilio : CL P. MARITIMO CIUDAD DE MELILLA 11
Población : MALAGA Provincia : MALAGA C.P.: 29016

OBJETO DEL SEGURO

Se garantizan en esta Póliza, dentro del ejercicio de la actividad profesional del arquitecto, todas aquellas funciones de carácter técnico para las que, de acuerdo con la legislación vigente, sea exigible la titulación de arquitecto o sea ésta una de las titulaciones habilitantes para su ejercicio, siempre que no estén excluidas en la Póliza, así como aquellas otras que expresamente se incluyan en estas Condiciones Particulares.

DESCRIPCIÓN DEL RIESGO

Para el aseguramiento de las responsabilidades por las actividades profesionales desarrolladas por Arquitectos en el ejercicio libre, asociado o asalariado de la profesión.

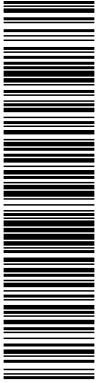
Límite Asegurado Básico para Daños Materiales y/o Personales : 650.000,00 Euros por Siniestro
Suma Asegurada Complementaria para Daños Personales : 0,00 Euros por Siniestro
Responsabilidad Civil Patronal : 90.000 Euros por víctima sujeto al Límite Asegurado Básico.

Cuando, en un siniestro, sólo se produzcan daños materiales, el límite de Suma Asegurada será el Límite Asegurado Básico. Cuando sólo se produzcan daños personales el límite de la Suma Asegurada será el Límite Asegurado Básico incrementado en la Suma Asegurada Complementaria para Daños Personales. Cuando concurren daños personales y daños materiales en un mismo siniestro, el límite de Suma Asegurada para daños materiales será, en todo caso, el Límite Asegurado Básico y para los daños personales, el importe de la Suma Asegurada Complementaria para Daños Personales incrementado por el importe no consumido para la indemnización de daños materiales del Límite Asegurado Básico.


FRANQUICIA: NO APLICABLE

Hecho por DUPLICADO en Bilbao, a 31 de Enero de 2022

ASEMAS,
P.P.



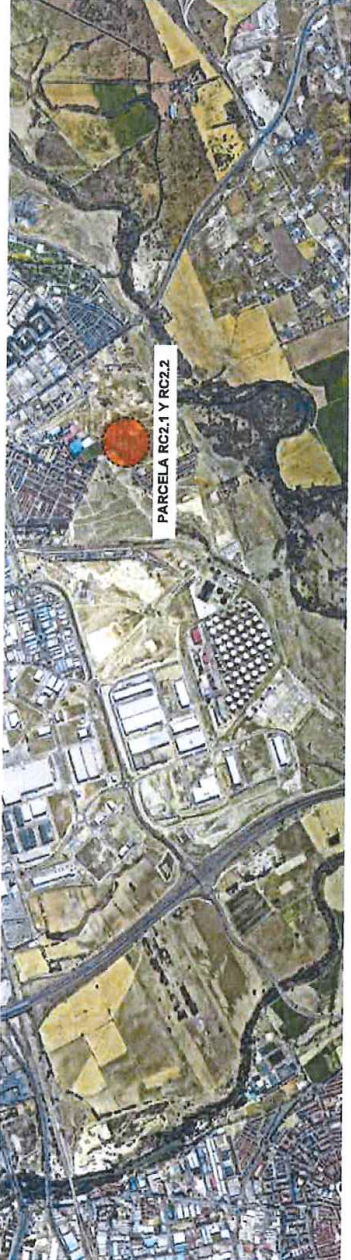
2484842.312T4.N6039.0S90B.59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.vinculo-correjon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES)
 el 30/06/2022 17:12:57.



SITUACIÓN


DATOS DE LA PARCELA	
PARCELA RC-2.1 SUP P2 TORREJÓN DE ARDOZ	0068701VK8708N001WK
REFERENCIA CATASTRAL	5.017.52 m ²
SUPERFICIE DE PARCELA	Residencial
USOS	Residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado, asimilable a la vivienda unifamiliar a efectos de uso característico
ORDENANZA DE APLICACIÓN	ZUR4.2
EDIFICABILIDAD	4.887.75 m ²
Nº MAX VIVIENDAS	41 IVV
ALTURA MAX.	PB+2
OCCUPACIÓN SOBRE RASANTE	45%
OCCUPACIÓN BAJO RASANTE	70%

DATOS DE LA PARCELA	
PARCELA RC-2.2 SUP P2 TORREJÓN DE ARDOZ	0068702VK8708N001AK
REFERENCIA CATASTRAL	5.925.46 m ²
SUPERFICIE DE PARCELA	Residencial
USOS	Residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado, asimilable a la vivienda unifamiliar a efectos de uso característico
ORDENANZA DE APLICACIÓN	ZUR4.2
EDIFICABILIDAD	5.452.25 m ²
Nº MAX VIVIENDAS	47 IVV
ALTURA MAX.	PB+2
OCCUPACIÓN SOBRE RASANTE	45%
OCCUPACIÓN BAJO RASANTE	70%




PARCELA RC2.1 Y RC2.2

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA RC-2.1 Y RC-2.2 DEL SECTOR SUP P2	
PROYECTO Nº	2316
PLANO	ESTUDIO DE DETALLE
SITUACIÓN	
FECHA Nº	15/09/2022
ELABORADO POR	Ángel Rodríguez
PROYECTADO POR	Ángel Rodríguez
REVISADO POR	Ángel Rodríguez
APROBADO POR	Ángel Rodríguez



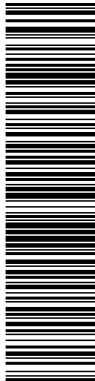
HCP
ARQUITECTURA
e INGENIERIA

MARIA FERNANDA GARCIA DE PABLO
C/ALFONSO XIMENES, 10 - 28014 MADRID
TEL: 91 424 11 11 - FAX: 91 424 11 12
www.hcp.es

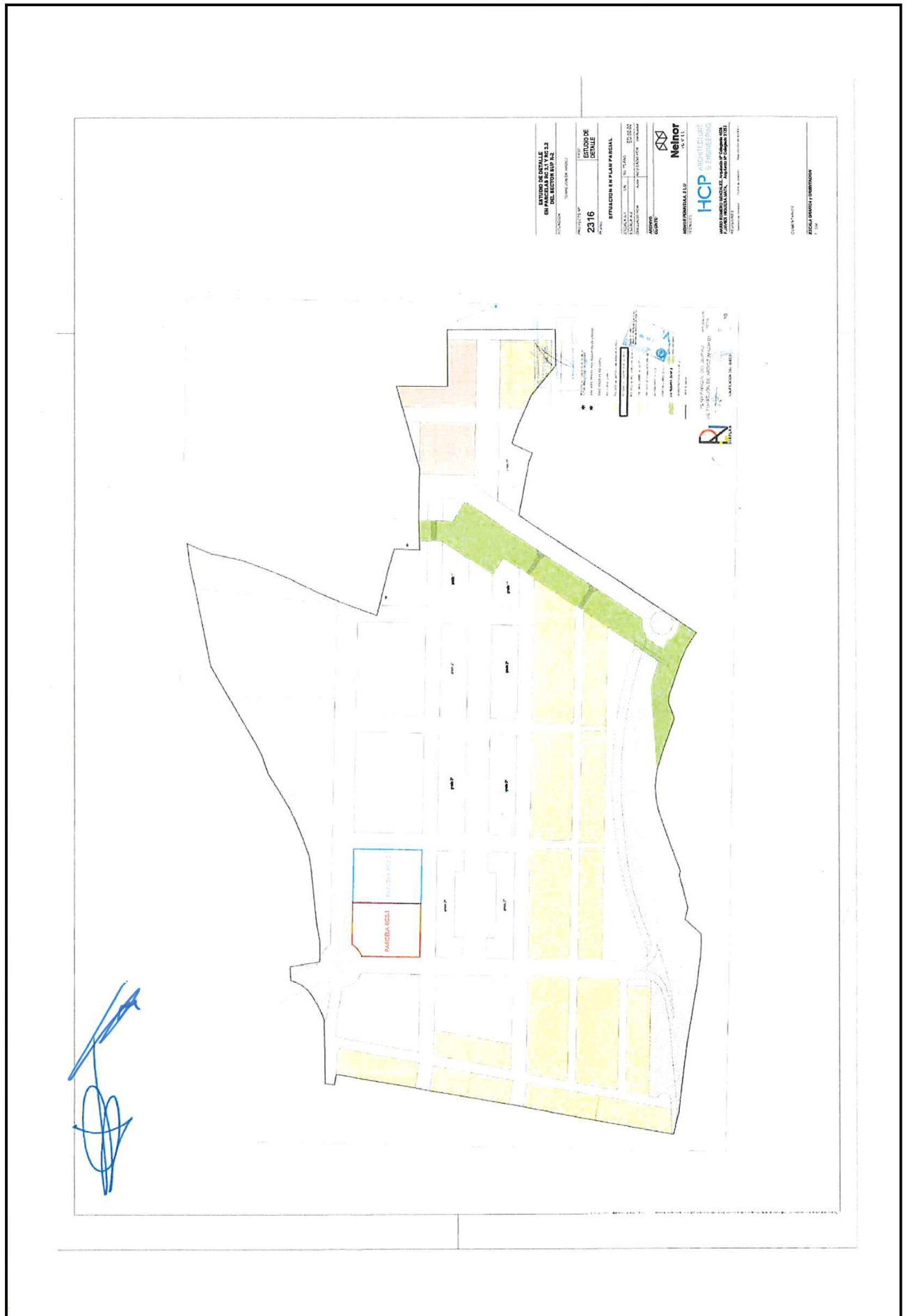


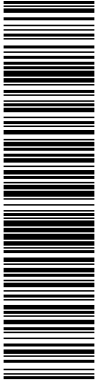
Melnor
IC 111

CONSEJO EXTERNO
FEDERACIÓN DE INGENIEROS DE ESPAÑA

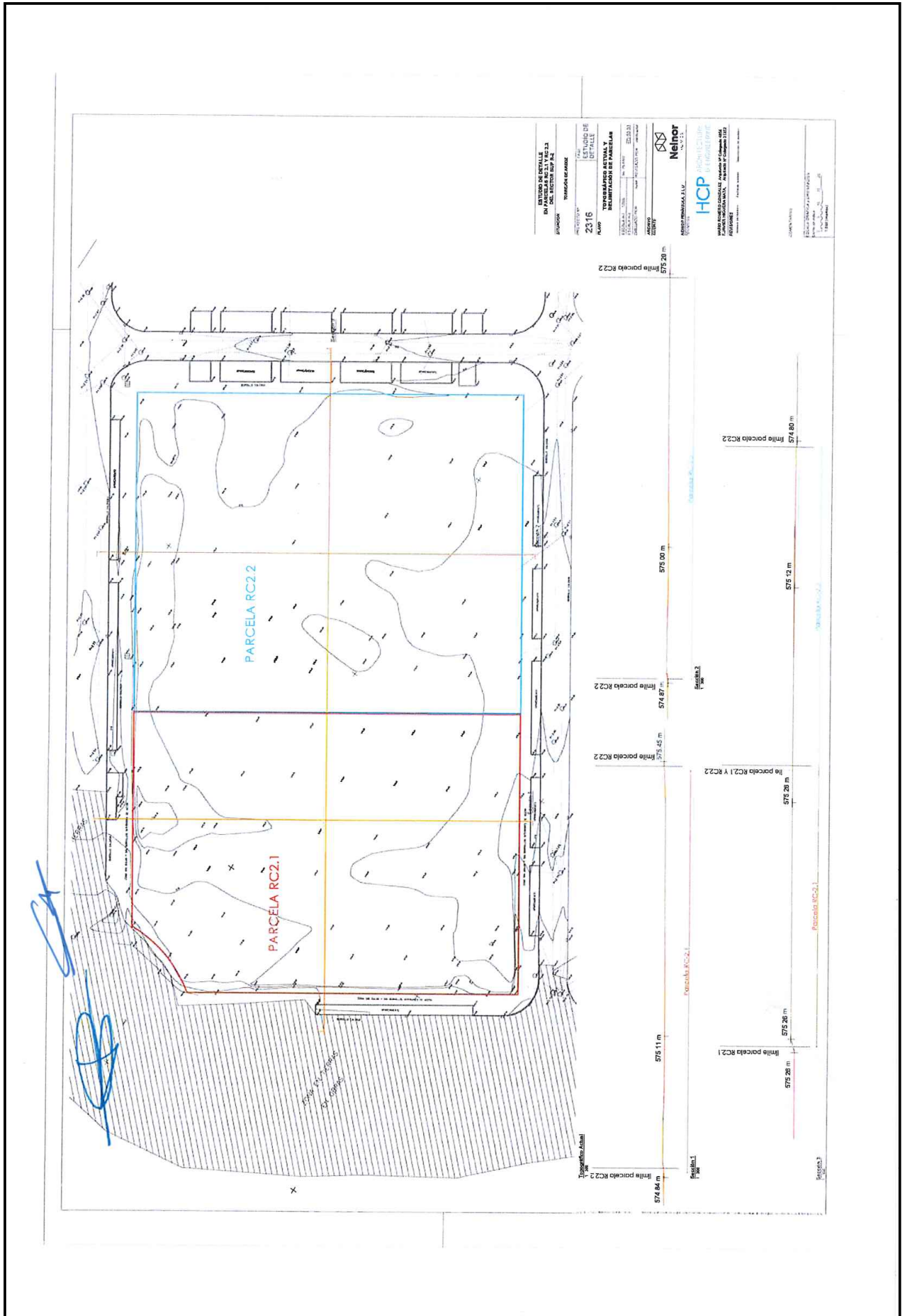


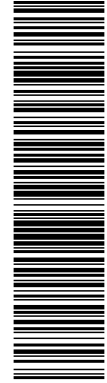
2484842 312T4-N6039-0S9OB-59847D2684F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.viico.corrupcion.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES)
el 30/06/2022 17:12:57.



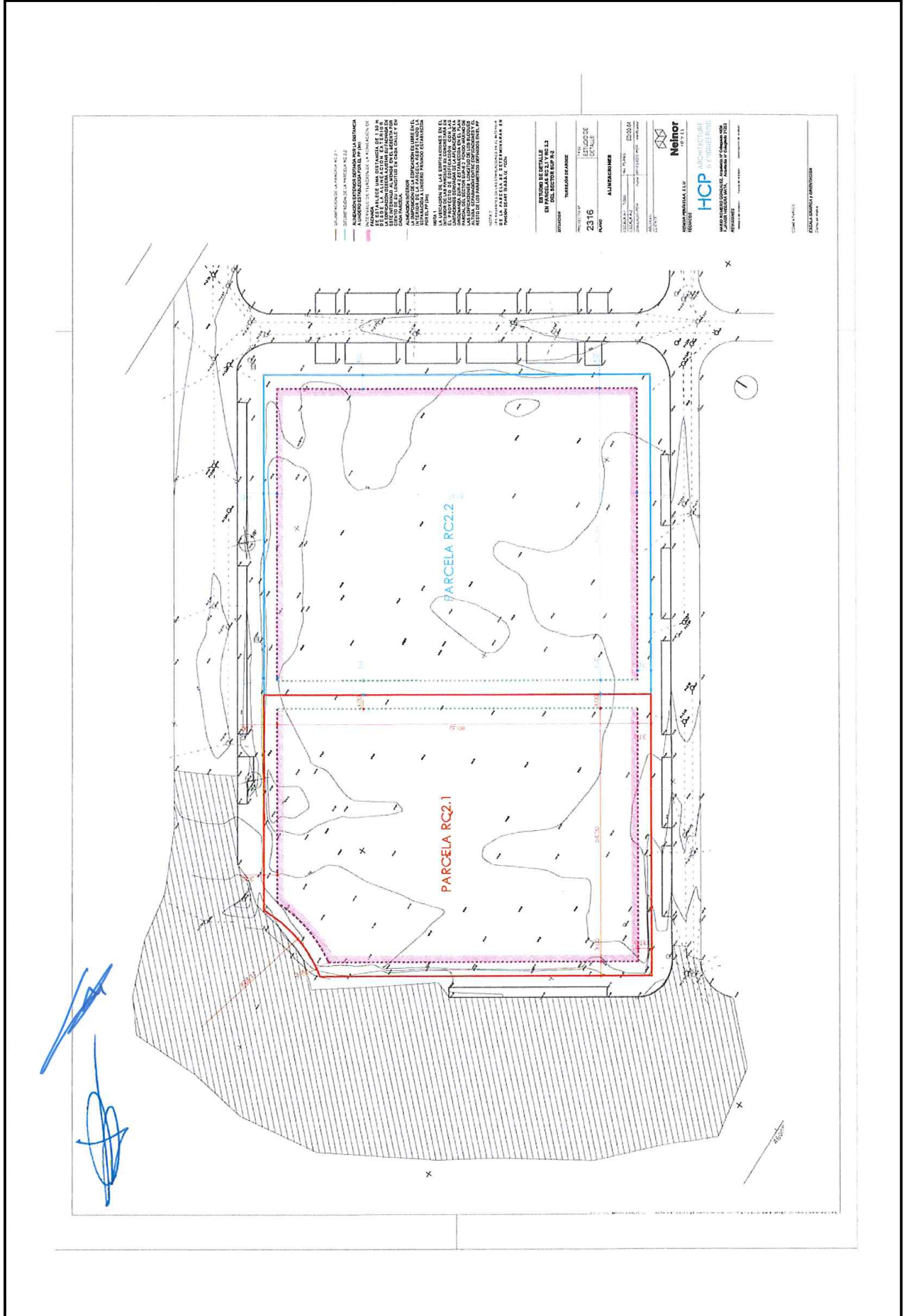


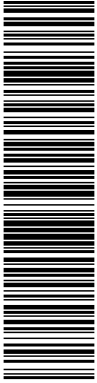
2484842 312T4-N6039-0S9OB 59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.sivco-correjon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44538665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44538665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES)
el 30/06/2022 17:12:57.





2484842:3I2T4-N6039-0S90B:5987D26964F082DD138035D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.avic-torrelon.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO JAVIER - 44598665D, SN=HIGUERA MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, OF=FNMT-RCM, C=ES) el 30/06/2022 17:12:57.





2484842 3I2T4-N6039-0S9OB-59847D26964F082DD13803B5D13843AC35152DE7 El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:
<https://sede.vfio.corrupcion.es> Firmado por: 1. CN=HIGUERA MATA FRANCISCO MATA, G=FRANCISCO MATA, G=FRANCISCO JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-44598665D, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES)
el 30/06/2022 17:12:57.

